



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Tomo IVC

DOCUMENTO DE MEMORIA JUSTIFICATIVA

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

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





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

TOMO IVC

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

Departamento Administrativo de Planeación

2026



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

ALCALDÍA DE MEDELLÍN

Alcalde
Federico Gutiérrez Zuluaga

Dirección del Departamento Administrativo de Planeación
Luz Ángela González Gómez

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

Subdirección de Prospectiva Información y Evaluación Estratégica
Mónica Quiroz Viana

Subdirección de Planeación Social y Económica
Alejandro Osorio Carmona

Asesora del Despacho
Viviana Escorcia Cardona



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Nota aclaratoria:

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

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

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

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

Esta es la **versión 3** del documento. En su carácter de instrumento vivo y dinámico, podrá ser enriquecido y ajustado conforme avance el proceso de revisión del POT y se integren nuevos aportes, validaciones y análisis.

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





Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

CONTENIDO

CONTENIDO	vi
ACRÓNIMOS Y SIGLAS	ix
10. SISTEMAS INSTITUCIONALES Y DE GESTIÓN	1038
10.1. SISTEMA DE GESTIÓN PARA LA EQUIDAD TERRITORIAL	1040
10.1.1 CRITERIOS DEL SISTEMA DE GESTIÓN PARA LA EQUIDAD TERRITORIAL 1045	
10.1.2 DEFINICIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS URBANÍSTICOS	1047
10.1.2.1 Cargas Urbanísticas	1047
10.1.2.2 Beneficios Urbanísticos	1048
10.1.2.3. Aplicación del principio del reparto equitativo de cargas y beneficios ...	1049
10.1.3 METODOLOGÍA PARA DEFINIR LAS ZONAS GEOECONÓMICAS HOMOGÉNEAS	1053
10.1.3.1 Factores de Indexación	1055
10.1.3.2 Factores de Convertibilidad y/o Equivalencia	1056
10.1.3.3 Factores de Incentivo Territorial	1056
10.1.3.4 Factores de desestimulo	1058
10.1.4 LINEAMIENTOS PARA EL DIRECCIONAMIENTO ESTRATÉGICO PARA LA IMPLEMENTACIÓN DEL SISTEMA DE GESTIÓN PARA LA EQUIDAD TERRITORIAL 1058	
10.1.4.1 Priorización Estratégica Territorial	1059
10.1.4.2 Integralidad y Articulación del Sistema	1060
10.1.4.3 Coordinación Institucional y Gobernanza Territorial	1060
10.1.4.4 Direccionamiento Estratégico de las Actuaciones y los Recursos	1060
10.1.4.5 Adaptabilidad y Flexibilidad Operativa	1061
10.1.5. ÁMBITOS TERRITORIALES PARA LA IMPLEMENTACIÓN DEL SISTEMA DE GESTIÓN PARA LA EQUIDAD TERRITORIAL	1061
1. Ámbitos de reparto	1062



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

2. Criterios para la priorización y direccionamiento de recursos en los ámbitos territoriales y de reparto.....	1062
Orientaciones para la priorización por ámbitos territoriales y de reparto.....	1063
10.1.5.1. Manejo de cargas y beneficios en las Áreas de Intervención Estratégica	1064
10.1.5.2. Sistema de gestión en el Área de Intervención Estratégica – AIE MEDRÍO	1065
10.1.5.3 Sistema de gestión en las áreas de intervención estratégica de los ámbitos del borde urbano-rural y de transversalidades	1111
10.1.5.4 Sistema de gestión en los ámbitos de ladera	1112
10.1.5.5 Sistema de gestión en el ámbito rural	1112
10.1.6. SUBSISTEMA DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA	1114
10.1.6.1 Generalidades.....	1118
10.1.6.2 Macroproyectos	1133
10.1.6.3. Planes Parciales	1159
10.1.6.4 Planes de Legalización, Regularización y Mejoramiento del Hábitat – PLRMH	1175
10.1.6.5 Planes Maestros para las Áreas de Preservación de Infraestructura y del Sistema Público y Colectivo - PM	1192
10.1.6.6 Unidades de Planificación Rural –UPR	1206
10.1.6.7 Planes Especiales de Manejo y Protección del Patrimonio –PEMP-	1220
10.1.6.8 Planes Urbano Integrales del Ámbito Ladera –PUIAL-	1234
10.1.6.9 Distrito Rural Campesino	1253
10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO.....	1275
10.1.7.1. Generalidades.....	1277
10.1.7.2 Instrumentos de Intervención del Suelo	1282
10.1.8. SUBSISTEMA DE FINANCIACIÓN	1314
10.1.8.1. Generalidades.	1317
10.1.8.2. Instrumentos de financiación para la captura de valor del suelo y/o desarrollo territorial.....	1325
10.1.8.3. Mecanismos de compensación e incentivos para la equidad territorial ..	1378
10.1.8.4. Fuentes de Financiación del Ordenamiento Territorial	1402
10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO .	1410
10.2.1 PROPÓSITO DEL SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO.....	1459
10.2.2 LINEAS DE ACCIÓN	1462



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

10.2.3 ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO	1464
10.2.4 RIESGO AMBIENTAL	1559
10.2.5 INSTANCIAS DE GESTIÓN	1592
10.2.6 MECANISMOS DE APLICACIÓN	1602
10.2.7. SUBSISTEMA DE VULNERABILIDAD, RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO....	1604
10.3. SISTEMA PARTICIPATIVO E INSTITUCIONAL	1657
10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS	1658
10.3.2. Lineamientos para el Sistema de Información del Ordenamiento Territorial – SIOT	1750
10.3.3. El Expediente Distrital en el Sistema de información del Ordenamiento Territorial.....	1767
10.3.3.1. Archivo Técnico e Histórico	1773
10.3.3.2. Seguimiento y evaluación del POT	1776
10.3.3.2.1. Seguimiento a la ejecución	1777
10.3.3.3. Gestión del conocimiento del ordenamiento territorial.....	1785
10.3.4. Gestion de la Participación para el Ordenamiento Territorial.....	1814
10.3.5 Gestión para la aplicación normativa, monitoreo y control	1842
11. PROGRAMA DE EJECUCIÓN	1855
11.1. Definición del Programa de Ejecución	1855



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

ACRÓNIMOS Y SIGLAS

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



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

10. SISTEMAS INSTITUCIONALES Y DE GESTIÓN

(El contenido se sustituye)

Los Sistemas Institucionales y de Gestión reúnen de manera articulada el conjunto de herramientas, instancias, actores, instrumentos, procesos y mecanismos que permiten orientar, implementar, coordinar, hacer seguimiento y evaluar la ejecución del modelo de ocupación del territorio, mediante la articulación de los instrumentos de gestión del suelo, planificación, intervención del suelo, financiación, sostenibilidad ambiental, gobernanza y seguimiento requeridos para ejecutar las actuaciones estratégicas y el Programa de Ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial, así como de los procesos de coordinación, seguimiento y evaluación requeridos para ejecutar las actuaciones estratégicas y el Programa de Ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial. En este sentido, el presente apartado desarrolla los ajustes objeto de revisión orientados a fortalecer la articulación institucional y el relacionamiento entre los distintos actores públicos, privados, sociales, económicos y comunitarios que inciden en la transformación del territorio. A través de estos sistemas se promueve la planificación coordinada, la adecuada gestión del suelo, la implementación de proyectos estratégicos y el seguimiento y evaluación de las decisiones de ordenamiento territorial que orientan y regulan las dinámicas de transformación del Distrito.

En conjunto, estos sistemas actúan de manera complementaria y articulada para garantizar la implementación efectiva del Plan de Ordenamiento Territorial. El Sistema de Gestión para la Equidad Territorial articula los instrumentos de planificación complementaria, intervención del suelo y financiación necesarios para materializar el modelo de ocupación del territorio; el Sistema Ambiental, de Gestión del Riesgo y Cambio Climático incorpora los criterios de sostenibilidad, protección ambiental, gestión del riesgo y resiliencia territorial; y el Sistema Participativo e Institucional fortalece la gobernanza, la coordinación interinstitucional, la gestión de los instrumentos, el seguimiento, la evaluación y la participación de los diferentes actores involucrados en la implementación del POT.

La interacción permanente entre estos sistemas permite orientar el ajuste continuo de la implementación del POT conforme a las dinámicas territoriales, fortalecer la toma de decisiones sustentada en el seguimiento, la evaluación y la información territorial, y

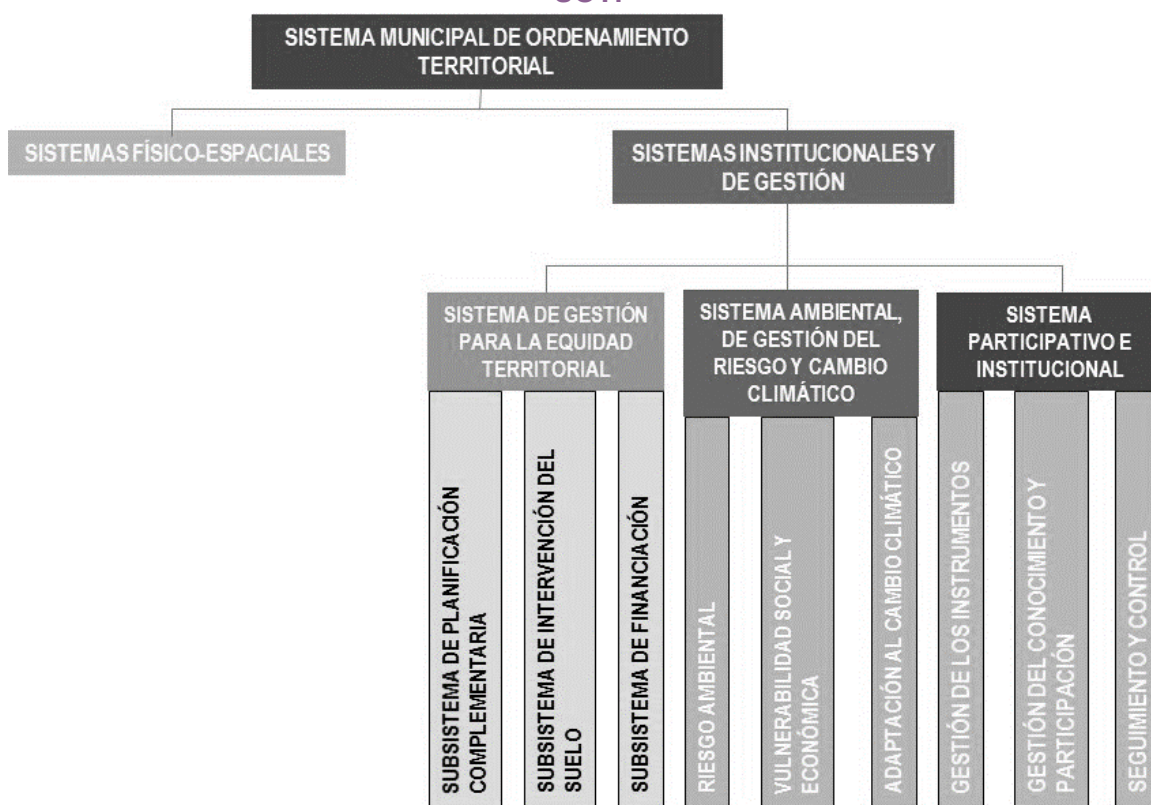


Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

garantizar la retroalimentación permanente entre la planificación, la gestión, la ejecución y la evaluación del ordenamiento territorial.

Para orientación del sistema se presenta a continuación parte de la estructura del Sistema de Ordenamiento Territorial:

Figura. Estructura de los Sistemas Institucionales y de Gestión que componen el SOT.



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín –DAP–, 2014



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

10.1. SISTEMA DE GESTIÓN PARA LA EQUIDAD TERRITORIAL

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

DTS abordado: 10.1. SISTEMA DE GESTIÓN PARA LA EQUIDAD TERRITORIAL	
Codificación de la ficha	
Código de la ficha	SUB-PLAC-0002
Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar	
Capítulo del sistema	Capítulo 10
DTS a modificar	10.1. SISTEMA DE GESTIÓN PARA LA EQUIDAD TERRITORIAL
Artículos que aplican en la modificación	Artículo 442. - Componentes del sistema. Artículo 443. - Definición del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial. Artículo 444. - Definición de Cargas y Beneficios Urbanísticos. Artículo 445. - Criterios del Sistema Gestión para la Equidad Territorial. Artículo 446. - Configuración de cargas y beneficios. Artículo 447. - Manejo de cargas y beneficios en las Áreas de Intervención Estratégica. Artículo 448. - Lineamientos generales para el reparto de Cargas y Beneficios en los Macroproyectos.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1. SISTEMA DE GESTIÓN PARA LA EQUIDAD TERRITORIAL	
	Artículo 449. - Sistema de gestión en los macroproyectos del Río Medellín. Artículo 450. - Sistema de gestión en los macroproyectos del Borde Urbano-Borde Rural y de los Ejes Transversales. Artículo 451. - Sistema de gestión en los ámbitos de ladera. Artículo 452. - Sistema de gestión en el ámbito Rural. Artículo 453. - Sistema de gestión en el ámbito Suburbano.
Sección 3 – Motivo de Revisión	
Motivo de Revisión	Ausencia y desarticulación en el contenido de los mecanismos que permitan su aplicación e inconsistencias en la forma como se nombran los ámbitos territoriales, así como, aquellos que guíen la implementación del Sistema, frente a la inversión de los recursos obtenidos por la aplicación de los diferentes instrumentos de financiación.
Necesidad de Ajuste	Fortalecer, actualizar y precisar el contenido de orden general y específico del Sistema, asociado a los ámbitos de las estrategias territoriales del POT y no a los instrumentos de planificación y actualizar el contenido con la normativa que se ha expedido, correspondiente a los Instrumentos de Financiación, para su correcta aplicación.
Sección 4 – Selección de Determinantes	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	No
¿Aplica normas supradistritales?	Sí
Norma(s) supradistritales aplicable(s)	Ley 388 de 1997 Decreto 1077 de 2015 Decreto 1232 de 2020
Sección 5 – Ajuste del DTS	



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

¿Requiere Ajuste de Numeración?	No
---------------------------------	----

Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	
---	--

Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)

Mapas Protocolizados Modificados	No
----------------------------------	----

Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste

El Sistema de Gestión para la Equidad Territorial es el componente mediante el cual el POT dispone de un conjunto de instrumentos para distribuir de manera equilibrada y solidaria las cargas y los beneficios que se derivan de los desarrollos y de las actuaciones urbanísticas, en coherencia con los principios de la Ley 388 de 1997: función social y ecológica de la propiedad, prevalencia del interés general y reparto equitativo de cargas y beneficios.

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

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

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

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

Precisar el nombre de la metodología tanto en el Documento técnico de soporte como en el POT, dado la denominación de: “Mapa” corresponde a la representación de la



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

información resultado de la aplicación o desarrollo de la metodología: zonas geoeconómicas homogéneas.

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

En consecuencia, la revisión del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial busca consolidar un modelo de gestión que articule los instrumentos de planificación complementaria, intervención del suelo y financiación para garantizar la distribución equilibrada de cargas y beneficios, facilitar la ejecución del Programa de Ejecución del POT y fortalecer la capacidad institucional para implementar el modelo de ocupación del territorio.

Sección 8 – Conclusion proceso de participación

Ruta sectorial: 2 aportes. **Mayor incidencia:** Comercios (1) y Servicios financieros y de seguros (1). Los aportes priorizan la necesidad de ajustar la gestión del suelo a las transformaciones en la dinámica y valoración del territorio, promoviendo una mayor flexibilidad de la norma frente a los cambios en los usos y en las zonas geoeconómicas. Asimismo, plantean revisar la relación entre el valor del suelo y las obligaciones asociadas a su desarrollo, buscando una mayor correspondencia entre ambos aspectos.

Sección 8 – Contenido ajustado del DTS

10.1. SISTEMA DE GESTIÓN PARA LA EQUIDAD TERRITORIAL

(todo el contenido de este numeral fue eliminado y sustituido)

El Sistema de Gestión para la Equidad Territorial constituye el mecanismo mediante el cual el Plan de Ordenamiento Territorial hace efectiva la aplicación del principio del reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento territorial. Su propósito es articular los instrumentos de planificación complementaria, intervención del suelo y financiación, así como los mecanismos de gestión necesarios para su implementación, de manera que las decisiones urbanísticas y territoriales se desarrollen bajo criterios de equidad, solidaridad, sostenibilidad social, económica y ambiental, y



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

prevalencia del interés general, garantizando la correspondencia entre los beneficios derivados de las decisiones de ordenamiento territorial y las cargas urbanísticas, obligaciones y aportes requeridos para la materialización del modelo de ocupación del territorio.

En aplicación de los artículos 2 y 38 de la Ley 388 de 1997, este Sistema desarrolla el principio del reparto equitativo de cargas y beneficios como fundamento de las acciones y actuaciones urbanísticas previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial y sus instrumentos complementarios. Bajo este principio, quienes se benefician de las decisiones de ordenamiento territorial participan, en condiciones de equidad y solidaridad, en la asunción de las cargas y obligaciones necesarias para hacer posible la construcción del proyecto colectivo de ciudad y territorio, promoviendo una distribución equilibrada de los beneficios y responsabilidades entre los distintos actores públicos, privados y comunitarios que intervienen en su desarrollo.

El Sistema reconoce que las decisiones normativas y las actuaciones urbanísticas generan efectos diferenciados sobre el ejercicio del derecho de propiedad y sobre las posibilidades de aprovechamiento del suelo; en consecuencia, responde a la necesidad de restablecer los equilibrios territoriales derivados de la asignación diferenciada de tratamientos urbanísticos, aprovechamientos, usos y demás determinaciones del ordenamiento territorial, mediante la implementación articulada de instrumentos que permitan distribuir de manera equitativa las cargas y los beneficios asociados al desarrollo urbano y rural del Distrito. De esta manera, se garantiza que las actuaciones derivadas del Plan de Ordenamiento Territorial contribuyan efectivamente al cumplimiento de los fines públicos del ordenamiento territorial y a la consolidación del modelo de ocupación del territorio como expresión del pacto social construido en torno al interés general.

Hacen parte del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial el Subsistema de Planificación Complementaria, el Subsistema de Intervención del Suelo y el Subsistema de Financiación, los cuales se desarrollan más adelante y se implementan en articulación con el Sistema Participativo e Institucional previsto en el presente Plan. La actuación coordinada de estos subsistemas permite integrar las decisiones de planificación, la gestión e intervención del suelo y la movilización de recursos financieros necesarios para la ejecución de las acciones y actuaciones urbanísticas estratégicas, promoviendo la



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

conurrencia de esfuerzos públicos, privados y comunitarios orientados al desarrollo equilibrado y sostenible del territorio.

La implementación del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial se desarrolla mediante la actuación articulada y complementaria de los Subsistemas de Planificación Complementaria, Intervención del Suelo y Financiación, los cuales orientan la formulación y ejecución de las acciones y actuaciones urbanísticas en el territorio, gestionan el suelo requerido para su desarrollo y direccionan las fuentes e instrumentos necesarios para su financiación. La interacción entre estos subsistemas permite concretar el modelo de ocupación territorial de manera integral, garantizando la coordinación entre la planificación, la gestión del suelo, la financiación y la ejecución de las actuaciones previstas por el Plan de Ordenamiento Territorial, así como la efectiva materialización del principio del reparto equitativo de cargas y beneficios como elemento estructurante para la construcción de un territorio más equitativo, solidario y sostenible.

10.1.1 CRITERIOS DEL SISTEMA DE GESTIÓN PARA LA EQUIDAD TERRITORIAL

(todo el contenido de este numeral es adicionado)

Los criterios que orientarán la implementación del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial y la aplicación articulada de los instrumentos de planificación complementaria, intervención del suelo y financiación tienen por finalidad garantizar la efectiva materialización del principio del reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento territorial, promoviendo la concurrencia y corresponsabilidad de los diferentes actores públicos, privados y comunitarios en la construcción del modelo de ocupación territorial previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial. En este sentido, dichos criterios orientarán la formulación, implementación, seguimiento y evaluación de las acciones y actuaciones urbanísticas en el territorio, procurando la armonización entre el interés general, la función social y ecológica de la propiedad, la sostenibilidad territorial y la equidad en la distribución de los beneficios y obligaciones derivados de las decisiones de ordenamiento.

Los criterios que orientarán la implementación del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial y la aplicación articulada de sus instrumentos de planificación complementaria, intervención del suelo y financiación, son los siguientes:



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

- **Equidad territorial.** Garantizar una distribución equilibrada de las cargas y los beneficios derivados de las decisiones de ordenamiento territorial, procurando que las actuaciones previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial contribuyan a disminuir las desigualdades territoriales y a lograr el acceso equitativo a las oportunidades urbanas y rurales.
- **Solidaridad y corresponsabilidad.** Determinar la concurrencia de los diferentes actores públicos, privados y comunitarios en la construcción del modelo de ocupación territorial, reconociendo que quienes se benefician de las decisiones de ordenamiento territorial deben participar proporcionalmente en la asunción de las cargas y obligaciones requeridas para su materialización.
- **Prevalencia del interés general.** Orientar la aplicación de los instrumentos del Sistema hacia la satisfacción de los fines públicos del ordenamiento territorial, privilegiando el interés general sobre el particular y garantizando el cumplimiento de la función social y ecológica de la propiedad.
- **Articulación e integralidad territorial.** Garantizar la coordinación entre los instrumentos de planificación complementaria, intervención del suelo y financiación, de manera que las acciones y actuaciones urbanísticas en el territorio respondan integralmente a las necesidades del territorio y contribuyan al cumplimiento del modelo de ocupación previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial.
- **Sostenibilidad territorial y financiera.** Asegurar la adecuada relación entre las decisiones de ordenamiento territorial, la capacidad de soporte del territorio y la disponibilidad de recursos para la ejecución de las actuaciones previstas, promoviendo mecanismos que aseguren su viabilidad social, ambiental, económica y financiera en el tiempo.
- **Progresividad y proporcionalidad.** Asegurar que las cargas, obligaciones y aportes derivados de las acciones y actuaciones urbanísticas en el territorio, guarden correspondencia con los beneficios urbanísticos y económicos generados por las decisiones de ordenamiento territorial, atendiendo las particularidades de los tratamientos urbanísticos, las condiciones del suelo y las capacidades de gestión de las actuaciones.
- **Coordinación institucional y gobernanza territorial.** Determinar la actuación coordinada entre las entidades responsables de la planificación, la gestión del suelo y la financiación del desarrollo territorial, así como la articulación con los diferentes



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

actores que participan en la implementación del Plan de Ordenamiento Territorial, fortaleciendo los mecanismos de concertación, seguimiento y toma de decisiones.

- **Eficiencia en la gestión del suelo y la financiación del desarrollo territorial.** Utilizar de manera adecuada y oportuna los instrumentos de planificación complementaria, intervención del suelo y financiación, para facilitar la ejecución de las acciones y actuaciones urbanísticas en el territorio; optimizar la movilización de recursos y garantizar la efectiva materialización de las decisiones contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial.
- **Participación y transparencia.** Garantizar que la implementación del Sistema incorpore mecanismos de participación y acceso a la información que permitan fortalecer la legitimidad de las acciones y actuaciones urbanísticas en el territorio y hacer efectivo el control social sobre la aplicación de los instrumentos previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial.

10.1.2 DEFINICIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS URBANÍSTICOS

El Sistema de Gestión para la Equidad Territorial se fundamenta en el reconocimiento de que las decisiones de ordenamiento territorial generan de manera concurrente cargas y beneficios urbanísticos, cuya distribución debe atender al principio del reparto equitativo previsto en la Ley 388 de 1997. En virtud de este principio, la asignación de beneficios derivados del ordenamiento territorial conlleva la asunción proporcional y solidaria de las cargas necesarias para la materialización del modelo de ocupación del territorio y la satisfacción de los fines públicos perseguidos por el Plan de Ordenamiento Territorial.

Para efectos del presente Plan, las cargas y los beneficios urbanísticos se definen así:

10.1.2.1 Cargas Urbanísticas

Las cargas urbanísticas corresponden al conjunto de obligaciones de carácter urbanístico, territorial, ambiental, social, económico o financiero, derivadas de las decisiones de ordenamiento territorial contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial y sus instrumentos de planificación complementaria, que deben ser asumidas por los propietarios, promotores, urbanizadores y demás actores que participan en las acciones



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

y actuaciones urbanísticas en el territorio, en proporción a los beneficios que les sean asignados.

Estas comprenden, entre otras, la provisión y financiación del suelo para espacio público y equipamientos, la ejecución de obras de urbanismo e infraestructura, el cumplimiento de obligaciones urbanísticas, la participación en la financiación de acciones y actuaciones urbanísticas estratégicas en el territorio y la implementación de los mecanismos e instrumentos previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial para garantizar la materialización del modelo de ocupación del territorio.

La asignación de las cargas urbanísticas se realizará con observancia de los principios de equidad, proporcionalidad, solidaridad y prevalencia del interés general, de conformidad con el principio del reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento territorial.

10.1.2.2 Beneficios Urbanísticos

Los beneficios urbanísticos corresponden al conjunto de ventajas, derechos y posibilidades de aprovechamiento del suelo, derivados de las decisiones de ordenamiento territorial contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial y en sus instrumentos de planificación complementaria, que incrementan las posibilidades de utilización, ocupación, desarrollo, transformación o valorización del suelo.

Se consideran beneficios urbanísticos, entre otros, la asignación o modificación de usos del suelo, los incrementos en el aprovechamiento urbanístico, la incorporación o habilitación de suelo para el desarrollo, la ejecución de actuaciones y proyectos estratégicos que generen externalidades con impactos positivos sobre el territorio y, en general, todas aquellas decisiones que otorguen mayores oportunidades de aprovechamiento económico, funcional o territorial del suelo.

La asignación de los beneficios urbanísticos implica la participación concurrente y proporcional en las cargas requeridas para la materialización del modelo de ocupación territorial, de conformidad con el principio del reparto equitativo de cargas y beneficios,



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

garantizando la sostenibilidad territorial, la función social y ecológica de la propiedad y la prevalencia del interés general.

10.1.2.3. Aplicación del principio del reparto equitativo de cargas y beneficios

(Todo el contenido de este numeral es adicionado).

El principio del reparto equitativo de las cargas y los beneficios constituye el fundamento operativo del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial y orienta la implementación de las decisiones contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial y sus instrumentos de planificación complementaria. Su aplicación garantiza que las actuaciones derivadas del ordenamiento territorial se desarrollen bajo criterios de equidad, solidaridad, proporcionalidad y prevalencia del interés general, procurando una adecuada correspondencia entre los beneficios otorgados por las decisiones urbanísticas y las obligaciones requeridas para la materialización del modelo de ocupación territorial.

La aplicación de este principio reconoce que las decisiones de ordenamiento territorial producen efectos diferenciados sobre el aprovechamiento, la ocupación, la utilización, la transformación y la valorización del suelo, así como sobre las obligaciones urbanísticas, territoriales, ambientales, sociales y económicas que deben concurrir para hacer posible el desarrollo equilibrado y sostenible del territorio. En consecuencia, la distribución de las cargas y los beneficios deberá guardar una relación de proporcionalidad con los derechos, oportunidades y obligaciones generados por las actuaciones urbanísticas previstas en el presente Plan.

La aplicación del principio del reparto equitativo de cargas y beneficios se desarrollará mediante la actuación articulada y complementaria de los Subsistemas de Planificación Complementaria, Intervención del Suelo y Financiación que conforman el Sistema de Gestión para la Equidad Territorial, los cuales permitirán formular, gestionar, ejecutar y financiar las acciones y actuaciones urbanísticas requeridas para la implementación del modelo de ocupación territorial.

La distribución de las cargas y los beneficios se materializará mediante la aplicación coordinada de los instrumentos previstos en el presente Plan, procurando la concurrencia de esfuerzos públicos, privados y comunitarios y la utilización complementaria de los diferentes mecanismos de planificación, gestión del suelo y financiación, de conformidad con las características particulares de cada actuación urbanística y del ámbito territorial donde esta se desarrolle.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

Para la aplicación del principio del reparto equitativo de cargas y beneficios deberán observarse, entre otros, los siguientes criterios:

- **Correspondencia**, garantizando que las cargas asignadas guarden relación con los beneficios urbanísticos efectivamente otorgados.
- **Proporcionalidad**, asegurando que las obligaciones derivadas de las actuaciones urbanísticas respondan a la magnitud de los beneficios generados por las decisiones de ordenamiento territorial.
- **Solidaridad y concurrencia**, promoviendo la participación coordinada de los actores públicos, privados y comunitarios en la construcción del territorio y en la financiación de las actuaciones requeridas para materializar el modelo de ocupación.
- **Integralidad**, mediante la aplicación articulada de los instrumentos de planificación complementaria, intervención del suelo y financiación previstos en el presente Plan.
- **Sostenibilidad territorial y financiera**, procurando que la distribución de las cargas y los beneficios contribuya a la consolidación de los sistemas estructurantes, la generación de vivienda, la protección ambiental, la adaptación al cambio climático, la gestión del riesgo, la conservación del patrimonio cultural y la sostenibilidad fiscal de las actuaciones urbanísticas.
- **Seguimiento y evaluación**, garantizando el monitoreo permanente de la aplicación de los instrumentos y de los resultados obtenidos en la implementación del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial, con el fin de orientar la toma de decisiones y fortalecer la gestión integral del Plan de Ordenamiento Territorial.

La aplicación del principio del reparto equitativo de cargas y beneficios constituye el criterio orientador para la configuración, asignación, gestión y financiación de las acciones y actuaciones urbanísticas previstas en el presente Plan y se desarrollará de conformidad con las disposiciones establecidas en los Subsistemas de Planificación Complementaria, Intervención del Suelo y Financiación, así como con los lineamientos de direccionamiento estratégico, los ámbitos territoriales de implementación y las demás disposiciones contenidas en el Sistema de Gestión para la Equidad Territorial.

10.1.2.3.1 Configuración de Cargas y Beneficios

Las cargas y los beneficios urbanísticos se configuran como consecuencia de las decisiones de ordenamiento territorial adoptadas por el presente Plan y sus instrumentos



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

de planificación complementaria, las cuales determinan las condiciones para el aprovechamiento, la utilización, ocupación, transformación y conservación del suelo, así como, las obligaciones requeridas para garantizar la materialización del modelo de ocupación territorial y la satisfacción de los fines públicos del ordenamiento.

Se configuran cargas urbanísticas cuando las decisiones de ordenamiento territorial impliquen restricciones al aprovechamiento urbanístico o económico del suelo, la asignación de obligaciones urbanísticas o la concurrencia en la provisión del soporte territorial necesario para garantizar el desarrollo equilibrado y sostenible del Distrito. Entre otras, se configuran cargas urbanísticas cuando el presente Plan:

- Determine tratamientos urbanísticos o categorías de ordenamiento que limiten las posibilidades de aprovechamiento del suelo con el propósito de garantizar la protección de valores ambientales, paisajísticos, culturales, patrimoniales o territoriales que respondan al interés general.
- Identifique los componentes del Sistema Público y Colectivo y las actuaciones requeridas para garantizar la provisión y cualificación del espacio público, los equipamientos colectivos, los sistemas de movilidad, los servicios públicos y las demás infraestructuras necesarias para soportar el modelo de ocupación territorial.
- Establezca obligaciones urbanísticas, cesiones, contraprestaciones y demás deberes derivados de las actuaciones urbanísticas requeridos para garantizar la adecuada distribución de las cargas del desarrollo territorial.
- Determine actuaciones orientadas al mejoramiento integral del hábitat, la regularización urbanística y la consolidación territorial que requieran la concurrencia de esfuerzos públicos y privados para garantizar condiciones adecuadas de habitabilidad, accesibilidad, conectividad y sostenibilidad territorial.

Se configuran beneficios urbanísticos cuando las decisiones de ordenamiento territorial incrementen las posibilidades de aprovechamiento urbanístico o económico del suelo, habiliten mayores oportunidades para su desarrollo o generen ventajas derivadas de las actuaciones e inversiones asociadas al ordenamiento territorial. Entre otros, se configuran beneficios urbanísticos cuando el presente Plan:



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

- Determine las clases de suelo y establezca las condiciones normativas que habiliten actuaciones de urbanización, parcelación, construcción y desarrollo del suelo.
- Asigne tratamientos urbanísticos, usos del suelo, aprovechamientos urbanísticos y demás condiciones normativas que incrementen las posibilidades de utilización, ocupación, transformación o aprovechamiento económico de los predios.
- Defina acciones y actuaciones urbanísticas en el territorio, proyectos estratégicos e intervenciones urbanas y rurales que generen mayores oportunidades de aprovechamiento del suelo o incrementen las condiciones de accesibilidad, conectividad, dotación o cualificación territorial.

La configuración, asignación y distribución de las cargas y los beneficios urbanísticos deberá observar los principios de equidad territorial, solidaridad, proporcionalidad, sostenibilidad y prevalencia del interés general, garantizando que las obligaciones derivadas del ordenamiento territorial guarden correspondencia con los beneficios efectivamente otorgados y contribuyan a la materialización del modelo de ocupación territorial previsto en el presente Plan.

La aplicación de las cargas y los beneficios urbanísticos se realizará de manera articulada implementando los Subsistemas de Planificación Complementaria, Intervención del Suelo y Financiación, que conforman el Sistema de Gestión para la Equidad Territorial, de conformidad con las condiciones y mecanismos previstos en el presente Plan y en las disposiciones que lo desarrollen.

Con el fin de armonizar estos tres subsistemas y llegar con su implementación a concretar el modelo de ocupación esperado del presente plan y de los instrumentos de planificación complementaria, es requerido un reconocimiento en el territorio de sus particularidades y su valoración en términos económicos, para poder conocer y establecer las equivalencias que correspondan en área y en dinero del suelo a desarrollar, renovar, consolidar, conservar o mejorar; para ello, se requerirá la implementación de la metodología dispuesta por el Agustín Codazzi, como se describe en el siguiente numeral.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

10.1.3 METODOLOGÍA PARA DEFINIR LAS ZONAS GEOECONÓMICAS HOMOGÉNEAS

(todo el contenido de este numeral es adicionado)

El reconocimiento de las particularidades del territorio, frente a sus condiciones ambientales, urbanísticas, sociales y de actividades habitacionales, económicas y productivas, conlleva a establecer una valoración diferenciada y a la definición de zonas homogéneas geoeconómicas. Esta es una metodología establecida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi para hallar y determinar el valor de referencia que será aplicable a aquellos instrumentos que expresamente la adopten mediante reglamentación específica; dicho de otra manera, esta metodología permite la asignación masiva del valor comercial del suelo mediante la definición de zonas homogéneas físicas, las cuales se establecen como espacios geográficos con características similares, como el uso del suelo, la topografía, la influencia vial, los servicios públicos, las normas y dinámicas de construcción, con valores unitarios en cuanto a su precio, según las condiciones del mercado inmobiliario.

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

Durante los primeros 30 días del año, la Subsecretaría de Catastro de la Secretaría de Gestión y Control Territorial o quien haga sus veces, actualizará los valores del suelo de las zonas Homogéneas Geoeconómicas. Para la actualización, se deberá realizar de manera conjunta, la revisión y discusión del proyecto de valores del suelo en mesa de expertos con presencia del Departamento Administrativo de Planeación, Secretaría de



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

Hacienda y Secretaría de Gestión y Control Territorial. A esta mesa podrán ser invitados los gremios de interés, para su posterior publicación.

La Administración Distrital deberá disponer de un observatorio para el desarrollo urbano y territorial orientado al análisis, seguimiento y monitoreo del comportamiento del valor del suelo en el marco de la implementación del Plan de Ordenamiento Territorial – POT.

Dicho observatorio, deberá consolidar el histórico de las actualizaciones anuales de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas, incluyendo su respectiva descripción metodológica, variables de análisis, criterios técnicos y demás elementos utilizados para la determinación de los valores del suelo en el territorio distrital.

Asimismo, el observatorio deberá generar información y análisis oportunos que permitan orientar la toma de decisiones, formular estrategias y priorizar acciones e inversiones para facilitar la consolidación del modelo de ocupación territorial definido en el POT y contribuir al desarrollo equilibrado y sostenible de la ciudad.

La información relacionada con los valores anuales del metro cuadrado de suelo, dispuestos para las Zonas Homogéneas Geoeconómicas referidas en cartografía y base de datos, será insumo para la aplicación de los instrumentos previstos en el sistema de gestión para la equidad territorial, con el que se buscará alinear las dinámicas económicas y del mercado inmobiliario con los propósitos de ordenamiento territorial, garantizando criterios de equidad a través de la proyección financiera que identifique el valor de los beneficios y las cargas urbanísticas, para los proyectos de vivienda, generación y mantenimiento de la infraestructura pública, así como la captura de plusvalías y su redistribución en el territorio. A las Zonas Homogéneas Geoeconómicas se les podrán aplicar factores según corresponda, de acuerdo con la reglamentación específica de los instrumentos, así:

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



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

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

En el marco de las competencias del Departamento Administrativo de Planeación, se establecen lineamientos específicos para el cumplimiento de los propósitos de ordenamiento territorial, a través de la aplicación de los factores anteriormente descritos, en la metodología para la definición de Zonas Homogéneas Geoeconómicas, para la implementación de los instrumentos, teniendo en consideración los proyectos y procesos urbanísticos a desarrollar en cada vigencia; lo que permitirá orientar dinámicamente, los intereses del ordenamiento territorial.

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

10.1.3.1 Factores de Indexación

La definición de factores de indexación corresponde a una estrategia de equidad territorial que podrá ser aplicada a los valores de las zonas homogéneas geoeconómicas cuando se configure el otorgamiento de beneficios y el establecimiento de cargas urbanísticas, y su cumplimiento se haga efectivo en años posteriores. Aplicará para los instrumentos que tienen como base el valor de referencia de las zonas geoeconómicas homogéneas y se implementará desde el momento en el que la licencia urbanística se encuentre en firme y/o cuando se expida el acto administrativo definitivo (Anuncio de proyecto). El término de la aplicación de este factor culminará cuando expire la vigencia original de la licencia urbanística otorgada.

Tabla. Factores de Indexación

INSTRUMENTO	FACTOR	FUENTE
Obligaciones Urbanísticas	Se utilizará el factor de indexación la adopción de los valores de zonas geoeconómicas homogéneas.	Zonas geoeconómicas homogéneas anual – Secretaría de Gestión y Control Territorial
Anuncio de proyecto	Se utilizará el Índice de valorización diferencial - IVD- u otro indicador que se considere para tal efecto, como valor de indexación	Valor reportado por la Secretaría de Gestión y Control Territorial

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

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

10.1.3.2 Factores de Convertibilidad y/o Equivalencia

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

Aplicará para el cumplimiento de las cesiones urbanísticas en otro sitio, entre zonas generadoras y receptoras de la obligación. Este factor aplicará desde el momento en el que la licencia urbanística se encuentre en firme. El término de la aplicación de este factor culminará cuando expire la vigencia original de la licencia urbanística otorgada.

Tabla. Factores de Convertibilidad y/o Equivalencia

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

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

10.1.3.3 Factores de Incentivo Territorial

La definición de factores de incentivo territorial corresponde a una estrategia que responde a los intereses sociales y/o ecológicos del suelo del Distrito, que promueve y acelera el desarrollo de la vivienda de interés social y prioritaria, el desarrollo inmobiliario de zonas de interés estratégico como los tratamientos de renovación, o las zonas de Desarrollo Orientado al Transporte; lo que permite incentivar mediante un porcentaje de los valores del suelo a los actores públicos y/o privados. Estos factores serán otorgados de forma



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

diferenciada, privilegiando el cumplimiento anticipado, y material en sitio o en otro sitio, y se podrá aplicar en instrumentos y/o mecanismos de compensación establecidos en el subsistema de financiación; estos aplicarán para:

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

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

Tabla. Factores de Incentivo Territorial

INSTRUMENTO	FACTOR	FUENTE
Obligaciones urbanísticas	Licenciamiento de vivienda VIS y VIP	VIP 100 % y VIS 50% para las cesiones urbanísticas
Cesiones urbanísticas	Cumplimiento anticipado	En el mismo sitio: 5 % al 10 %
		En otro sitio: 7,5 %
		En dinero: 7,5 %
Plusvalía y valorización	Pago anticipado	5 %

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

10.1.3.4 Factores de desestimulo

La definición de factores de desestimulo corresponde a una estrategia de eficiencia administrativa que permite orientar las alternativas más idóneas, para el cumplimiento de los fines del ordenamiento territorial, desmotivando a los actores del desarrollo urbano a que soliciten que el cumplimiento de las cargas urbanísticas se produzca mediante su compensación en dinero y que, en cambio, el Distrito pueda recibir materialmente la infraestructura pública requerida.

También, se podrá aplicar para cargas impositivas establecidas en el estatuto tributario, previa concertación con Hacienda, y se podrá aplicar en los demás instrumentos y/o mecanismos de compensación establecidos en el subsistema de financiación del Plan de Ordenamiento Territorial. Esto se refiere al factor adicional aplicando el 15% adicional (Factor de Suficiencia Financiera Integral), en cumplimiento en dinero de las cesiones urbanísticas por concepto de Suelo para Espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamiento. El desarrollo de la estrategia de aplicación de estos factores, será precisado en normatividad específica por resolución o decreto o mediante el acto administrativo que corresponda.

10.1.4 LINEAMIENTOS PARA EL DIRECCIONAMIENTO ESTRATÉGICO PARA LA IMPLEMENTACIÓN DEL SISTEMA DE GESTIÓN PARA LA EQUIDAD TERRITORIAL

(todo el contenido de este numeral es adicionado)

El direccionamiento estratégico del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial constituye el conjunto de lineamientos orientados a garantizar la implementación integral y progresiva del modelo de ocupación territorial definido en el Plan de Ordenamiento Territorial, mediante la identificación, priorización, programación y ejecución de las acciones y actuaciones urbanísticas en el territorio requeridas para su materialización.

Las acciones y actuaciones urbanísticas en el territorio, se tomarán como el conjunto articulado de proyectos, programas, obras, intervenciones, operaciones urbanas, actuaciones urbanísticas y acciones de gestión pública o privada orientadas a concretar las determinaciones del Plan de Ordenamiento Territorial y de sus instrumentos de planificación complementaria.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

La definición de cada territorio dentro del Distrito, en el cual se determinen unas acciones y actuaciones urbanísticas, constituye una unidad básica de intervención, mediante la cual, se materializa el modelo de ocupación territorial y podrá desarrollarse a diferentes escalas territoriales, conforme a las prioridades definidas por el Plan, el Programa de Ejecución y los instrumentos que lo desarrollen.

El Programa de Ejecución constituye el instrumento mediante el cual, se priorizan y programan las acciones y actuaciones urbanísticas en el territorio, requeridas para la implementación del modelo de ocupación territorial. Para tal efecto, el Sistema de Gestión para la Equidad Territorial orientará la conformación del Portafolio de acciones y actuaciones urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial, entendido como el conjunto dinámico y articulado de actuaciones priorizadas que, de acuerdo con las necesidades del territorio, la disponibilidad de recursos y las estrategias de gestión territorial, serán objeto de implementación durante las diferentes vigencias del Plan.

La conformación del Portafolio de acciones y actuaciones urbanísticas en el territorio permitirá orientar la aplicación complementaria y concurrente de los instrumentos de planificación complementaria, intervención del suelo y financiación, de manera tal que se evidencie el impacto territorial de las inversiones públicas y privadas, la efectividad y eficiencia en la utilización de los recursos disponibles y el aseguramiento de la concurrencia de esfuerzos institucionales, sociales y económicos para la materialización del modelo de ocupación territorial.

El direccionamiento estratégico del Sistema se desarrollará conforme a los siguientes lineamientos:

10.1.4.1 Priorización Estratégica Territorial

La implementación del Sistema orientará la aplicación de sus instrumentos hacia las acciones y actuaciones urbanísticas en el territorio que contribuyan al cierre de brechas territoriales, la consolidación de los sistemas estructurantes, la generación de vivienda, la protección de la estructura ecológica principal y del patrimonio cultural, la adaptación al cambio climático, la gestión del riesgo y la materialización de los objetivos definidos en el modelo de ocupación territorial.

La priorización estratégica de las acciones y actuaciones urbanísticas en el territorio deberá considerar, entre otros aspectos, las necesidades del territorio, el impacto territorial



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

esperado, la oportunidad para la intervención pública o privada, la disponibilidad de recursos y la concurrencia de instrumentos y actores para su ejecución.

10.1.4.2 Integralidad y Articulación del Sistema

Los Subsistemas de Planificación Complementaria, Intervención del Suelo y Financiación operarán de manera coordinada, complementaria y concurrente para garantizar la implementación integral de las acciones y actuaciones urbanísticas en el territorio.

La aplicación de los instrumentos que conforman cada Subsistema deberá responder a las características particulares de las acciones y actuaciones urbanísticas en el territorio, procurando su implementación articulada y evitando su utilización aislada cuando ello comprometa la eficiencia de la gestión territorial.

10.1.4.3 Coordinación Institucional y Gobernanza Territorial

La implementación del Sistema requerirá la actuación coordinada de las entidades responsables de la planificación territorial, la gestión del suelo, la infraestructura pública, la hacienda pública y las demás dependencias competentes del Distrito, promoviendo la articulación institucional necesaria para garantizar la ejecución eficiente de las acciones y actuaciones urbanísticas en el territorio previstas en el Plan.

El Consejo de Direccionamiento Estratégico del Plan de Ordenamiento Territorial constituirá la instancia encargada de orientar la priorización estratégica del Portafolio de acciones y actuaciones urbanísticas en el territorio y recomendar la aplicación coordinada de los Subsistemas del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial, sin perjuicio de las competencias propias de las entidades responsables de la formulación, financiación y ejecución de proyectos e inversiones.

10.1.4.4 Direccionamiento Estratégico de las Actuaciones y los Recursos

La aplicación de los instrumentos y la programación de los recursos deberá orientarse prioritariamente, al cumplimiento del Programa de Ejecución y del Plan Financiero del Plan de Ordenamiento Territorial, asegurando la concurrencia de diferentes instrumentos, mecanismos y fuentes de financiación cuando ello resulte jurídicamente procedente y contribuya a la materialización de las acciones y actuaciones urbanísticas en el territorio priorizadas.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

La priorización estratégica de las acciones y actuaciones urbanísticas en el territorio y de los recursos a invertir, deberá enfocarse en lograr los siguientes objetivos:

- El cierre de brechas territoriales.
- La consolidación de los sistemas estructurantes.
- La materialización de los proyectos y actuaciones estratégicas previstas en el Plan.
- La generación de vivienda de interés social y prioritario.
- La protección y recuperación de la estructura ecológica principal.
- La conservación y puesta en valor del patrimonio cultural.
- La adaptación al cambio climático y la gestión integral del riesgo.
- La sostenibilidad territorial y financiera del Plan de Ordenamiento Territorial.

10.1.4.5 Adaptabilidad y Flexibilidad Operativa

El Sistema deberá permitir la adaptación progresiva de las estrategias de gestión territorial conforme evolucionen las condiciones físicas, sociales, económicas, ambientales, fiscales y las dinámicas del mercado del suelo, sin afectar el modelo de ocupación territorial definido por el Plan.

En consecuencia, las acciones y actuaciones urbanísticas en el territorio podrán implementarse mediante diferentes combinaciones de instrumentos de planificación complementaria, intervención del suelo y financiación, seleccionados con fundamento en criterios técnicos, jurídicos, financieros, sociales y ambientales que permitan garantizar la aplicación efectiva de los principios de equidad territorial, solidaridad, sostenibilidad, eficiencia administrativa y prevalencia del interés general.

10.1.5. ÁMBITOS TERRITORIALES PARA LA IMPLEMENTACIÓN DEL SISTEMA DE GESTIÓN PARA LA EQUIDAD TERRITORIAL

(Todo el contenido de este numeral es adicionado)

Los ámbitos territoriales constituyen unidades espaciales de referencia para el análisis, la planificación, la gestión, el seguimiento y la evaluación de la implementación del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial y del modelo de ocupación territorial definido en el presente Plan de Ordenamiento Territorial. En estos ámbitos convergen y se articulan los Subsistemas de Planificación Complementaria, Intervención del Suelo y Financiación, con



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

el propósito de materializar el principio del reparto equitativo de cargas y beneficios y contribuir al cumplimiento del Programa de Ejecución del POT.

Para estos efectos, el Sistema de Gestión para la Equidad Territorial reconoce los ámbitos territoriales establecidos en el artículo 10 del presente Plan: Regional y Metropolitano, Distrital, Rural, Borde Urbano, Borde Rural, Ladera Urbana y Río (Norte, Centro y Sur).

El análisis de estos ámbitos permitirá reconocer sus condiciones urbanísticas, ambientales, sociales, económicas y funcionales, así como sus necesidades, déficits, potencialidades, capacidad de soporte y oportunidades de transformación, como referentes para la aplicación articulada de los instrumentos de planificación complementaria, intervención del suelo y financiación.

Los ámbitos territoriales servirán igualmente como referencia para la articulación de las actuaciones territoriales, las políticas públicas y los planes sectoriales, así como para el seguimiento y evaluación de la implementación del Sistema y del cumplimiento de los objetivos del Plan.

1. Ámbitos de reparto

Para efectos de la implementación del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial, los ámbitos territoriales establecidos en el artículo 10 del presente Plan constituyen igualmente los ámbitos generales de reparto, como referentes espaciales para la aplicación del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios.

En estos ámbitos se considerarán las condiciones diferenciales del territorio, la capacidad de soporte, los déficits y necesidades de los sistemas públicos y colectivos, así como las cargas y beneficios derivados de las decisiones de ordenamiento territorial.

La correspondencia entre ámbitos territoriales y ámbitos generales de reparto no limita la definición de escalas específicas de reparto mediante los instrumentos de planificación complementaria y gestión que resulten aplicables, de acuerdo con la naturaleza, escala y alcance de las respectivas actuaciones.

2. Criterios para la priorización y direccionamiento de recursos en los ámbitos territoriales y de reparto

La priorización territorial de las actuaciones se realizará considerando las condiciones diferenciales de los ámbitos territoriales y de reparto, sus necesidades y déficits, la



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

capacidad de soporte y las prioridades establecidas para la materialización del modelo de ocupación territorial.

El direccionamiento de los recursos se realizará en articulación con el Programa de Ejecución del POT y el Plan Financiero, como instrumentos para la programación de las actuaciones y la determinación de su viabilidad financiera durante el horizonte de implementación del Plan, en concordancia con el Plan de Desarrollo Distrital, las apropiaciones presupuestales y los demás instrumentos de programación de la inversión pública.

La aplicación y concurrencia de los instrumentos, mecanismos y fuentes del Subsistema de Financiación atenderá su naturaleza, finalidad, ámbito de aplicación y destinación específica, así como las condiciones de viabilidad financiera y sostenibilidad presupuestal que resulten aplicables.

Para orientar territorialmente la priorización de las actuaciones se tendrán en cuenta las siguientes condiciones generales:

Orientaciones para la priorización por ámbitos territoriales y de reparto

Ámbito territorial y de reparto	Orientaciones generales
Regional y Metropolitano	Articulación y concurrencia de actuaciones asociadas a sistemas e infraestructuras estratégicas cuya naturaleza, función o impacto trascienda la escala distrital.
Distrital	Actuaciones de alcance distrital orientadas al equilibrio territorial, la atención de déficits y el fortalecimiento y articulación de los sistemas públicos y colectivos.
Rural	Actuaciones orientadas a la sostenibilidad y funcionalidad del territorio rural, la protección de sus valores ambientales y productivos, el mejoramiento del hábitat y la generación y cualificación de los sistemas públicos y colectivos.
Borde Urbano	Actuaciones orientadas a atender déficits territoriales, mejorar las condiciones del hábitat y de los sistemas públicos y colectivos y gestionar las dinámicas de ocupación, considerando la capacidad de soporte y las condiciones ambientales y de riesgo.
Borde Rural	Actuaciones orientadas a la protección y sostenibilidad del territorio, el manejo de las dinámicas de ocupación y la articulación de los valores ambientales, rurales y paisajísticos.
Ladera Urbana	Actuaciones orientadas a atender los déficits de los sistemas públicos y colectivos, mejorar las condiciones del hábitat, gestionar las condiciones de riesgo y fortalecer la capacidad de soporte territorial.
Río	Actuaciones asociadas a los procesos de transformación, renovación y consolidación urbana y a la generación, cualificación y articulación de los sistemas públicos y colectivos.

Las anteriores orientaciones son de carácter general y flexible y no constituyen una asignación fija o predeterminada de recursos ni un listado cerrado de actuaciones o



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

proyectos por ámbito. La programación y financiación de las actuaciones se determinará a través del Programa de Ejecución y el Plan Financiero del POT, en articulación con el Plan de Desarrollo Distrital, las apropiaciones presupuestales y los demás instrumentos de programación de la inversión, respetando la naturaleza, finalidad, destinación específica y condiciones de aplicación de cada instrumento, mecanismo o fuente de financiación.

10.1.5.1. Manejo de cargas y beneficios en las Áreas de Intervención Estratégica

De conformidad con el modelo de ocupación territorial propuesto para el Distrito Especial de Medellín en este plan de ordenamiento territorial, el Sistema de Gestión para la Equidad Territorial tiene como fin esencial lograr el financiamiento de las principales cargas urbanísticas localizadas en las Áreas de Intervención Estratégica que serán planificadas y gestionadas mediante Macroproyectos, según se detalla en el contenido de los alcances de este instrumento de planificación de segundo nivel en el Subsistema de Planificación Complementaria, Parte IV, Título I, Capítulo II, Sección I, siguiendo las estrategias territoriales definidas en el artículo 10 del presente plan.

10.1.5.1.1 Lineamientos generales para el reparto equitativo de cargas y beneficios en las Áreas de Intervención Estratégica (AIE)

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

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

En los casos en que el Área de Intervención Estratégica MED-Río, a través de la formulación de los macroproyectos, genere excedentes en términos de los aportes en



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

dinero para el cumplimiento de obligaciones urbanísticas, estos podrán ser trasladados para financiar las cargas generadas en los ámbitos de borde urbano - rural.

Teniendo en cuenta que las Áreas de Intervención Estratégica en los ámbitos de Borde Urbano-Rural y de los ejes transversales, a través de los Macroproyectos, deberán asumir más cargas con relación a los beneficios a repartir, serán receptores de parte de los recursos captados por aportes de cargas urbanísticas derivados de los desarrollos de densificación en los ámbitos de media ladera que poseen la capacidad de crecimiento, pudiendo transferir parte de las cesiones urbanísticas a los territorios de las Áreas de Intervención Estratégica de los ámbitos de borde urbano y rural, así como, espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos, en el marco del programa de mejoramiento integral de barrios. Serán también receptores de parte de lo recaudado por la venta de derechos de construcción y desarrollo. Estos recursos se destinarán, prioritariamente, a la ejecución del programa de Mejoramiento Integral de Barrios y a la generación de parques públicos de borde en las áreas de oportunidad identificadas para este propósito.

10.1.5.2. Sistema de gestión en el Área de Intervención Estratégica – AIE MEDRÍO

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

- Las cargas urbanísticas relacionadas con el Sistema Vial del ámbito del Río, por ser de escala distrital, se asumirán prevalentemente con recursos provenientes de contratos de concesión, valorización y/o participación en plusvalía.
- Las dotaciones de espacio público de esparcimiento y encuentro, equipamientos, redes de servicios públicos domiciliarias y viales, y como sistemas locales, deberán ser generadas a partir de los aportes a cargas urbanísticas derivados de los proyectos privados y público-privados que se desarrollen en las áreas de Renovación Urbana, de acuerdo con los requerimientos de cada modalidad, así como, de los generados en las áreas de Consolidación circunscritos a estos macroproyectos en el ámbito del AIE MEDRÍO con posibilidades de densificación vinculadas en estos territorios.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

- Los Macroproyectos contendrán y articularán los instrumentos de planificación complementarios y las actuaciones urbanísticas de desarrollo lote a lote, que estructuran este territorio y reglamentarán en detalle la norma urbanística general del presente Acuerdo, para los respectivos polígonos.
- Los Macroproyectos Adoptados, en caso de modificación o ajuste, podrán, desde sus alcances, modificar y ajustar sus modelos de ocupación, sus planteamientos urbanísticos, determinantes ambientales y urbanísticos y estrategias institucionales y de gestión, que incidan en la revisión o modificación de los instrumentos de planificación de tercer nivel.
- Las Áreas para la Preservación de Infraestructura y del Sistema Público y Colectivo –API–, alojadas en estas áreas de intervención que ya estén aprobadas, mantendrán las disposiciones de aporte de cargas y los posibles beneficios conferidos por las respectivas resoluciones. En aquellos casos en los cuales no exista Plan Maestro o instrumento para el API, o que estos se modifiquen, los polígonos involucrados podrán participar de aporte a cargas del ámbito en la medida de los beneficios conferidos.
- Los Planes Maestros que ya se encuentren adoptados para los polígonos con Tratamiento de API, correspondientes a las Áreas para la Preservación de Infraestructura y del Sistema Público y Colectivo –API–, circunscritos en estas áreas de intervención estratégica, que ya estén aprobadas, mantendrán las disposiciones de aporte de cargas urbanísticas y los posibles beneficios conferidos por las respectivas resoluciones. En aquellos casos en los cuales no exista Plan Maestro o instrumento de planificación para el API, o que estos se modifiquen, los polígonos involucrados podrán participar en el aporte a cargas del ámbito en la medida de los beneficios conferidos, luego de cumplir con sus propios requerimientos de infraestructura pública.
- En el polígono de Conservación Nivel 1 del barrio Prado Centro y en los diferentes inmuebles declarados de protección patrimonial como Bienes de Interés Cultural –BIC– y sus áreas de influencia, identificadas con el tratamiento de Conservación Nivel 3, incluidos en el Macroproyecto Río Centro, la Administración Distrital, aplicará la Transferencia de Derechos de Construcción y Desarrollo en términos de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Ley 151 de 1998. También, se dará aplicación a los beneficios tributarios y en la estratificación.
- Los polígonos de Renovación Urbana que no cuenten con un plan parcial adoptado, en la modalidad que se establezca y lo requiera, podrán ser formulados y adoptados por el macroproyecto, para la totalidad de cada polígono, estableciendo el tamaño



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

mínimo de las Unidades de Actuación Urbanística que se habiliten, considerándolas mediante integraciones factibles de lotes y, el desarrollo inmobiliario de las mismas, a través de una licencia de urbanización. En las modalidades de reactivación y revitalización, se deberán aplicar las normas específicas, urbanísticas y constructivas definidas en las fichas normativas específicas de cada polígono y las obligaciones o cargas que, en proporción, se hayan establecido por el Macroproyecto.

- Las unidades de actuación urbanística, en planes parciales de Renovación Urbana, serán las responsables de aportar las áreas de cesión pública obligada y las cargas urbanísticas asociadas a los beneficios constructivos habilitados y las cargas urbanísticas objeto de reparto; sus aportes, esencialmente, tendrán como prioridad, la financiación de las cargas generales del macroproyecto; así como en segundo lugar, la dotación de espacios públicos y vías de proximidad de la propia actuación urbanística; esta distribución de cargas deberá quedar detallada en acto administrativo de adopción del macroproyecto.
- Cada Macroproyecto, deberá establecer cuatro escalas de reparto, las cuales, deberá diseñar y reglamentar; éstas serán: la escala de ciudad, donde se reparten las obligaciones de financiación del macroproyecto; la escala general del mismo, con en relación al aporte de los desarrollos con destino hacia la ejecución del proyecto Parques del Río y sus componentes; la escala del plan parcial a la que pertenezca cada Unidad, para la dotación de parques, vías, redes y equipamientos de proximidad o urbanismo local; y finalmente, la escala de la Unidad de Actuación Urbanística, donde se definirán, en proporción, los beneficios y aportes a las cargas que tendrán tanto la unidad como los lotes que la conforman, en forma de disponer lo que cada lote, de acuerdo con su valor y aportes en la misma Unidad, deberá recibir porcentualmente de los beneficios.
- Todos los macroproyectos deberán realizar el anuncio de proyecto según la normativa existente sobre la materia, cuando sea necesario, para evitar el aumento del valor de los suelos, tanto en los casos en que se requerirá la adquisición de suelos para sistemas y espacios públicos, como para utilizar, si se presenta el caso, la expropiación a favor de terceros; delimitando e implementando las unidades de actuación urbanística en los planes parciales de Renovación Urbana.
- La Administración Distrital deberá realizar el cobro de plusvalías, aplicando el Decreto 1163 de 2021 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya; entendiendo como hecho generador las obras públicas que se realicen y que no se financien con aportes de obligaciones urbanísticas o con valorización; igualmente, podrá realizar los



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

estudios para el cobro por el hecho generador de cambio de usos, donde hubiera lugar.

- El presente Acuerdo establece los porcentajes mínimos de Vivienda de Interés Social y de Vivienda de Interés Prioritario para los procesos de Renovación Urbana. En el primer caso, esta destinación se considera como la exigencia de un producto inmobiliario de menor valor, pero, con opción de generar rentabilidades moderadas; por tanto, no se considera una carga urbanística; en el segundo caso, la obligación de ofrecer VIP se considera una carga urbanística que se tendrá en cuenta en la contabilidad general del sistema de reparto que diseñe cada macroproyecto. Esta carga es factible de asumir en combinación con las demás destinaciones comerciales, de servicios, industriales y de vivienda libre, que se habilitan en estos territorios.
- La implementación de este ámbito se desarrollará conforme a los lineamientos establecidos en los Subsistemas de Intervención del Suelo y de Financiación, priorizando las actuaciones requeridas para consolidar el Sistema Público y Colectivo y materializar las estrategias territoriales definidas para MEDRÍO.

10.1.5.2.1 Modelo de gestión de la renovación urbana en las modalidades de reactivación

En el marco de la aplicación de las modalidades de Renovación Urbana en las modalidades de Reactivación y Revitalización, se establecen un Modelo de Gestión para facilitar la materialización efectiva los objetivos del modelo de ocupación territorial, mediante la definición de un conjunto de reglas, mecanismos e incentivos que permitan concretar la transformación de los polígonos de Renovación en dichas modalidades, a través de procesos de desarrollo predio a predio y la integración predial.

Definición

El Modelo de Gestión para la Renovación Urbana para las modalidades de Reactivación y Revitalización es un mecanismo normativo que precisa y traduce los lineamientos generales del Plan de Ordenamiento Territorial en disposiciones generales aplicables a las dos modalidades, así como aquellas específicas que deben ser concretadas cada polígono mediante la actuación pública como la iniciativa privada.

Este modelo complementa el régimen urbanístico establecido por el POT, integrando en una única herramienta los objetivos de ordenamiento, los aprovechamientos urbanísticos, las condiciones de edificabilidad, los usos del suelo, los criterios de gestión del suelo y los



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

instrumentos de financiación, así como las determinantes derivadas de los aspectos estructurantes y de las condiciones ambientales, y del Sistema Público y Colectivo.

Este Modelo constituye entonces un vehículo para la aplicación de la norma urbanística, permitiendo precisar las condiciones particulares para cada polígono, en concordancia con los objetivos del tratamiento de Renovación Urbana, las determinantes ambientales y territoriales, y los principios de desarrollo sostenible, crecimiento hacia adentro, la resiliencia, la equidad territorial y consolidación del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación.

De esta manera, el Modelo debe ser de consulta obligatoria para la aplicación del tratamiento urbanístico, la formulación de proyectos y la gestión de acciones y actuaciones urbanas, garantizando una implementación coherente, transparente y alineada con los objetivos de largo plazo definidos para el desarrollo territorial del Distrito.

Objetivos Generales del Modelo

- Implementar un modelo de gestión urbanística que haga posible la ejecución de los polígonos de Renovación Urbana en las modalidades de Reactivación y Revitalización, mediante mecanismos de integración, condiciones claras los incentivos normativos que promuevan la redensificación, así como la consoliden el Sistema Público Colectivo, en desarrollo del modelo territorial definido por el Plan de Ordenamiento Territorial.
- Materializar el planteamiento urbanístico de los Macroproyectos del Río Norte, Centro y Sur mediante mecanismos de gestión que permitan consolidar progresivamente el Sistema Público Colectivo, garantizando la continuidad de las vías, la dotación del espacio público, la prestación de los servicios público, la presencia de los equipamientos colectivos y la preservación de los elementos que componen el Patrimonio Cultural Inmueble del Distrito.
- Promover procesos de integración entre predios que faciliten la transformación urbana, optimicen el aprovechamiento del suelo y permitan acceder a mayores beneficios urbanísticos conforme a las condiciones definidas en las fichas normativas.
- Establecer condiciones normativas claras, objetivas y verificables para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, la materialización de las cesiones obligatorias y la aplicación de los instrumentos de gestión y financiación del suelo,



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

brindando seguridad jurídica a propietarios, desarrolladores, curadores urbanos y a la Administración Distrital.

- Contribuir a la consolidación de un territorio más competitivo, resiliente e innovador, mediante un modelo de gestión que fortalezca el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación, promueva el crecimiento económico sostenible, incentive un desarrollo urbano financieramente viable, mejore el bienestar de la población y fortalezca la cultura de la legalidad como fundamento del POT entendido como un Acuerdo Social.
- Promover un modelo de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT) que concentre la redensificación y la mezcla de usos en entornos con alta accesibilidad al transporte público, fortaleciendo la movilidad sostenible, la proximidad a los servicios urbanos y la consolidación de una ciudad más compacta, conectada y equitativa.
- Garantizar que los procesos de Reactivación y Revitalización promuevan la permanencia de los moradores y la protección de las dinámicas sociales, económicas y culturales existentes, mediante estrategias de gestión que reconozcan la estructura urbana consolidada, fortalezcan el tejido comunitario y favorezcan un desarrollo incluyente que preserve la identidad y el arraigo de los territorios.

Alcance

Definir el conjunto de condiciones, reglas e instrumentos que permiten hacer operativas las disposiciones del POT, orientando la ejecución del planteamiento urbanístico definido para cada polígono de Reactivación y Revitalización, mediante la aplicación de aprovechamientos urbanísticos, mecanismos de gestión y financiación del suelo, y el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

En este sentido, el POT actúa como la sombrilla normativa que establece las determinaciones estructurales del ordenamiento territorial, mientras que el Modelo de Gestión desarrolla dichas determinaciones mediante dos niveles complementarios de regulación:



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

1. **Criterios Normativos Generales:** corresponden al conjunto de disposiciones de carácter transversal aplicables a todos los polígonos de Renovación Urbana en las modalidades de Reactivación y Revitalización.
2. **Fichas Normativas por Polígono:** Las fichas normativas constituyen el desarrollo específico del Modelo de Gestión para cada polígono de tratamiento. En ellas se concretan las determinaciones generales del POT y de los Macroproyectos del Río mediante reglas particulares de aplicación, acordes con las características físicas, sociales, económicas, ambientales y funcionales de cada territorio. Estas fichas se consolidan en el anexo 36 del presente documento.

Cada ficha define, entre otros aspectos:

- El planteamiento urbanístico específico del polígono.
- Las condiciones para consolidar el Sistema Público y Colectivo a materializar.
- La norma sobre los aprovechamientos urbanísticos y los incentivos para el acceso a mayores oportunidades de desarrollo.
- Las condiciones para la integración predial.
- Las obligaciones urbanísticas y mecanismos para su cumplimiento.
- Los instrumentos de financiación y gestión del suelo aplicables.
- Los criterios para la gestión ambiental y la protección a moradores.

El Modelo de Gestión posee una naturaleza reglamentaria y complementaria respecto del POT. No crea un nuevo tratamiento urbanístico ni modifica las determinaciones estructurales del Plan; por el contrario, desarrolla las normas urbanísticas que el POT habilita para su implementación, definiendo los mecanismos mediante los cuales dichas determinaciones pueden ejecutarse en cada polígono de Reactivación y Revitalización.

Por ello, las fichas normativas forman parte del régimen normativo aplicable al respectivo polígono y contienen disposiciones de obligatorio cumplimiento para la Administración Distrital, los curadores urbanos, los propietarios, los urbanizadores y los demás actores que intervienen en los procesos de transformación urbana.

Criterios Normativos Generales

Estos criterios establecen los principios, condiciones, mecanismos e instrumentos que orientan la gestión del suelo, la integración predial, la conformación de las Unidades de Integración, el acceso a los aprovechamientos urbanísticos, el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, la protección de los moradores, la implementación del



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

Desarrollo Orientado al Transporte (DOT), y, en general, las disposiciones a considerar de los Sistemas Físico-Espaciales, Institucionales y de Gestión definidos por el POT.

Desde el Sistema Público y Colectivo

Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro

Objetivo:

Establecer un sistema de espacios públicos que oriente las actuaciones de las entidades de la administración distrital y del sector privado, y que permita mejorar las condiciones de habitabilidad de la ciudadanía mediante la potenciación de los servicios ambientales del espacio público y el fortalecimiento de la resiliencia territorial.

Criterios:

- El espacio público definido desde el planteamiento urbanístico de cada polígono de Reactivación y revitalización se clasifica en tres categorías:
 1. **Espacio público existente:** áreas identificadas en el Mapa No. 11 "Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro Existente" del POT.
 2. **Espacio Público Obligatorio a ceder en sitio:** áreas estratégicas que deberán generarse como espacio público, que generalmente se ubican sobre los ejes viales más estructurales de cada uno de los polígonos.
 3. **Espacio Público Potencial:** áreas que reúnen las condiciones físicas, funcionales o estratégicas para incorporarse al Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro mediante procesos de adquisición y desarrollo por parte del Distrito o cesiones provenientes de desarrollos privados. Los predios que contengan dichas áreas podrán desarrollarse de conformidad con la norma de aprovechamientos definida en la presente ficha.
- La generación o intervención de los espacios públicos deberá atender los requerimientos y elementos definidos para el Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro en los numerales 8.1.4.1 "Criterios de manejo generales para el subsistema" y 8.1.4.3. "Criterios para la generación de espacio público".



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

- La intervención de los espacios públicos según su función deberá aplicar lo estipulado el numeral 8.1.4.4 “Criterios de manejo específicos” del presente documento técnico de soporte.
- Se deberá priorizar la concreción de los espacios públicos de esparcimiento y encuentro definidos desde las áreas de cesión obligatoria y aquellos espacios públicos potenciales definidos desde el planteamiento urbanístico de cada polígono. Las propuestas de generación de nuevos espacios públicos o el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas que no se localicen en estas áreas priorizadas, deberán ser presentadas ante el Comité de Direccionamiento Estratégico para su respectiva aprobación.
- Cuando los procesos constructivos de obra pública generen remanentes de obra no previstos en zonas identificadas como espacios públicos obligatorios o potenciales, se atenderá lo dispuesto en el numeral 8.1.4.4 “Criterios generales para los remanentes de obra”, con el fin de evaluar su incorporación al Subsistema.
- Las intervenciones de espacio público que se adelanten dentro de los diferentes polígonos deberán dar cumplimiento a lo establecido en el Manual de Espacio Público de Medellín adoptado mediante el Decreto 113 de 2017, o la norma que complemente o sustituya.
- Se deberán incorporar soluciones de drenaje urbano sostenible para el manejo de agua lluvia y aporte paisajístico, acogiendo las disposiciones normativas vigentes en la materia.

Subsistema de Equipamientos Colectivos

Objetivo:

Contribuir al soporte funcional de la transformación territorial mediante la adecuada localización e intervención de los equipamientos colectivos, de manera que respondan a las demandas poblacionales y funcionales derivadas del proceso de Renovación.

Asimismo, se busca aplicar las estrategias de multifuncionalidad e hibridación incorporadas en los criterios de manejo del Subsistema de Equipamientos Colectivos, con el propósito de optimizar el suelo y la infraestructura dotacional, ampliar y complementar la oferta de servicios colectivos y favorecer su sostenibilidad funcional y financiera en el tiempo.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

A su vez, se apunta a la definición de condiciones normativas que cualifiquen las centralidades y su carácter, así como de las áreas con vocación asociada a las Zonas de Tratamiento Especial (ZTE), al Desarrollo Orientado al Transporte (DOT) y al Cuidado Ambiental.

Criterios:

- Se deberá aplicar lo definido en el numeral 8.2.4. Criterios de manejo del Subsistema de Equipamientos Colectivos, en el cual se establecen las actuaciones aplicables al Subsistema, así como sus criterios de manejo generales y específicos. Estas disposiciones deberán considerarse en cualquier tipo de intervención relacionada con equipamientos colectivos existentes o proyectados dentro de los polígonos de renovación urbana.
- En las áreas de cesión obligatoria destinadas a espacio público, así como en las áreas potenciales para la generación de espacios públicos y equipamientos colectivos que cuenten con condiciones para la construcción de infraestructura dotacional, deberá priorizarse su concreción en sitio, con el propósito de atender las necesidades de servicios colectivos derivadas del proceso de Renovación Urbana. Asimismo, cuando las condiciones físicas lo permitan, deberá promoverse la aplicación de las estrategias de multifuncionalidad e hibridación para optimizar el aprovechamiento del suelo y ampliar la oferta de servicios.
- La generación de nuevos equipamientos colectivos, la definición de sus tipologías, orden y nivel, así como la intervención de la infraestructura dotacional existente, deberá contemplar las estrategias definidas desde el Subsistema de Centralidades, así como los déficits definidos desde la Guía de Equipamientos de Medellín, los estudios complementarios en la materia, así como los planes sectoriales gestionados desde las diferentes Secretarías de la Administración Distrital.

Subsistema de Movilidad

Objetivo:

Implementar un modelo de movilidad sostenible, a partir de la generación de una malla vial jerarquizada que brinde las cualidades adecuadas para la circulación cómoda y segura de los diferentes actores viales, así como la sostenibilidad de la capacidad de soporte de los polígonos de Reactivación y Revitalización.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

Criterios:

- Las actuaciones deberán privilegiar las condiciones para el desplazamiento peatonal y en bicicleta mediante la conformación de recorridos continuos, seguros y accesibles, por lo que las propuestas deben cumplir con todos los elementos de accesibilidad determinados por el Plan de Ordenamiento Territorial, el Decreto 113 de 2017, Decreto 471 de 2018 y las normas que los complementen, modifiquen o sustituyan.
- Todos los planteamientos viales generados como parte de la formulación de los polígonos de Renovación Urbana, se deberán reflejar en el Plano Índice de Proyectos Viales siguiendo el procedimiento establecido para ello por parte del Departamento Administrativo de Planeación y serán consideradas vías obligadas. En el caso de que se pretendan generar modificaciones a las secciones planteadas, se deberá elevar la solicitud al Departamento Administrativo de Planeación y en el caso de ser vías estructurantes con jerarquías Autopista, Arteria o Vías de Primer y Segundo Orden Nacional, se deberá surtir el trámite especificado en el Decreto 712 de 2021 para la presentación de proyectos ante el Comité Asesor de Movilidad, o aquel que lo modifique o sustituya. Toda modificación planteada a los proyectos viales incluidos en los polígonos de renovación, deberá adoptarse mediante resolución del Departamento Administrativo de Planeación, la cual modificará tanto el Plano Índice de Proyectos Viales como las fichas normativas de cada polígono de renovación.
- Para la generación de accesos a las edificaciones, se deberá dar continuidad a la materialidad de los predios contiguos, cumpliendo en todo caso con las disposiciones del Manual de Espacio Público de Medellín, adoptado mediante el Decreto 113 de 2017 y el Decreto 471 de 2017, o la norma que los complemente o sustituya.
- Los espacios públicos de esparcimiento y encuentro que den frente a vías, deberán contar con al menos un cruce peatonal seguro a nivel. De igual forma, con el fin de incentivar la movilidad activa, estos espacios deberán estar dotados de ciclo parqueaderos, en una proporción mínima de 2 ciclo parqueaderos por cada 500 m².
- En el caso de proyectos que tengan posibilidades de acceso por varios costados de cuadra, se deberá generar el acceso por la vía de menor jerarquía, en el caso de que se tengan dos vías con la misma jerarquía, el acceso se deberá generar por la vía que no cruce espacios públicos de esparcimiento y encuentro.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

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

- Para el desarrollo de predios que tengan como acceso una vía que debe cruzar un espacio público de esparcimiento y encuentro, el acceso deberá conservar el nivel del espacio público y generarse de manera perpendicular a la vía. En el caso de que este espacio público se encuentre en piso duro, se deberá conservar la materialidad para el acceso. En el caso de que el espacio público se encuentre en piso blando, se permitirá el cambio a piso duro y se propenderá por el uso de materiales permeables y soluciones basadas en la naturaleza que mitiguen los impactos del endurecimiento.
- Para la conformación del perfil vial aplicable a los predios que den frente las áreas de cesión in situ destinadas a la generación de espacio público, no aplicará retiro de antejardín. En el caso de predios que den frente a varias vías, esta exención solo será aplicable a la fachada que dé el frente al área de cesión para espacio público.

Subsistema de Servicios Públicos Domiciliarios

Objetivo:

Consolidar la red de infraestructura de servicios públicos dentro de los polígonos de Reactivación y Revitalización, asegurando que la intensificación del uso del suelo se traduzca en una oferta equitativa, accesible y resiliente que soporte técnica y ambientalmente la nueva densidad de población en el territorio, sin afectar la prestación eficiente y la capacidad de soporte de los servicios públicos.

Criterios:

- Para la gestión, manejo y localización de infraestructura de los servicios públicos se deberá tener en cuenta lo establecido en el numeral 8.4.3 Criterios de localización y manejo de infraestructuras del Subsistema de Servicios públicos.
- Para adelantar actuaciones de reurbanización y construcción, se deberá tramitar la solicitud de conexión atendiendo las condiciones dispuestas en el contrato de condiciones uniformes del prestador Empresas Públicas de Medellín. Lo anterior, teniendo en cuenta que los polígonos de reactivación y Revitalización se encuentran al interior del perímetro sanitario y dentro de la Área de Prestación del Servicio de acueducto y alcantarillado.
- En función de una óptima prestación del servicio público de Alcantarillado, se deberá incluir en los diseños urbanos las soluciones de drenaje urbano sostenible,



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

orientadas a gestionar la escorrentía en la fuente y a limitar la transferencia directa de escorrentía hacia el sistema de alcantarillado Distrital.

En el marco del Fortalecimiento de la Construcción Sostenible, se deberá atender los siguientes criterios:

- Toda construcción nueva o ampliaciones de uso residencial, comercial, servicios o institucional, a excepción de los proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario, deberá contar con acometidas de electricidad para la carga o el repostaje de vehículos eléctricos, desde el tablero de medición de la instalación, hasta los sitios de parqueo, para lo cual se obligará a dejar la infraestructura de soporte, sin incluir cableado, equipos de conexión para la recarga o repostaje correspondiente. Para el cumplimiento de las condiciones técnicas y de seguridad requeridas deben aplicarse las disposiciones establecidas por la Ley 1964 de 2019, y por la Resolución Nacional 337 de 2026 o las normas que las adicione modifique o sustituya.
- Todo desarrollo deberá proveer espacios para la separación en la fuente de los residuos de características orgánicas, aprovechables y ordinarios según la actividad económica o residencial. Además, deberá contar con dispositivos de ahorro y uso eficiente del agua y energía y cumplir con lo dispuesto en la Resolución 0194 de 2025.

Subsistema de Patrimonio

Objetivo:

Fomentar la protección e integración de los BIC a sus entornos, en los polígonos de Renovación Urbana en las modalidades de Reactivación y Revitalización, mediante el cumplimiento de disposiciones que garanticen el equilibrio entre la conservación y el desarrollo urbanístico.

Criterios:

- Cuando se encuentren elementos que hagan parte del patrimonio cultural de la ciudad, sean BIC, LICBIC o Patrimonios Integrados, primarán los criterios de manejo establecidos en el Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble, los cuales deberán armonizarse con las propuestas de desarrollo del polígono y requerirán en todo caso autorización de la entidad competente para el manejo del patrimonio.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

- Toda propuesta de intervención deberá contar con una valoración cultural en los términos del numeral 8.3.7. del Tomo IVA de memoria justificativa.
- Se deberá garantizar la integración y articulación de los elementos del Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble con los proyectos a desarrollarse tanto al interior del polígono de renovación, como en los bordes de este, incluso cuando el proyecto o el tratamiento de renovación colinde o se encuentre frente a polígonos de conservación, zonas de influencia, BIC, etc., priorizando actividad en primer piso, estrategias de proximidad en altura y lenguaje arquitectónico, respeto a líneas volumétricas, fachadas abiertas, continuidades peatonales y conexión urbana.
- En los casos en que exista desarrollo mediante Operaciones Urbanas Especiales, se podrán integrar inmuebles declarados BIC (del grupo arquitectónico), los cuales deberán tratarse de acuerdo con los numerales 8.3.7.14., 8.3.7.14.1., 8.3.7.14.2. y 8.3.7.14.3. del Tomo IVA de memoria justificativa correspondiente al Sistema Público y Colectivo.
- Con el fin de aportar a la sostenibilidad de BIC (mediante su intervención) y al desarrollo del polígono, se deberán generar cargas patrimoniales relacionadas con la posibilidad de realizar transferencia y/o venta de derechos de construcción al interior del área delimitada para la operación urbana especial.
- En los casos en que un inmueble incluido en la LICBIC sea declarado BIC, se deberá contemplar las condiciones de desarrollo e intervención establecidas desde el Subsistema Patrimonio Cultural Inmueble.
- La gestión relacionada con los BIC arqueológicos es competencia del Instituto Colombiano de Antropología e Historia ICANH, entidad que definirá los criterios para el manejo de estos bienes. Asimismo, aplicará lo establecido desde el Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble en relación con los criterios de manejo para el patrimonio arqueológico".

Desde el Sistema de Ocupación

Subsistema de Centralidades



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

Objetivo:

Potenciar la consolidación, cualificación y articulación de las Centralidades como uno de los componentes estructurantes del modelo de ocupación territorial, mediante procesos de Renovación Urbana orientados a la Reactivación y Revitalización, de manera que se concrete su jerarquía, carácter, predominancia y el alcance territorial de cada centralidad, propendiendo coherencia entre los subsistemas y componentes que tributan a la consolidación y el desarrollo equilibrado para cada nivel de centralidad.

Las Centralidades que incluyen polígonos de tratamiento de Renovación Urbana en la revisión de mediano plazo del POT son: Metropolitana del Distrito, Acevedo, El Poblado y La Frontera, cuyos atributos en términos de Jerarquía, Carácter y Predominancia se describen en la siguiente Tabla:

Tabla. Traslape entre Centralidades y Tratamientos de Renovación Urbana.

CENTRALIDAD	JERARQUÍA	CARÁCTER Y PREDOMINANCIA	TRATAMIENTOS QUE SE INCLUYEN	POLÍGONOS
Metropolitana del Distrito de Medellín	Metropolitana	Económica para el impulso al desarrollo económico y generación de empleo Mixto para el Intercambio de servicios y movilidad integrada	Renovación Urbana en modalidad de Reactivación	Z1_REA_9
				Z2_REA_44
				Z3_REA_11
				Z3_REA_14
				Z3_REA_15
				Z3_REA_16
				Z3_REA_18
				Z3_REA_19
				Z3_REA_21
				Z3_REA_52
				Z3_REA_53
				Z6_REA_35
			Renovación Urbana en modalidad de Revitalización	Z1_REV_10
				Z3_REV_12
				Z3_REV_13



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

Acevedo	Distrital	Mixto para el Intercambio de servicios y movilidad integrada	Renovación Urbana en modalidad de Revitalización	Z3_REV_20
				Z1_REV_3
				Z1_REV_4
				Z1_REV_5
				Z1_REV_50
				Z1_REV_51
				Z2_REV_54
El Poblado	Distrital	Económico para la Innovación y diversificación del turismo urbano	Renovación Urbana en modalidad de Reactivación	Z2_REV_55
				Z5_REA_26
La Frontera	Barrial	Dotacional de Servicios de proximidad y cuidado	Renovación Urbana en modalidad de Revitalización	Z1_REV_1
				Z1_REV_2
				Z1_REV_3
				Z1_REV_50

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

Criterios:

Desde el Subsistema de Centralidades los criterios para la Renovación constituyen directrices de carácter estratégico que apuntan a consolidar la jerarquía, carácter, predominancia y el alcance territorial de cada centralidad, tal como se describe en el numeral 9.2.6 de esta Memoria Justificativa (Criterios de Manejo para el Subsistema de Centralidades).

- Las intervenciones a realizar en la Centralidad Metropolitana deberán impulsar la localización y fortalecimiento de equipamientos y espacios públicos de primer orden orientados al desarrollo económico y la generación de empleo, tales como Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano; equipamientos culturales asociados a Centros de Innovación, Investigación, Ciencia y Tecnología; así como equipamientos de almacenamiento y distribución del sector primario (plazas o galerías de mercado). Lo anterior, con el fin de consolidar clústeres productivos, fortalecer cadenas de valor y dinamizar áreas con potencial de renovación urbana.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

- Las actuaciones en la Centralidad Metropolitana deberán enmarcarse y dar cumplimiento de las directrices y lineamientos de las determinantes del PEMOT y el PIDIM asociadas.
- Para las Centralidades Distritales de carácter Mixto y predominancia Intercambio de servicios y movilidad integrada, deberán acogerse los criterios definidos para el desarrollo de las áreas en el entorno inmediato de estaciones de transporte masivo y corredores de alta capacidad donde se permita una mayor densidad y mezcla equilibrada de usos, combinando residencial, comercial y de servicios, promoviendo un modelo compacto, caminable y con prioridad para peatones y modos activos.

Estas acciones deberán fortalecer la integración funcional del territorio y reducir la dependencia del vehículo particular. Igualmente, se deberá promover la localización y el uso asociado a la vivienda turística asegurando su adecuada regulación e integración urbana, de manera que contribuya a dinamizar sin afectar la función residencial permanente ni el equilibrio territorial.

- Para las Centralidades Distritales de carácter Económico para la Innovación y diversificación del turismo urbano, se deberá priorizar la implantación de equipamientos orientados al fortalecimiento del desarrollo económico distrital — incluyendo Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano y equipamientos culturales vinculados a Centros de Innovación, Investigación, Ciencia y Tecnología— con el propósito de consolidar capacidades locales, robustecer cadenas productivas emergentes y dinamizar sectores con potencial de transformación urbana;

Se deberá promover actividades económicas asociadas al turismo urbano especializado en coherencia con el régimen de usos del suelo, integrando servicios como gastronomía de cocina local, experiencias y guianza especializada, comercio cultural y creativo, servicios para eventos culturales y actividades vinculadas al turismo patrimonial, de naturaleza urbana y de experiencias comunitarias.

Asimismo, se deberá impulsar la localización regulada de vivienda turística, asegurando su adecuada integración urbana para dinamizar la centralidad y sin afectar la función residencial permanente ni el equilibrio territorial.

- Para las Centralidades Barriales, se deberá priorizarse la localización y adecuación de equipamientos orientados principalmente a educación (primaria,



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

secundaria y media), así como la generación de equipamientos de salud de primer orden de atención y equipamientos y espacios públicos comunitarios multifuncionales y pequeños escenarios recreativos o deportivos, que fomenten la dinámica urbana barrial. Lo anterior, sin generar impactos negativos sobre el entorno residencial y aplicando debidamente el régimen de usos del suelo urbano.

Subsistema Habitacional

Objetivo:

Orientar el desarrollo habitacional del corredor del río Medellín hacia un modelo urbano compacto y diverso, que incremente la oferta de vivienda en localizaciones estratégicas y seguras, aproveche el potencial edificatorio existente, fortalezca la relación entre vivienda y hábitat e incluya un enfoque de gestión del riesgo a través del Mejoramiento integral de barrios para consolidar el río como eje estructurante del desarrollo con mayor capacidad de soporte.

Criterios:

- Se podrá localizar todas las tipologías de vivienda urbana, de acuerdo con el numeral 9.7.4 Régimen de interrelación de usos
- Con el fin de incentivar el reúso de edificaciones en la Centralidad metropolitana, los polígonos identificados en el capítulo 9.6.6.10 Polígonos donde aplican los Derechos Adicionales de Construcción, podrán disponer de unidades de vivienda adicionales para utilizar el potencial edificatorio existente.
- Los proyectos de vivienda de interés social y de interés social prioritario que utilicen el total de los aprovechamientos disponibles (básicos + adicional), podrán optar por un descuento en el cobro del derecho adicional y del 15 % del recargo por pago de obligaciones en dinero
- Para los proyectos de vivienda de interés social prioritario de iniciativa pública y privada aplicará la norma general diferencial de acuerdo con el numeral Norma general para el desarrollo de Vivienda Interés Prioritario.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

Priorización de programas

- Generar intervenciones articuladas de **Mejoramiento integral de barrios** como estrategia de consolidación y mejoramiento de la vivienda y el hábitat, especialmente en los polígonos de Revitalización.
- En caso de presentarse obras de utilidad pública o proyectos de interés social, el proyecto deberá formular el Plan de reasentamiento, siguiendo los protocolos de la Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas de Medellín – PPPMAEP, priorizando el reasentamiento en sitio con el fin de fortalecer el arraigo y reducir los impactos de segregación socioespacial.
- Para el caso del reasentamiento integral de población por factores de riesgos o por eventos naturales, será la entidad misional la encargada de adelantar acciones para buscar lugares seguros y adecuados para la localización de vivienda, aplicando el protocolo establecido en el Anexo 5: Proceso de Reasentamiento del Decreto 0818 de 2021 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya.

Usos Suelo Urbano y de Expansión

Objetivo:

Orientar la localización e interrelación de las actividades económicas en los polígonos con tratamiento urbanístico de Renovación Urbana en las modalidades de Reactivación y Revitalización, promoviendo la mezcla sana, responsable y cuidadosa entre la vivienda y otros usos, la utilización eficiente del suelo, la adecuada localización de nuevas actividades y la mitigación de los impactos inherentes a su operación, en armonía con el modelo de ocupación del POT y las estrategias de desarrollo económico del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación.

Criterios:

- Toda actividad económica nueva que pretenda localizarse en el polígono de tratamiento, sujeto a licencia de construcción en las modalidades de obra nueva o adecuación, deberá cumplir el régimen de interrelación de usos, las condiciones generales y específicas establecidas en el capítulo 9.7.4. previstas en el capítulo 9.6.6.8. del Tomo IVB del Documento Técnico de Soporte
- Las actividades nuevas que pretendan localizarse en el polígono de tratamiento, al interior de una de Zona de Tratamiento Especial —ZTE, podrán propender por contribuir a la consolidación del ecosistema distrital de Ciencia, Tecnología e



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

Innovación. Para ello podrán aplicar las reglas de convertibilidad previstas en el capítulo 9.6.6.8. del Documento Técnico de Soporte.

- Las actividades nuevas que pretendan localizarse en el polígono de tratamiento, al interior de un área con vocación de Desarrollo Orientado al Transporte —DOT, podrán propender por contribuir a la consolidación de entornos con mezcla de usos, articulados al sistema de transporte público y a los nodos estratégicos de movilidad, favoreciendo la proximidad entre la vivienda, el empleo, el comercio, los servicios, los equipamientos colectivos y el espacio público. Para ello podrán aplicar las reglas de convertibilidad previstas en el capítulo 9.6.6.8. del Documento Técnico de Soporte.
- Las actividades nuevas que pretendan localizarse en el polígono de tratamiento, al interior de un área con vocación de Cuidado Ambiental, deberán incorporar las medidas necesarias para mitigar los impactos inherentes a su operación, con el fin de reducir la exposición de la población a emisiones de contaminantes atmosféricos, ruido y olores ofensivos, de conformidad con las condiciones establecidas para esta vocación.
- Las actividades reconocidas como uso establecido que requieran intervenciones constructivas para dar cumplimiento a las normas de seguridad, sismorresistencia o funcionamiento podrán obtener licencia de construcción en las modalidades de modificación y/o reforzamiento estructural, de conformidad con la norma reglamentaria vigente.
- Las solicitudes de licencia de construcción en la modalidad de ampliación para las actividades reconocidas como uso establecido requerirán la aprobación previa de un Proyecto de Implantación por parte del Departamento Administrativo de Planeación, de conformidad con lo establecido en el capítulo 9.7.4. del Documento Técnico de Soporte. Esta autorización podrá otorgarse por una única vez.

Aprovechamientos y Obligaciones urbanísticas

Objetivo:

Promover el uso eficiente y adecuado del suelo urbano, contribuyendo a la concreción del modelo de ocupación distrital mediante la generación de soluciones habitacionales articuladas con comercio, servicios y sistemas de soporte urbano, así como con espacios públicos que favorezcan la conectividad y el encuentro ciudadano fortaleciendo la capacidad de soporte territorial. En este sentido, se asignan aprovechamientos



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

urbanísticos básicos y adicionales de la franja alta de densidades, cuya implementación se define de acuerdo con las condiciones de gestión del suelo, incentivando la integración inmobiliaria y el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas asociadas al proyecto en sitio.

Criterios:

1. Aprovechamientos urbanísticos:

Se podrá hacer uso de aprovechamientos básicos y adicionales de construcción según el área neta del predio o la integración de estos, producto de la gestión del suelo.

En los polígonos de renovación en las modalidades de reactivación y revitalización aplican aprovechamientos adicionales de las estrategias de polígonos receptores y Zonas DOT mediante el mecanismo de compra de derechos adicionales de construcción y desarrollo y en algunos de los polígonos localizados en la centralidad metropolitana la estrategia para el reusó de edificaciones mediante el mecanismo de incentivo. De acuerdo con numeral sobre aprovechamientos urbanísticos adicionales de construcción y desarrollo.

En los polígonos de renovación urbana, en las modalidades de Reactivación y Revitalización, podrán aplicarse los aprovechamientos urbanísticos adicionales correspondientes a las estrategias de polígonos receptores y Zonas de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT), mediante el mecanismo de compra de derechos adicionales de construcción y desarrollo. Asimismo, en algunos polígonos localizados en la Centralidad Metropolitana, podrá aplicarse la estrategia de reuso de edificaciones mediante el mecanismo de incentivo, de conformidad con lo establecido en el numeral sobre Aprovechamientos urbanísticos adicionales de construcción y desarrollo.

Los índices de construcción y ocupación serán los definidos en la tabla del numeral sobre aprovechamientos urbanísticos básicos. (Artículo 345 Proyecto de Acuerdo) igualmente el índice de construcción y edificabilidad del aprovechamiento adicional se calculará con las disposiciones establecidas en el mismo numeral.

Formas de implementación de aprovechamientos según el área de predio o integración de estos.

- Los proyectos que se desarrollen sobre predios o integraciones prediales con un área menor a 1.000 m² en Reactivación y 500 m² en Revitalización, podrán



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

acceder a los aprovechamientos urbanísticos básicos definidos para el polígono de tratamiento en el numeral 9.6.6.3. tabla de aprovechamientos urbanísticos básicos. (Artículo 345 Proyecto de Acuerdo) sin la posibilidad de ampliar estos.

- Los proyectos que se desarrollen sobre predios o integraciones prediales con un área igual o superior a 1.000 m² en Reactivación y 500 m² en Revitalización, podrán acceder a los aprovechamientos urbanísticos adicionales definidos para el respectivo polígono de tratamiento o zona, de conformidad con lo establecido en el numeral 9.6.6.5. Aprovechamientos urbanísticos adicionales de construcción y desarrollo (artículos 359 y 361).

Según las condiciones particulares de localización y desarrollo de los predios, los aprovechamientos adicionales podrán implementarse de manera individual, mediante la aplicación de una de las estrategias previstas, o de manera concurrente, mediante la sumatoria de los aprovechamientos correspondientes a las estrategias aplicables.

- Los proyectos que se desarrollen sobre predios o integraciones prediales con un área igual o superior a 2.000 m², tanto en Reactivación como en Revitalización y que cumplan, de manera material la obligación de cesión de suelo para espacio público y equipamientos dentro del proyecto, cumpliendo las áreas mínimas establecidas para el espacio público en el polígono de tratamiento (500 m²), podrán acceder a la densidad máxima prevista para la franja de densidad alta, correspondiente a 518 viviendas por hectárea (viv/ha). El área restante requerida para completar la obligación de cesión podrá ser compensada mediante cesión en otro sitio o mediante compensación en dinero, conforme a la reglamentación vigente. Estas se deberán adelantar mediante la expedición de licencia de urbanización.
- **En unidades de integración obligatoria (UIO).**
 Por su localización estratégica y su función en la consolidación del sistema público y colectivo, las Unidades de Integración Obligatoria (UIO) requieren la integración inmobiliaria de los predios que las conforman, con el propósito de garantizar la configuración de la trama estructurante de conectividad urbana y la generación de los espacios públicos proyectados, contribuyendo así a la concreción del modelo de ocupación definido por los macroproyectos urbanos para cada Área de Intervención Estratégica.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

- Las Unidades de Integración (UI) de Reactivación o Revitalización, que se desarrollen de conformidad con las disposiciones establecidas en la respectiva ficha integren la totalidad de los predios que las conforman y materialicen el espacio público proyectado obligatorio, de acuerdo con los criterios de localización y disposición definidos para el respectivo polígono, podrán acceder a la densidad máxima correspondiente a la franja de densidad alta, equivalente a quinientos dieciocho viviendas por hectárea (518 viv/ha). Cuando la cesión en sitio no cubra la totalidad de la obligación urbanística, el área restante podrá ser cumplida mediante cesión en otro sitio o compensación en dinero, de conformidad con la reglamentación vigente.
 - Las Unidades de Integración Obligatoria (UIO) de Reactivación o Revitalización, que se desarrollen por etapas deberán conformar, en cada etapa, un área neta mínima de mil metros cuadrados (1.000 m²). En todos los casos, o mientras se materialice la totalidad del espacio público obligatorio, cada etapa deberá incorporar en la propuesta urbanística la localización y cumplimiento de la obligación de cesión de espacio público o parte de esta en sitio. Como contraprestación por la obligatoriedad de la gestión asociada, cada etapa podrá acceder a la densidad máxima correspondiente a la franja de densidad alta, equivalente a quinientos dieciocho viviendas por hectárea (518 viv/ha). El área restante de la obligación urbanística podrá cumplirse mediante cesión en otro sitio o compensación en dinero, de conformidad con la reglamentación vigente.
 - Para el desarrollo por etapas, y previo al trámite de licenciamiento, los interesados deberán presentar ante el Departamento Administrativo de Planeación la propuesta urbanística que permita verificar la autonomía funcional y urbanística de cada etapa, la posibilidad de desarrollar los aprovechamientos correspondientes y la forma de cumplimiento de la obligación de cesión de espacio público en sitio.
 - Por En todos los casos, el desarrollo de las UI estará sujeto a la obtención de la respectiva licencia de urbanización o reurbanización, según corresponda.
- **Aprovechamientos transitorios en predios localizados en Unidades de Integración Obligatoria (UIO):** mientras se realiza el desarrollo de la UIO de manera total o por etapas los predios que la conforman podrán adelantar procesos



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

de construcción en las modalidades de modificación, ampliación y reconocimientos siguiendo las siguientes disposiciones:

- No impliquen la subdivisión de los predios al interior de la UIO.
- En lotes con área inferior a doscientos cincuenta metros cuadrados (250,00 m²), hasta dos pisos, por una única vez, sin importar el área total construida.
- En lotes con áreas mayores de doscientos cincuenta metros cuadrados (250,00 m²), se permitirá la ampliación de la edificación por una única vez, siempre que no supere el 10% del área total construida que presente al momento de solicitar la respectiva licencia.
- Todas las modificaciones y ampliaciones se deben realizar conservando la misma actividad o uso sin generar nuevas destinaciones.
- Las adiciones y ampliaciones solo podrán ser ejecutados con el único fin de mejorar la actividad existente, desarrollando siempre actividades afines al objeto de la empresa.
- En todos los casos, las ampliaciones y reconocimientos de las edificaciones en las UIO deben cumplir con las obligaciones urbanísticas a que haya lugar según las disposiciones vigentes.
- Podrán ser objeto de reconocimiento por una única vez, las áreas adicionales de construcciones previamente licenciadas que conserven las mismas condiciones reguladas en los numerales anteriores.
- Para efectos de garantizar que se trate de una única actuación durante la vigencia del Macroproyecto, el curador urbano verificará previamente las licencias que se han otorgado sobre el predio en los sistemas de información del Distrito.
- No se permitirá el trámite de licencia de construcción en la modalidad de adecuación en ninguna de las unidades de actuación y/o gestión, sin el respectivo trámite de licencia de urbanización.

2. Obligaciones urbanísticas:



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

Las obligaciones urbanísticas correspondientes a cada desarrollo se determinarán mediante la aplicación de los factores establecidos en el numeral 9.6.7 del Tomo IV-B del presente Acuerdo (Artículo 374 proyecto de Acuerdo), en proporción a los metros cuadrados de área construida licenciada que sean contabilizados dentro del índice de construcción.

Tipología de uso	Para la generación de Espacio público y construcción de equipamiento	Equipamiento
Uso residencial	0.13	0,01
Otros usos	0.08	0.01

Para su cumplimiento, podrá acudir a las diferentes modalidades previstas en el Acuerdo, mediante su ejecución in situ dentro del proyecto, su traslado a otras áreas conforme al orden de prelación establecido, o su compensación en dinero, en este último caso con la aplicación del quince por ciento (15%) adicional correspondiente al Factor de Suficiencia Financiera Integral.

Los proyectos que, mediante procesos de gestión del suelo, pretendan dar cumplimiento, total o parte de este, a las obligaciones de cesión para espacio público y construcción de equipamientos al interior del polígono, podrán localizarlas en predios que cumplan las condiciones establecidas para el espacio público obligatorio al interior de las Unidades de Integración (UI), en predios identificados como potenciales para espacio público en la ficha de gestión del polígono o en otros predios que cumplan las condiciones establecidas para tal fin en el Acuerdo según los criterios del sistema de espacio público. En estos casos, los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a los predios objeto de cesión podrán trasladarse al proyecto inmobiliario receptor, y las obligaciones urbanísticas asociadas a dichos aprovechamientos se contabilizarán en este. El traslado de los aprovechamientos y las obligaciones urbanísticas correspondientes deberá quedar establecido en la respectiva licencia de urbanización.

El área mínima para el cumplimiento de las obligaciones en otro sitio del polígono será de quinientos metros cuadrados (500 m²), salvo que, el área objeto de cesión se adose a un área de espacio público existente, caso en el cual podrá ser inferior, siempre que con su



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

incorporación se alcance un área mínima total de mil metros cuadrados (1.000 m²) o el predio haga parte de un espacio público obligatorio de una UI.

Norma volumétrica

Los proyectos deberán cumplir integralmente con lo establecido en el **Capítulo 2 ("Normas Volumétricas") del Título 4 del Componente Urbano**, en lo referente a áreas y frentes mínimos, retiros, aislamientos, voladizos y parqueaderos, con las siguientes precisiones:

- 1. Las áreas y frentes mínimos de lote:** Para la aplicación de los aprovechamientos básicos, los frentes y áreas mínimas de lote se definirán de acuerdo a la tipología de vivienda, según lo establecido en el **Artículo 404 del POT**.

Para la aplicación de los aprovechamientos adicionales, de forma específica para la modalidad de Revitalización (REV) y Reactivación (REA) se define:

- En Revitalización (REV), para la aplicación del aprovechamiento adicional en proyectos multifamiliares el área mínima de lote será de 500 m² y frente mínimos de 24 m
- En Reactivación (REA), para la aplicación del aprovechamiento adicional en proyectos multifamiliares el área mínima de lote será de 1000 m² y frentes mínimos de 24 m

Para la aplicación de los aprovechamientos adicionales tope de la franja alta, de forma específica para la modalidad de Revitalización (REV) y Reactivación (REA) se define:

- En Revitalización (REV) y Reactivación (REA) los lotes deberán tener un área mínima de 2.000 metros cuadrados y un frente mínimo de 24 m.

- 2. Retiros y aislamientos:** Los proyectos en polígonos REA y REV deben cumplir integralmente con las normas definidas en el **Artículo 407 – 417 del POT**

- **Adosamiento a linderos:** En los predios donde no exista una conformación consolidada de retiros laterales y de fondo por parte de las edificaciones vecinas colindantes, se permitirá el adosamiento.

En lotes con área mayor o igual a 2.000 metros cuadrados, se deberá cumplir con un retiro a linderos de mínimo 6 metros.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

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

- **Retiros a ejes de vía:** Edificaciones de más de 5 pisos (17 m) deben cumplir un retiro de 11 metros a eje de vía. Se exceptúan los proyectos frente a espacio público abierto (plazas, parques, quebradas) si hay una distancia mínima de 22 m entre fachadas.
- **Retiros entre fachadas:** Sin perjuicio de lo anterior, se debe garantizar el cumplimiento de los retiros entre fachadas establecidos por la norma de habitabilidad (ventilación e iluminación natural), previniendo servidumbres de vista o conflictos de privacidad con los vecinos.

En los 3 primeros pisos (o en toda la plataforma) debe primar la relación con el espacio público; se prohíbe ubicar cuartos técnicos/útiles y parqueaderos hacia la fachada en esos niveles.

Frente a Bienes de Interés Cultural declarados, las edificaciones nuevas deben asegurar el empate o la continuidad con las fachadas colindantes. Estas deben plantearse de manera abierta, evitando culatas o muros ciegos, con el fin de propiciar una interacción directa entre el inmueble vecino y el BIC.

- **Retiros al viaducto y estaciones de metro:** Las edificaciones que dan frente a la Carrera 51 (Bolívar) deben cumplir el paramento definido en las secciones viales y el plano de proyectos viales protocolizados en los decretos de los macroproyectos vigentes.
3. **Exención de Retiro de Antejardín:** No aplicará el retiro de antejardín para los predios que den frente a vías con cesiones de espacio público obligatorias in situ. En caso de predios con múltiples frentes, esta exención solo aplicará a la vía que dé frente al espacio público objeto de la cesión.
 4. **Espacio al interior de manzana:** Cuando una Unidad de Integración se encuentre rodeada por vías, espacio público o retiros de quebrada, conformando una manzana, el área libre privada se localizará al interior de ella, conformando un centro de manzana. La edificación deberá generar un paramento urbano, según lo definido por las secciones viales del Plano de Proyectos Viales y Secciones Viales del presente Macroproyecto.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

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

5. **Zócalo urbano:** Este deberá ser mínimo de un (1) piso de altura en el primer nivel. Las fachadas del zócalo deben ser abiertas, con un mínimo de 70% de vanos, para integrar visualmente el espacio público y privado. En ningún caso serán permitidos la localización de parqueaderos hacia las fachadas en los niveles que conforman la plataforma.
6. **Corredores Estratégicos:** En los polígonos de REA que incluya predios con frente a la Avenida del Poblado (Carrera 43A), se deberá cumplir con la norma volumétrica establecida en el Artículo 424 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
7. **Parqueaderos:** El acceso vehicular no puede darse por el costado con espacio público, salvo que sea la única vía de acceso. Las edificaciones destinadas exclusivamente a parqueaderos públicos de vehículos, tendrán que cumplir con las condiciones de plataforma y zócalo establecidas en el presente decreto, en los sectores donde sea de obligatorio cumplimiento esta conformación.
8. **Cerramientos:** No deberá existir un elemento adicional, evitando elementos intermedios como rejas, muros bajos, muros vivos y otros a excepción de las plataformas que cuenten con una continuidad de fachada del 80%, donde el 20% restante cumplirá con las características definidas anteriormente.
9. **Ajustes volumétricos en infraestructura y secciones viales:** Las normas volumétricas establecidas solo podrán ajustarse en los siguientes casos:
 - **Vías peatonales dedicadas (Artículo 193 del POT, Numeral 2):** Si no es posible conformar las secciones estándar por limitaciones físico-espaciales en polígonos de **Revitalización (REV)**, las vías peatonales dedicadas se pueden ajustar los retiros entre fachadas con un mínimo de 6 metros.
 - **Vías de servicio (Artículo 208 del POT, Parágrafo 1):** En polígonos de **Reactivación (REA)**, la administración distrital puede aprobar intervenciones viales con dimensiones de sección diferentes a las de la norma general.

Cuando se utilice el instrumento de integración inmobiliaria en REA y REV, se deben **respetar de manera estricta los topes de aprovechamiento y las normas volumétricas** establecidas en el POT y en la ficha normativa correspondiente al polígono.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

Desde los Sistemas Institucionales y de Gestión

Gestión Ambiental

Se establecen objetivos y criterios generales para las cuatro líneas de acción que componen la ruta estratégica del Sistema Ambiental, Gestión del Riesgo y Cambio Climático.

Objetivos:

Línea 1. Fortalecimiento de la funcionalidad de la estructura ecológica para un territorio sostenible:

Implementar lineamientos específicos que orienten las actuaciones públicas y privadas en relación con la gestión ambiental del territorio aplicables a los polígonos de tratamiento de renovación urbana, con el fin de mantener y/o potenciar la funcionalidad ambiental de la Estructura Ecológica del POT y la consecuente prestación de sus servicios ecosistémicos.

Línea 2. Promoción del modelo de construcción, producción y consumo circular del Distrito:

Fortalecer el modelo de construcción, producción y consumo circular del Distrito mediante la implementación de estrategias de construcción sostenible en los nuevos desarrollos urbanísticos.

Línea 3. Fortalecimiento de la ciudad saludable:

Promover una ciudad saludable mediante la incorporación de condicionamientos ambientales y la implementación de estrategias de reducción del ruido y de regulación térmica, orientadas a mejorar la calidad ambiental urbana y contribuir a la salud y el bienestar de la población.

Línea 4. Contribución a la seguridad territorial desde de la gestión del riesgo:

Promover un modelo de ocupación del territorio basado en el conocimiento y la reducción del riesgo de desastres, que contribuya a un desarrollo seguro y fortalezca la resiliencia territorial.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

Criterios:

- Será obligatorio el cumplimiento de los criterios de manejo de los elementos de la Estructura Ecológica contemplados en el numeral 5.5.2 del Documento Técnico Soporte, Tomo IVA Formulación.
- La selección de las especies arbóreas, arbustivas y/o palmas a establecer deberá dar cumplimiento a los lineamientos del Plan Distrital de Silvicultura Urbana y el Manual de Silvicultura Urbana de Medellín. Para los proyectos privados que incidan sobre los elementos de la red de conectividad ecológica de la Estructura Ecológica Principal y para todos los proyectos públicos, la selección de las especies debe contar con el concepto favorable del Comité Técnico Interinstitucional de Silvicultura Urbana y Paisajismo del Sistema de Gestión Ambiental de Medellín -SIGAM- o la instancia competente de la administración distrital.

Esta condición general no sustituye los trámites y permisos ambientales con la Autoridad Ambiental competente.

- Los proyectos deberán garantizar la conservación y el fortalecimiento de las áreas prioritarias de intervención de la red de conectividad ecológica, por medio del mantenimiento de las zonas verdes e individuos arbóreos existentes, así como el establecimiento de nuevas áreas verdes e individuos arbóreos y arbustivos que potencien la función ecológica; en los términos del numeral 10.2.3.1.1.3 del Documento Técnico Soporte, Tomo IVB Formulación.
- Se deberá generar nuevas zonas verdes para la disminución del déficit de espacio verde per cápita por barrio y la recuperación de las áreas con alta degradación ambiental por pérdida de espacios verdes, teniendo como referencia los elementos de la Estructura Ecológica Principal, en los términos del numeral 10.2.3.1.1.3 del Documento Técnico Soporte, Tomo IVB Formulación.
- Para los barrios colindantes a las áreas protegidas será obligatorio el fortalecimiento de la red de conectividad ecológica a partir de acciones alineadas a los objetivos y valores objeto de conservación -VOC- de los planes de manejo vigentes de cada área protegida que incluya el enriquecimiento de la vegetación con especies nativas.
- Las disposiciones técnicas, operativas y procedimentales contenidas en la norma específica para los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible -SUDS- serán de obligatorio cumplimiento para todas las entidades, dependencias y entidades



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

descentralizadas del conglomerado público distrital, así como para urbanizadores, desarrolladores, constructores y demás actores privados que adelanten actuaciones urbanísticas, edificatorias o de obra pública en el territorio del Distrito, conforme la norma específica que expida la Administración Distrital, en los términos del numeral 10.2.3.1.1.1.2 del Documento Técnico Soporte, Tomo IVB Formulación.

- Se deberá implementar las acciones necesarias para el cumplimiento de los Objetivos de Calidad Acústica establecidos en el numeral 10.2.3.3.6.5. Zonificación del Ruido, de acuerdo con el enfoque de intervención y el tipo de gestión definidos en las respectivas fichas normativas; con el fin de gestionar las excedencias de los niveles normativos de ruido ambiental y prevenir el deterioro de la calidad acústica.
- Se deberán implementar Soluciones basadas en la Naturaleza (SbN) en cada polígono de Reactivación y Revitalización, conforme a los lineamientos del Plan de Renaturalización de Medellín y demás instrumentos que lo desarrollen, con el fin de contribuir a la regulación térmica y a la adaptación frente al fenómeno de islas de calor.
- Se deberán implementar estrategias de construcción sostenible en cada polígono de Reactivación y Revitalización, en atención al fenómeno de islas de calor, así como en las áreas destinadas a la función amortiguadora de las áreas protegidas urbanas, de conformidad con la norma específica que expida la Administración Distrital, en los términos del numeral 10.2.3.2.1.1. Estrategia asociada a la Construcción Sostenible del Documento Técnico Soporte, Tomo IVB Formulación.
- En las zonas identificadas con condición de riesgo o con condición de amenaza para los diferentes fenómenos (movimientos en masa, inundaciones, avenidas torrenciales), se deberán desarrollar los estudios de detalle. Hasta tanto no se realicen estos estudios, no se permitirá el otorgamiento de licencias urbanísticas o de construcción ni la de servicios públicos.
- Para las áreas identificadas de amenaza alta, media y baja por movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales, deberán retomarse los criterios y lineamientos establecidos en los numerales 6.2.1. Zonificación de amenaza por movimientos en masa, 6.2.2. Zonificación de amenaza por inundaciones y 6.2.3. Zonificación de amenaza por avenidas torrenciales del Tomo IVD.
- Las zonas identificadas como de alto riesgo no mitigable deberán ser objeto de procesos de reasentamiento. Para estas áreas deberá elaborarse el inventario de



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

asentamientos, siguiendo los lineamientos definidos por la normatividad nacional. Una vez culminen los procesos de reasentamiento, deberán implementarse las medidas de intervención y control necesarias para impedir su reocupación, preservar las condiciones de protección del suelo y prevenir el establecimiento de nuevos asentamientos en estas zonas.

- Para las zonas en las que los estudios de detalle recomienden la implementación de obras de mitigación para reducir los niveles de amenaza y riesgo identificados, deberán ejecutarse las medidas y obras de intervención conforme a las especificaciones técnicas definidas en el respectivo estudio. Asimismo, cuando este lo establezca, deberá implementarse el programa de monitoreo y seguimiento correspondiente.
- En el desarrollo de actuaciones urbanísticas, proyectos o intervenciones con riesgo tecnológico potencial, deberán cumplirse las disposiciones establecidas en la normativa nacional vigente relacionadas con retiros, franjas de seguridad, servidumbres y demás restricciones de ocupación y manejo aplicables, de acuerdo con el tipo de infraestructura. Adicionalmente, deberán retomarse los criterios de manejo establecidos en los siguientes numerales del Documento Técnico de Soporte (DTS), según resulten aplicables:
 - Numeral 8.3.7. Manejo del subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble - Tomo IVA.
 - Numeral 8.4.4. Criterios de manejo del subsistema de servicios públicos- Tomo IVA.
 - Numeral 9.7.4.2.1. Variables ambientales y urbanísticas – Riesgo tecnológico- Tomo IVB.
 - Numeral 9.7.4.5.1. Condiciones generales -Tomo IVB.
 - Numeral 9.9.3.1. Criterios ambientales generales de manejo para las actividades en el suelo rural -Tomo IVB.
 - Numeral 10.2.4.1.2.1.6. Gestión de escenarios de riesgo tecnológico - Tomo IVC.

La Unidad de Integración (UI)

Objetivo:

Definir Unidades de Integración (UI) como una escala de gestión urbanística que impulsa la integración predial y el desarrollo integral y coordinado de los polígonos de Reactivación y Revitalización, procurando por la materialización progresiva del Sistema Público Colectivo mediante la cesión de áreas obligatorias para la generación de espacio público



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

y el Sistema vial, así como el acceso al máximo potencial edificatorio de manera progresiva y acogiendo los incentivos definidos en las fichas normativas de cada polígono, en el marco de las disposiciones generales establecidas en el POT.

Criterios:

La Unidad de Integración (UI) es una herramienta de gestión de las áreas de Revitalización y Reactivación, que sugieren una reconfiguración urbana espacial y una transformación morfológica que no puede gestionarse eficientemente mediante procesos de licenciamiento predio a predio, o que por la iniciativa de integración de predios requiere de una transformación urbana del área a desarrollar.

Estas Unidades podrán ser obligatorias u optativas, tal y como se describe a continuación:

1. **Unidades de Integración Obligatorias (UIO):** corresponde a áreas al interior del polígono que por su relevancia en la conformación de la estructura urbana distrital requieren de una reconfiguración espacial, con el fin de concretar el planteamiento urbanístico definido en el planteamiento urbanístico de cada polígono, así como del Macroproyecto en cada una de las Áreas de Intervención Estratégica.

Estas áreas requieren de unas condiciones adicionales para la ejecución de actuaciones urbanísticas de urbanización y/o construcción. Las UIO están establecidas en las fichas normativas de los polígonos de Reactivación y Revitalización que así lo requieran, conformándose como las áreas base de análisis urbano, arquitectónico y financiero para el desarrollo. En caso de desarrollarse integralmente como están planteadas desde las fichas, esta podrá acceder al licenciamiento directo. Igualmente, estas podrán ser desarrolladas de manera progresiva ejecutando dos o varios proyectos urbanísticos y constructivos en diferentes fases, las cuales deben de ser autónomos en su conformación.

2. **Unidades de Integración Alternativas (UIA):** corresponde a las áreas al interior del polígono que, delimitadas voluntariamente por los interesados, configuren un desarrollo urbano y constructivo integral en el cual se plantee el cumplimiento de parte o el total de su obligación en sitio y quiera hacer uso del total del potencial edificatorio definido para el polígono, acogiendo así los incentivos definidos desde la ficha de cada polígono. Estas podrán ser formuladas por iniciativa pública, privada o mixta, y deben ser aprobadas por el Departamento Administrativo de Planeación, previo proceso de licenciamiento.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

Las Unidades de Integración, tanto obligatorias como alternativas, están regidas por unas condiciones especiales para el uso del mayor potencial edificatorio, entendida como la densidad habitacional máxima y los m² construidos adicionales otorgados como incentivo para el desarrollo de estas piezas de ciudad. Estas Unidades se formulan, principalmente, en función del cumplimiento de la obligación de cesión de espacio público y la configuración del sistema vial.

Condiciones para el desarrollo de la Unidad de Integración Obligatoria (UIO):

- La Unidad de Integración podrá contener las áreas de cesión de suelo obligatorias para la conformación del espacio público de esparcimiento y encuentro, así como condiciones de reconfiguración asociadas a la propuesta vial. La ficha normativa de cada polígono definirá y priorizará las áreas y corredores donde debe concretarse el espacio público a cederse in situ, así como las necesidades de reconfiguración desde la propuesta vial.
- Las UIO podrán desarrollarse en diferentes fases, garantizando siempre que cada una de ellas cumpla con las condiciones normativas para su construcción. El área mínima de cada fase es de 1.000 m² y su propuesta de desarrollo deberá ser presentada ante el Departamento Administrativo de Planeación (DAP) para su aprobación, y previo al proceso de licenciamiento. La aprobación de la primera fase emitida por el DAP condicionará cómo deberán desarrollarse las fases subsiguientes, notificando legalmente a los propietarios colindantes.
- Los predios colindantes los predios destinados total o parcialmente como áreas de cesión de suelo obligatoria para espacio público (denominados Predios Vinculados –PV–) podrán desarrollarse bajo dos escenarios:
 1. Integrarse con los predios que den frente a las vías o áreas priorizadas para concretar las áreas de cesión obligatoria para espacio público.
 2. Integrarse con otros predios al interior de la manzana, siempre que, mediante el traslado de aprovechamientos, ya se haya gestionado los predios colindantes destinados total o parcialmente como áreas de cesión de suelo obligatorio para la concreción de espacio público al interior de la Unidad de Integración. Una vez ejecutado el espacio público, se liberará la condición de integración inicial de los PV para su desarrollo.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

Figura. Escenarios para el desarrollo de Predios Vinculados al interior de Unidades de Integración Obligatoria (UIO).

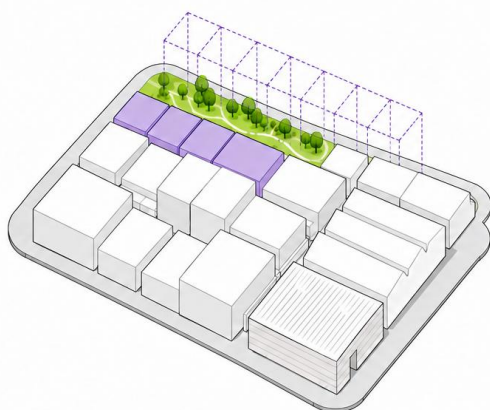


Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

1 ESCENARIO 1

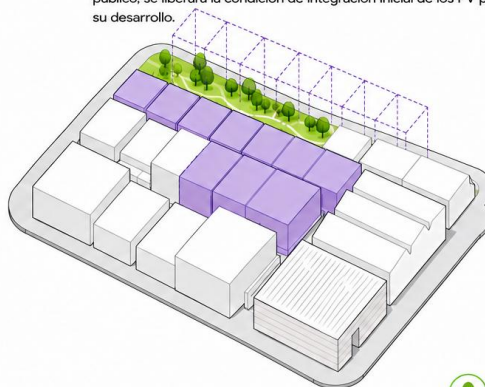
Integrarse con los predios que den frente a las vías o áreas priorizadas para concretar las áreas de cesión obligatoria para espacio público.



- Predios Vinculados (PV) colindantes al parque que se integraron con los predios que dan frente a las vías o áreas priorizadas, antes de generarse el parque / espacio público.
- Otros predios de la manzana.
- Proyección isométrica de los lotes que existían en el área donde hoy se localiza el parque, antes de su construcción.

2 ESCENARIO 2

Integrarse con otros predios al interior de la manzana, siempre que, mediante el traslado de aprovechamientos, ya se haya gestionado los predios colindantes destinados total o parcialmente como áreas de cesión de suelo obligatorio para la concreción de espacio público al interior de la Unidad de Integración. Una vez ejecutado el espacio público, se liberará la condición de integración inicial de los PV para su desarrollo.



- Predios que se integran y conforman una fase al interior de la Unidad de Integración Obligatoria, la cual se podrá formular cuando el área de cesión para espacio público obligatoria se haya ejecutado.
- Otros predios de la manzana.
- Proyección isométrica de los lotes que existían en el área donde hoy se localiza el parque, antes de su construcción.

- Parque / espacio público ejecutado
- Traslado de aprovechamientos realizado
- Condición de integración inicial de los PV liberada para su desarrollo.

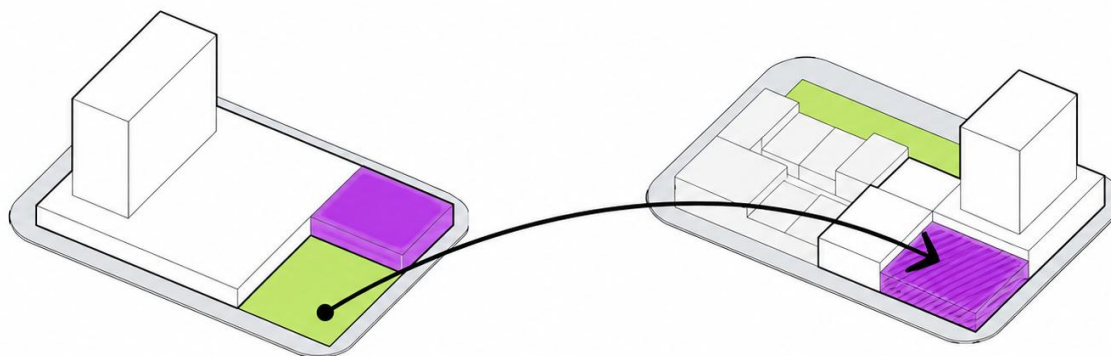
Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026

Figura. Esquema sobre el traslado de aprovechamientos de predios destinados como áreas de cesión obligatoria para la generación de espacio público



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

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



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026

Para acceder a esta alternativa, el área mínima de los lotes a adquirir para el espacio público obligatorio será de 500 m². Dicha área podrá ser inferior cuando los lotes se adosen a espacio público existente o la totalidad de los lotes que conforman el espacio público obligatorio de la manzana sumen un área inferior a la señalada.

Condiciones para el desarrollo de la Unidad de Integración Alternativa (UIA):

- El área mínima de una UIA será de 1.000 m² y la obligación de espacio público debe ser concretado en sitio y no en dinero, ya sea en el mismo desarrollo inmobiliario, o en las áreas destinadas para la cesión de espacio público obligatorio en otra área del mismo polígono.
- Las UIA o proyectos que gestionen predios con áreas destinadas a cesión de suelo para espacio público obligatorio o potencial al interior del polígono, y que sean para el cumplimiento de su obligación en sitio, podrá trasladar los aprovechamientos de dichos predios al proyecto inmobiliario, adquiriendo los incentivos que esto genera según las fichas normativas de cada polígono.

Instrumentos de Planificación Complementaria



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

Objetivo:

Conformar un marco de gestión flexible que pueda ajustarse en áreas de planificación menor al polígono de tratamiento, para la formulación de instrumentos de planificación de tercer nivel, que permitan concretar operaciones de mayor escala a las establecidas en las presentes fichas, o precisar las condiciones de este modelo con el fin de superar los déficits habitacionales y de infraestructura.

Criterios:

- Se podrán formular Planes Parciales de Operación Urbana Especial para planificar y gestionar el desarrollo de intervenciones sobre áreas específicas del polígono de tratamiento, cumpliendo con las condiciones de área de aplicación y clasificación establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, así como, de los alcances y disposiciones normativas propias de este instrumento (distribución equitativa de cargas y beneficios, asignación y redistribución de aprovechamientos, la intensidad y mezcla de usos, la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros); en el modelo de ocupación del plan parcial, se podrán proponer modificaciones al planteamiento urbanístico de la presente ficha.
- Se podrán formular Planes de Legalización, Regularización y Mejoramiento de Hábitat –PLRMH– sobre áreas específicas donde se identifiquen asentamientos informales en el interior del polígono de tratamiento, con el fin de ordenar y mejorar sus condiciones urbanísticas y funcionales, así como definir estrategias de reasentamiento, la recuperación de suelos de protección o la ejecución de proyectos estructurantes.
- En los casos en que se presente simultaneidad en la aplicación del Plan Parcial de Operación Urbana Especial y del Plan de Legalización, Regularización y Mejoramiento de Hábitat –PLRMH– sobre un mismo polígono de tratamiento, se deberán articular las acciones derivadas de ambos instrumentos, garantizando la coherencia entre el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas del Plan Parcial y la actuación urbana definidas por el PLRMH.
- La Administración Distrital, en el marco de la implementación del presente Modelo de Gestión, hará seguimiento y evaluación y propondrá ajustes a los Macroproyectos vigentes, con el fin de optimizar este modelo.

Subsistema de Intervención del Suelo



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

Objetivo:

Definir los criterios para la aplicación de los instrumentos de intervención del suelo orientados a la dinamización del desarrollo urbano, la adquisición y gestión de la estructura predial y la ejecución de las actuaciones urbanísticas previstas en los polígonos de renovación urbana, de conformidad con los mecanismos de ejecución establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Criterios:

La implementación de los polígonos de Renovación Urbana en las modalidades de Reactivación y Revitalización deberá desarrollarse mediante la aplicación de los instrumentos de intervención del suelo para la ejecución de las Actuaciones Urbanas Integrales, las Operaciones Urbanas Especiales y las demás actuaciones urbanísticas, así como de los sistemas de distribución equitativa de cargas y beneficios. Para ello, se aplicarán los instrumentos previstos en Plan de Ordenamiento Territorial, articulados con la planificación complementaria, conforme a las características, necesidades y objetivos de cada polígono.

Para la Dinamización del Desarrollo Urbano

- Se deberá contar con la entidad o entidades que ejerzan las funciones de banco inmobiliario para adelantar la gestión social y predial requerida para la ejecución del polígono, incluyendo las actuaciones dirigidas a propietarios, poseedores y actividades económicas.
- Los operadores urbanos podrán gestionar los recursos provenientes del recaudo de los instrumentos previstos en el presente Acuerdo para la ejecución de las actuaciones urbanísticas y de las infraestructuras del sistema público y colectivo, conforme a las disposiciones que regulen cada instrumento.
- Se deberá aplicar el derecho de preferencia cuando resulte necesario promover mecanismos de gestión asociada que faciliten la vinculación de propietarios y/o poseedores a las actuaciones urbanísticas y a la ejecución de la infraestructura requerida.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

- Los predios inactivos, en desuso, vacantes, urbanizables no urbanizados, urbanizados no construidos, y Unidades de Integración obligatorias identificadas acorde a las fichas de los polígonos, podrán ser sujetos a la declaratoria de desarrollo prioritario de acuerdo con el cumplimiento de los criterios establecidos en el POT y priorizados acorde a los intereses estratégicos del Plan de Desarrollo. Ante el incumplimiento de los plazos establecidos procederá la enajenación forzosa, de conformidad con la Ley 388 de 1997 y sus posteriores adiciones.

Instrumentos para la adquisición predial

- Se deberán aplicar las disposiciones del anuncio de proyecto, programa u obra adoptado mediante el Decreto 198 de 2018, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, para la adquisición de los predios requeridos para la ejecución de las obras de infraestructura asociadas al sistema público y colectivo previstas en el planteamiento urbanístico de la ficha normativa.
- La adquisición y gestión de la estructura predial deberá desarrollarse mediante mecanismos de gestión asociada que permitan la integración de predios y la ejecución de los aprovechamientos urbanísticos asignados al polígono, de conformidad con el mecanismo de gestión definido para cada actuación.

Instrumentos para gestionar la estructura predial

- La gestión de la estructura predial deberá desarrollarse mediante los instrumentos que correspondan al mecanismo de gestión definido para cada polígono, priorizando la gestión asociada para la integración de predios y la ejecución de los aprovechamientos urbanísticos asignados.
- Cuando el desarrollo se adelante mediante licencias urbanísticas sin necesidad de Plan Parcial, la conformación de Unidades de Integración y los demás mecanismos de gestión asociada previstos en el presente Acuerdo serán los instrumentos que permitirán el acceso a los aprovechamientos urbanísticos asignados.
- Cuando el polígono se ejecute mediante Plan Parcial, podrán aplicarse el Reajuste de Tierras, la Integración Inmobiliaria y la Cooperación entre Partícipes, conforme a las disposiciones establecidas en el presente Acuerdo.

Subsistema de Financiación



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

Objetivo:

Definir los criterios para la aplicación articulada de los instrumentos de financiación, captura de valor del suelo, mecanismos compensatorios y fuentes de financiación del ordenamiento territorial, con el fin de garantizar la viabilidad financiera de las actuaciones urbanísticas previstas en los polígonos de renovación urbana, promover la equidad territorial y contribuir a la consolidación del modelo de ocupación definido por el Plan de Ordenamiento Territorial.

Criterios:

La implementación financiera de los polígonos de Renovación Urbana en las modalidades de Reactivación y Revitalización deberá orientarse a la concurrencia de los instrumentos de financiación para la captura de valor del suelo y el desarrollo territorial, los mecanismos de compensación e incentivos para la equidad territorial y las fuentes de financiación del ordenamiento territorial, para la ejecución de las actuaciones urbanísticas, la sostenibilidad financiera, la equidad territorial y la consolidación del modelo de ocupación definido por el Plan de Ordenamiento Territorial.

Instrumentos de financiación para la captura de valor del suelo y/o desarrollo territorial

- Los particulares podrán acceder a la Venta de Derechos de Construcción y Desarrollo (VDCD), siempre y cuándo se cumplan las exigencias de la ficha normativa del polígono. Así mismo, podrán obtener beneficios y/o incentivos en el valor de los derechos, siempre y cuando sean ejecutados para proyectos de vivienda VIS/VIP, en asociación con el ISVIMED.
- Los particulares podrán acceder a los instrumentos de la Compra de Derechos Fiduciarios (CDF), el Aprovechamiento Económico del Espacio Público (AEEP), las Áreas de Revitalización Económica (ARE).
- Se podrá hacer uso de los instrumentos como el Financiamiento por Incremento en la Recaudación Impositiva (FIRI), la Contribución de Valorización y los demás instrumentos que los desarrollen, modifiquen o sustituyan, para financiar el desarrollo de obras de beneficio local, o general.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

- Cumplimiento y localización de las cesiones urbanísticas. El cumplimiento de las obligaciones de cesión urbanística se realizará prioritariamente mediante la cesión en sitio. Cuando las condiciones urbanísticas y territoriales lo permitan, podrá efectuarse mediante el traslado a lotes potenciales o áreas receptoras localizados fuera del polígono, definidos por la Administración Distrital, y excepcionalmente mediante el pago en dinero, de conformidad con las disposiciones aplicables a cada tratamiento urbanístico, el Subsistema de Espacio Público y Colectivo y los procesos de equivalencia establecidos para tal efecto. Para la localización de las cesiones trasladadas se atenderá el siguiente orden de prevalencia territorial: Macroproyecto, Áreas de Intervención Estratégica MedRío, Bordes, Transversalidades y Ladera. La Administración Distrital podrá establecer factores de incentivo orientados a promover formas de cumplimiento que contribuyan de manera más efectiva a los objetivos, necesidades y prioridades del ordenamiento territorial.
- Se deberá dar cumplimiento a la Participación en Plusvalía derivada del cambio de uso o del incremento de los aprovechamientos urbanísticos, conforme a las disposiciones establecidas en el presente Acuerdo. Se podrá brindar una excepción al cumplimiento de la Participación en Plusvalía siempre y cuando se haga un desarrollo en cumplimiento o formulación de una Unidad de Integración acorde a los mínimos establecidos por sus fichas, y garantizando agotar el máximo aprovechamiento básico de la Unidad, y con cumplimiento de las Cesiones Urbanísticas en sitio parcial o totalmente.
- Cuando las condiciones del polígono lo permitan, la Administración Distrital podrá definir la concurrencia de uno o varios instrumentos de financiación para la ejecución de las actuaciones urbanísticas previstas en cada polígono.

Mecanismos Compensatorios

- Los propietarios de inmuebles podrán acceder a los mecanismos de compensación establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial, relacionados con la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, los mecanismos tributarios, y los demás instrumentos definidos por la Administración Distrital para la equidad territorial y la ejecución de las actuaciones urbanísticas.
- Cuando las condiciones del polígono lo requieran, podrán aplicarse mecanismos compensatorios para la permanencia de moradores, la permanencia o



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

reconversión de actividades económicas estratégicas y la mitigación de los impactos derivados de los procesos de transformación urbana.

Fuentes de financiación del Ordenamiento Territorial

- Los desarrollos de los polígonos de renovación urbana requieren la concurrencia de diversas fuentes de financiación que permitan gestionar la viabilidad técnica, financiera y jurídica de las actuaciones urbanísticas previstas. Para ello, el Distrito podrá articular recursos provenientes del presupuesto público nacional y territorial, así como fuentes alternativas e innovadoras, incluyendo el Sistema General de Regalías, el Sistema General de Participaciones, los ingresos corrientes y de capital, las Asociaciones Público-Privadas (APP), la cooperación nacional e internacional, los esquemas de cofinanciación, el Derecho Real de Superficie, y los mecanismos de financiamiento verde y sostenible. La articulación de estas fuentes cobra especial relevancia en aquellos polígonos que se encuentran vinculados a proyectos estratégicos del Distrito, los cuales actúan como catalizadores de la inversión pública y privada, permitiendo apalancar la ejecución de las actuaciones urbanísticas y potenciar los procesos de transformación territorial.

Priorización de intervenciones en los polígonos de Reactivación y Revitalización

Objetivo:

Planificar las intervenciones en los polígonos de reactivación y revitalización de manera coordinada y conjunto, para intervenir integralmente y atender de manera eficiente las necesidades del territorio.

Criterios:

Las prioridades de intervención asociadas a la infraestructura pública y de soporte de cada uno de los polígonos de Reactivación y Revitalización se alinearán con las acciones integrales definidas el Programa de Ejecución del POT.

Estas acciones buscan planificar de manera conjunta para intervenir integralmente sobre las necesidades territoriales. Para tal fin, el Programa de Ejecución del POT dispone de las siguientes acciones integrales asociadas a los sistemas físico espaciales y de ocupación:

- Generación de espacio público.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

- Consolidación de espacio público.
- Preservación de espacio público.
- Restitución de espacio público.
- Generación de equipamientos
- Preservación de la infraestructura de equipamientos.
- Generación de infraestructura de servicios públicos.
- Ampliación de infraestructura de servicios públicos.
- Optimización de infraestructura de servicios públicos.
- Generación de infraestructura para la movilidad motorizada y no motorizada.
- Generación de infraestructura del sistema de transporte público - colectivo y masivo.
- Mejoramiento del sistema de movilidad.
- Gestión para la concreción de centralidades.
- Generación de Vivienda.
- Mejoramiento integral.
- Consolidación de las Zonas de Tratamiento Especial (ZTE) a nivel distrital.

El desarrollo de estas acciones deberá articularse con los proyectos que hacen parte integral Programa de Ejecución y que buscan materializar las iniciativas a través de las cuales se promueve la concreción del Modelo de Ocupación territorial.

Dentro de los proyectos previstos para lograr la consolidación de las infraestructuras del planteamiento urbanístico de en los polígonos de reactivación y revitalización se encuentran:

- Construcción de espacios públicos de esparcimiento y encuentro que reivindiquen la escala local y recuperen el verde urbano.
- Mejoramiento y recuperación de los espacios públicos y de los espacios verdes urbanos.
- Restitución de los espacios públicos de esparcimiento y encuentro que estén siendo privatizados u ocupados indebidamente.
- Ampliación de la red distrital de equipamientos.
- Mejoramiento de la infraestructura de equipamientos.
- Mantenimiento de la infraestructura de equipamientos.
- Construcción de infraestructura de alumbrado público.
- Implementación de energías alternativas renovables: eólicas, solares y térmicas en las ZTE.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

- Ampliación de la cobertura de los servicios públicos en las áreas urbanas y rurales a través de sus diferentes modalidades.
- Optimización de redes de alumbrado.
- Implementación de corredores verdes asociados a la movilidad.
- Construcción de andenes para incrementar la caminabilidad segura.
- Construcción de ciclorrutas para la expansión del sistema.
- Mejoramiento de vías del Distrito.
- Mejoramiento de la cicloinfraestructura del Distrito.
- Mejoramiento de andenes para incrementar la caminabilidad segura.
- Gestión urbana e inmobiliaria.
- Reasentamiento de población por obras de utilidad pública o proyectos de interés social.
- Regularización integral de predios.
- Mejoramiento de vivienda.
- Nuevos desarrollos habitacionales de vivienda de interés social y prioritaria.
- Implementación de las zonas de tratamiento especial (ZTE).

La descripción, objetivo y alcance de estas acciones y proyectos se desarrolla de manera integral en el anexo 18 del presente documento.

Condiciones normativas para el licenciamiento directo

Los predios independientes o la integración de estos que pretendan desarrollarse inmobiliariamente, sin requerir una intervención urbanística que implique un planteamiento urbano o la reconfiguración del sistema público colectivo y no considere desde su estructuración hacer uso de los incentivos en aprovechamientos y obligaciones urbanísticas establecidos en la ficha de gestión del respectivo polígono, podrán adelantar el licenciamiento directo ante el curador, mediante la obtención de licencias de urbanización cuando aplique para esto o de construcción en las modalidades de obra nueva, ampliación, adecuación, modificación y reconocimiento, de conformidad con las disposiciones del presente Acuerdo y la normativa nacional vigente.

Condiciones normativas para el licenciamiento de Unidades Funcionales

En el caso de las unidades funcionales obligatorias en el caso de concretarse la gestión de la totalidad de la unidad funcional con todos los propietarios de esta y no se considere la reconfiguración de la propuesta urbana propuesta por el modelo de ocupación en la



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

ficha de gestión del polígono, esta podrá realizar el licenciamiento directo ante el curador adelantando una única licencia de urbanización y el desarrollo constructivo mediante una licencia de construcción única o por etapas en la modalidad de obra nueva.

Los predios al interior de las unidades funcionales obligatorias hasta tanto se plantee el modelo de gestión de la unidad por parte de los propietarios tendrán sus posibilidades de desarrollo condicionadas pudiendo adelantar solo procesos de licenciamiento de construcción en las modalidades de adecuación, modificación y ampliación hasta dos pisos sin generar nuevas destinaciones y para el mejoramiento del funcionamiento de las actividades económicas existentes.

En caso de que las unidades funcionales obligatorias consideren una opción de gestión diferente a la planteada por la ficha de gestión del polígono en cuanto a etapas de desarrollo y configuración del sistema público y colectivo, deberán presentar las propuestas de gestión ante el Departamento Administrativo de Planeación previo al licenciamiento urbano.

Los desarrollos que consideren conformarse como unidad funcional optativa para acceder al total del potencial edificatorio y los incentivos en el cumplimiento de obligaciones deberán presentar al Departamento Administrativo de Planeación la propuesta urbanística para su aprobación previo al licenciamiento.

Las unidades funcionales optativas, una vez aprobadas por el Departamento Administrativo de Planeación deberán adelantar licencia de urbanización y licencia de construcción única o por etapas en la modalidad de obra nueva.

En el caso de las unidades funcionales obligatorias podrán adelantarse de iniciativa pública o privada los instrumentos de gestión del suelo para el desarrollo efectivo de las intenciones urbanas que se plantean en la norma establecida en las fichas de gestión de cada polígono de renovación en las modalidades de reactivación y revitalización.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

10.1.5.3 Sistema de gestión en las áreas de intervención estratégica de los ámbitos del borde urbano-rural y de transversalidades

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

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



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

ambiental, la generación del Sistema Público y Colectivo y la integración funcional entre los ámbitos urbano y rural.

- Los territorios con tratamiento de Mejoramiento Integral contarán con las siguientes fuentes de financiación, derivadas de las zonas de desarrollo inmobiliario lucrativo urbano:
 - Recursos percibidos por la venta de derechos adicionales de construcción y desarrollo, áreas de cesiones públicas obligadas de los desarrollos aprobados en el ámbito de ladera, compensados en terrenos de oportunidad para los proyectos priorizados para parques, espacios públicos y equipamientos localizados en el área de intervención de borde urbano -rural de los macroproyectos de Borde, haciendo la respectiva conversión de metros cuadrados en función de la diferencia de valor entre las zonas que originan la compensación y los terrenos de borde.
 - Recursos provenientes del cobro de plusvalías.
 - Los demás recursos del presupuesto público que se direccionen hacia estas Áreas de Intervención Estratégica.

10.1.5.4 Sistema de gestión en los ámbitos de ladera

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

10.1.5.5 Sistema de gestión en el ámbito rural

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



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

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



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

- Los centros poblados deberán ser objeto de intervenciones dirigidas a su consolidación y/o mejoramiento, en un esquema autosostenible, en términos de cargas y de beneficios.
- Los asentamientos suburbanos de origen informal podrán ser receptores de cargas urbanas, de expansión urbana, de parcelación campestre o inversión de las plusvalías cobradas por los suelos suburbanos categorizados por el presente Acuerdo, con el fin de orientar su mejoramiento integral y dotación.
- La implementación de este ámbito se desarrollará conforme a los lineamientos establecidos en los Subsistemas de Intervención del Suelo y de Financiación, priorizando las actuaciones necesarias para el mejoramiento integral del hábitat, la gestión del riesgo, la consolidación del Sistema Público y Colectivo y la conectividad territorial.

10.1.6. SUBSISTEMA DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA

DTS abordado: 10.1.6. SUBSISTEMA DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA

Codificación de la ficha	
Código de la ficha	SUB-PLAC-0009
Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar	
Capítulo del sistema	Capítulo 10
DTS a modificar	10.1.6. SUBSISTEMA DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA
Artículos que aplican en la modificación	Artículo 454. - Definición del Subsistema de Planificación Complementaria.
Sección 3 – Motivo de Revisión	
Motivo de Revisión	Falta diferenciación entre los niveles de planificación. Existe dificultad en el entendimiento de los aspectos que se deben abordar en el territorio y su alcance para diagnosticar y formular los respectivos instrumentos. No se tiene la normativa nacional y local actualizada para hacer el relacionamiento respectivo.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6. SUBSISTEMA DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA

Necesidad de Ajuste	Precisar definiciones y clases de instrumentos; incorporar alcances, estudios técnicos requeridos y cumplimiento de determinantes ambientales, cumplimiento de lineamientos de planes previamente adoptados para formular planes posteriores; no supeditar la formulación de instrumentos de tercer nivel a la formulación previa de instrumentos de segundo nivel, al demostrar técnicamente su autonomía.
---------------------	---

Sección 4 – Selección de Determinantes

¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	No
¿Aplica normas supradistritales?	Sí
Norma(s) supradistritales aplicable(s)	Ley 388 de 1997 Decreto 1077 de 2015 Decreto 1080 de 2015 Ley 2044 de 2020 Ley 2079 de 2021 Ley 2294 de 2023

Sección 5 – Ajuste del DTS

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

Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)

Mapas Protocolizados Modificados	Sí
----------------------------------	----

Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste

El Subsistema de Planificación Complementaria se concibe como el componente operativo del POT que permite materializar el programa de ejecución y el modelo de ocupación, mediante instrumentos de escala intermedia que generan y precisan norma urbanística, articulando su desarrollo con los demás instrumentos de Intervención y financiación del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial. En esta lógica, el subsistema clasifica sus



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6. SUBSISTEMA DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA

instrumentos por niveles: un segundo nivel orientado a estructurar intervenciones territoriales de mayor alcance y un tercer nivel para concretar el planeamiento en ámbitos específicos.

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

Para lo cual se propone la siguiente ruta de ajuste:

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

La ruta de ajuste contempla cinco frentes:

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



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6. SUBSISTEMA DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA

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

Sección 8 – Conclusiones del proceso participativo

Ruta Territorial: 77 aportes. **Mayor Incidencia:** Todo el Distrito (12), San Cristóbal (10), San Sebastián de Palmitas (7) y San Antonio de Prado (7), Altavista (6), Aranjuez (6), Villa Hermosa (5), Santa Elena (3), San Javier (3), Manrique (3). Los aportes priorizan la legalización, regularización y titulación de predios; el fortalecimiento del Distrito Rural Campesino; la protección de la ruralidad y la vocación productiva; y una implementación más participativa de planes parciales, macroproyectos y actuaciones urbanas. También se destacan propuestas para mejorar el hábitat, atender asentamientos informales, garantizar servicios públicos fortalecer la producción campesina, proteger ecosistemas estratégicos y asegurar que los procesos de renovación y transformación urbana reconozcan las dinámicas sociales existentes.

Ruta Poblacional: 4 aportes. **Mayor Incidencia:** Comunidades NARP (2), Víctimas del conflicto armado interno (1) y Paz y derechos humanos (1). Los aportes plantean incorporar enfoques diferenciales en la gestión territorial, con énfasis en la protección de comunidades étnicas, la atención a población ubicada en zonas de riesgo, la regularización del suelo y el mejoramiento de vivienda. Se solicita fortalecer la relación entre ordenamiento territorial, reparación colectiva, permanencia comunitaria y reconocimiento de derechos territoriales.

Ruta Institucional: 7 aportes. Se propone fortalecer la gestión institucional del POT mediante ajustes a instrumentos de planificación, definición de reglas transición de planes parciales vigentes, modelos de gestión para revitalización urbana y mayor articulación entre entidades responsables y la implementación del Distrito Rural Campesino.

Ruta Sectorial: 39 aportes. **Mayor Incidencia:** Construcción (20), Transporte y Almacenamiento (5), Gestión de Residuos (6) e Investigación, Ciencia e Innovación (4), Industria Manufacturera, Comercio, Turismo y Servicios Financieros y de Seguros (1 c/u). Los aportes se enfocan en fortalecer la gestión del suelo, la renovación urbana y la implementación efectiva de los instrumentos del POT. Se propone ajustar y flexibilizar instrumentos como planes parciales, para facilitar su implementación, promover la integración predial y la gestión asociativa. Además, se destacan la articulación entre



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6. SUBSISTEMA DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA

movilidad, vivienda, actividad económica y espacio público mediante enfoques DOT, así como la necesidad de fortalecer la planeación rural, la protección de vocaciones territoriales y la simplificación normativa para una gestión urbana más eficiente.

Sección 9 – Contenido ajustado del DTS

10.1.6 SUBSISTEMA DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA.

10.1.6.1 Generalidades

(todo el contenido de este numeral fue sustituido).

El Plan de Ordenamiento Territorial -POT- es el instrumento de planificación de primer nivel, que direcciona el proceso de planificación del territorio distrital, mediante el cual, se orienta el desarrollo físico y la organización espacial del territorio; este instrumento es el encargado de definir los objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, acciones, actuaciones y normas en general, para consolidar el modelo de ocupación distrital esperado, reconociendo las condiciones y dinámicas geográficas, ambientales, sociales, culturales y económicas del territorio y sus comunidades, así como, su vocación de Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación.

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

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

El Subsistema de Planificación Complementaria se constituye como el componente articulador del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial, encargado de traducir la visión



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6. SUBSISTEMA DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA

estratégica del Plan de Ordenamiento Territorial en actuaciones concretas y gestionables, garantizando que las decisiones de planificación se materialicen en proyectos de transformación, consolidación o conservación del territorio, bajo criterios de sostenibilidad, equidad y corresponsabilidad.

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

En este sentido, y entendiendo que los instrumentos de planificación complementaria actúan de manera diferencial sobre el territorio, según la finalidad predominante en su intervención, el Subsistema de Planificación Complementaria agrupa sus instrumentos en dos clases:

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



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

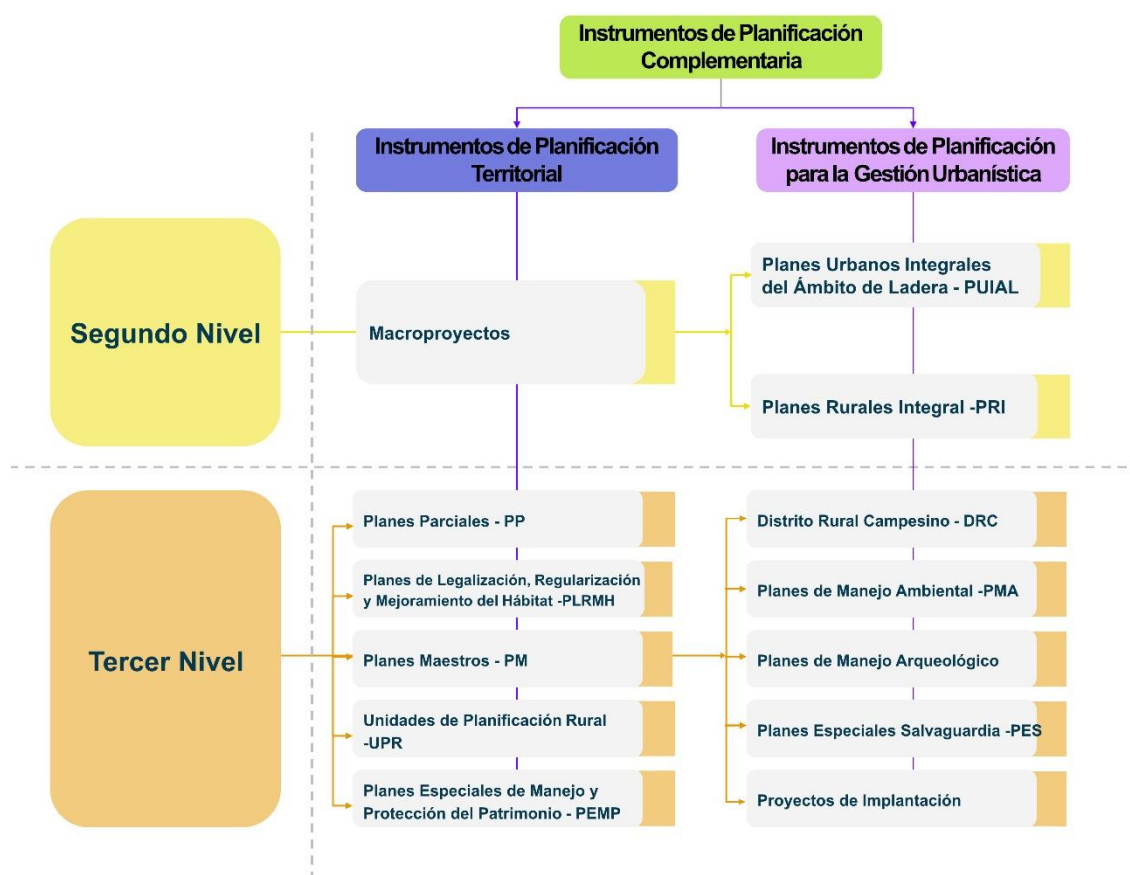
DTS abordado: 10.1.6. SUBSISTEMA DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA

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



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura. Clasificación del Subsistema de Planificación Complementaria



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

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



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6. SUBSISTEMA DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA

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

Instrumentos de Segundo Nivel

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

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

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

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

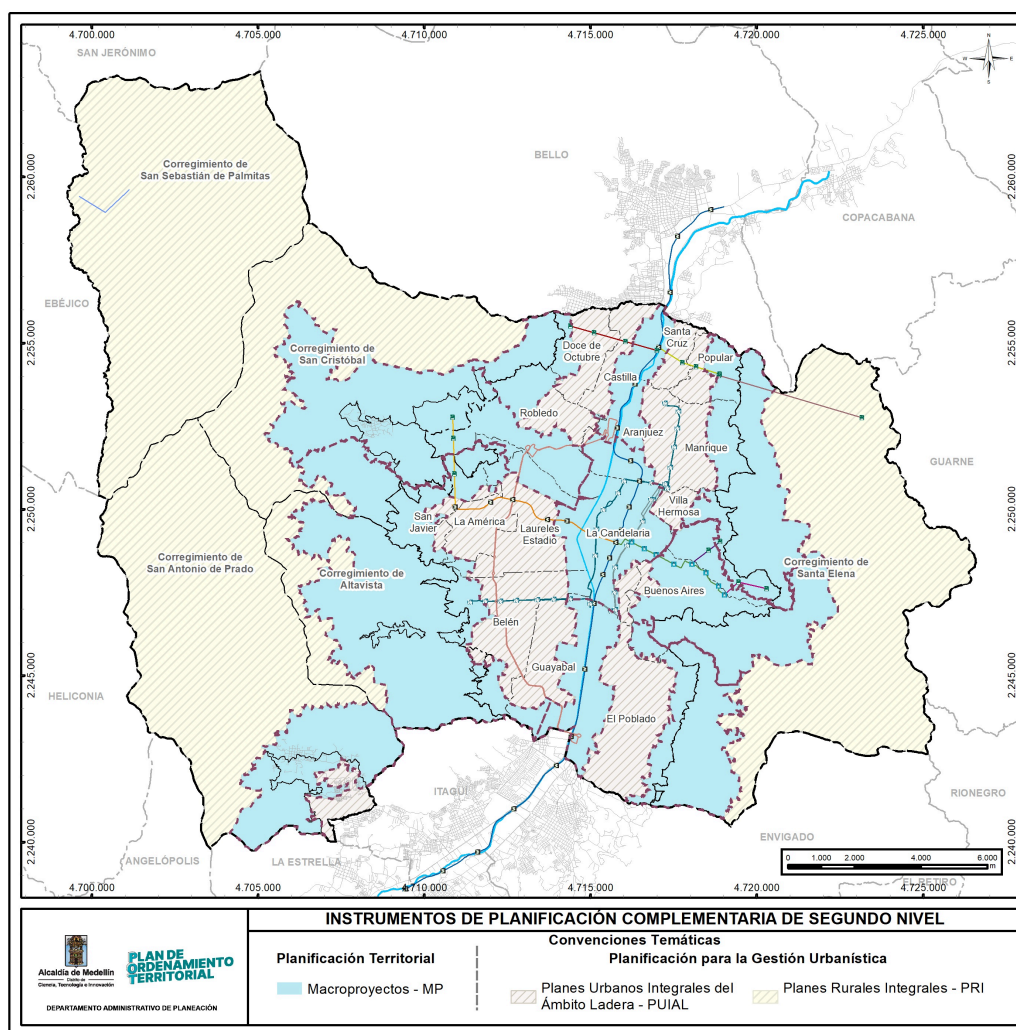
Los instrumentos que se ubican en este nivel planifican cada uno de los Ámbitos territoriales definidos desde el componente general del POT mediante la formulación de actuaciones integrales que articulan los Sistemas Físico-Espaciales y los Sistemas Institucionales y de Gestión con las realidades sociales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



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Mapa. Instrumentos de Planificación Complementaria de Segundo Nivel



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

Instrumentos de Tercer Nivel

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



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6. SUBSISTEMA DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA

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

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

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

Por su naturaleza operativa, los instrumentos de tercer nivel complementan los parámetros de uso, ocupación, edificabilidad y aprovechamiento, entre otros; estos instrumentos podrán delimitar sus área de planificación que, partiendo del respectivo polígono, pudiendo ser mayores a este cuando ello resulte necesario, para garantizar una intervención integral del territorio o menores, cuando a su interior existan áreas que no requieran un ejercicio de planificación detallada, de manera tal que se logre una planificación integral del área de interés cuando las condiciones del territorio lo demanden, evitando la fragmentación y promoviendo la integración física, funcional y social del territorio, así como la continuidad y articulación de los sistemas estructurantes y la gestión conjunta de proyectos.

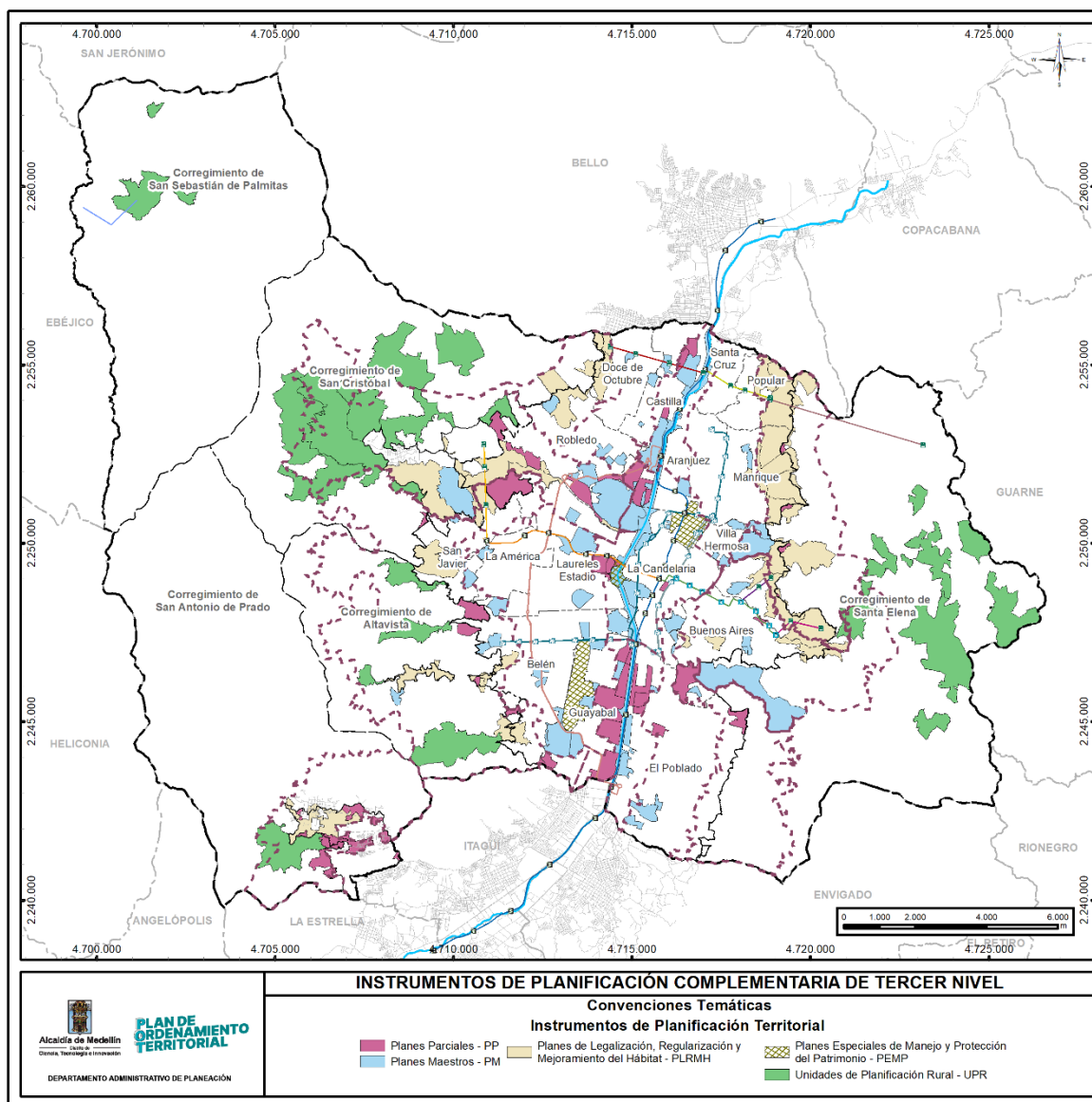
En todo caso, cuando el área de planificación exceda el límite del polígono de tratamiento, el instrumento, en ningún caso podrán modificar las normas urbanísticas aplicables a los tratamientos urbanísticos incorporados en el ámbito de planificación.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Mapa. Instrumentos de Planificación Territorial Complementaria de Tercer Nivel



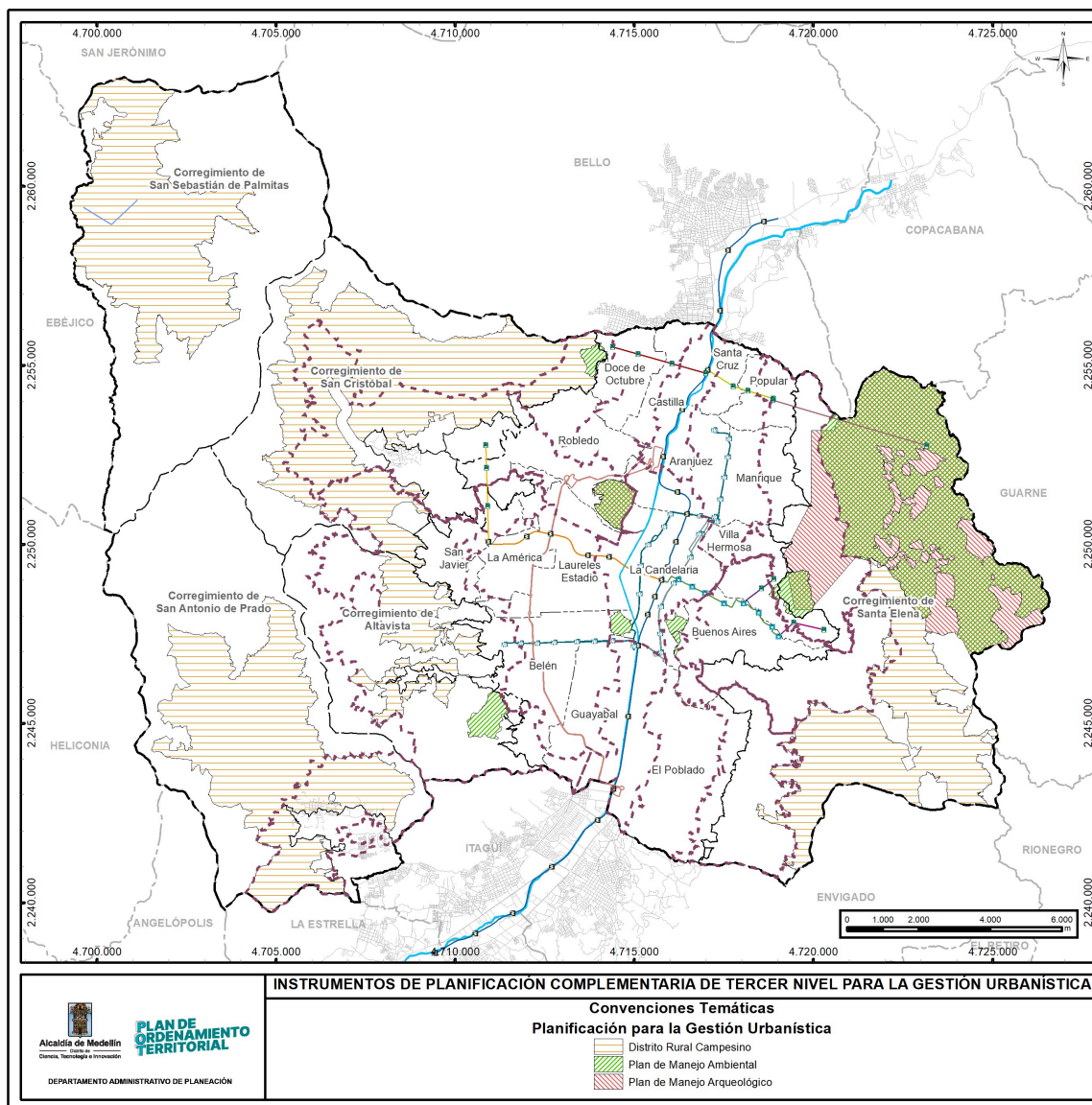
Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Mapa. Instrumentos de Planificación para la Gestión Urbanística de Tercer Nivel



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6. SUBSISTEMA DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA

Los instrumentos de planificación complementaria podrán ser formulados por iniciativa pública, privada o mixta. En todos los casos, su formulación, evaluación, seguimiento y control estarán sujetos a la orientación del Departamento Administrativo de Planeación o la dependencia que haga sus veces, en los términos establecidos en el presente Plan y en su reglamentación.

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

10.1.6.1.1 Alcances y disposiciones generales a los Instrumentos de Planificación Complementaria

- Los instrumentos de planificación de segundo nivel establecerán las condiciones marco y los lineamientos territoriales que orienten la formulación de los instrumentos de tercer nivel, sin que ello implique subordinación normativa, sino complementariedad funcional. En caso de traslape o concurrencia de áreas de planificación, se priorizará la aplicación del instrumento de mayor alcance territorial, garantizando la integración de los objetivos y determinantes del instrumento de menor escala.
- La Administración Distrital determinará las especificaciones técnicas y estudios de detalle necesarios para la formulación de cada instrumento de planificación complementaria, incluyendo los geotécnicos y geomorfológicos, ambientales, de servicios públicos y equipamientos básicos, de movilidad y socioeconómicos en aquellas áreas que así lo requieran.
- Todo instrumento deberá, además, articularse con los instrumentos de gestión, intervención y financiación del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial, asegurando la coherencia en las estrategias de ejecución y seguimiento del POT.
- En el desarrollo de la formulación de los instrumentos de Planificación Complementaria, se deberán integrar las determinantes ambientales, territoriales y metropolitanas de las autoridades ambientales competentes; y, los demás instrumentos distritales que orientan el desarrollo territorial, vigentes al momento de la formulación de los mismos, en correspondencia con la complementariedad en estos



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6. SUBSISTEMA DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA

niveles de planificación, permitiendo la gestión integral del suelo, la conservación de los ecosistemas estratégicos y la adaptación al cambio climático.

- De igual forma, deberán considerar las directrices y estrategias derivadas de políticas y normas de carácter regional, nacional e internacional, que definan condicionantes o lineamientos sobre el territorio.
- Implementar las diferentes estrategias asociadas a la Gestión Ambiental y el Cambio Climático establecidas en los criterios de manejo específicos asociados a los diferentes Subsistemas del Ordenamiento Territorial, gestionados desde el Sistema Ambiental, de Gestión del Riesgo y Cambio Climático.
- Podrán identificar y considerar, en las etapas de diagnóstico y formulación, las problemáticas ambientales existentes asociadas a la calidad del aire, el ruido y los olores ofensivos, conectividad ecológica, gestión del riesgo, manejo de residuos entre otros; a partir de insumos, las acciones constitucionales y medios de control Peticiones, Quejas, Reclamos y Solicitudes, estudios técnicos e información secundaria proveniente de sectores académicos y gremiales, entidades públicas, autoridades ambientales y demás fuentes disponibles, con el fin de orientar prevención, mitigación y control de los impactos ambientales y urbanísticos para la protección y el cuidado de la población.
- Diseñar e implementar estrategias y alternativas de Sistemas de Drenaje Urbano Sostenible, que contemplen la recuperación o regeneración de espacios verdes, transformación de pisos duros por espacios verdes con cobertura vegetal y/o superficies permeables o semipermeables, así como el aprovechamiento del agua lluvia, de conformidad con la reglamentación establecida para este fin, por parte de la administración distrital.
- Podrán establecer e incorporar acciones y estrategias de Soluciones Basadas en la Naturaleza –SBN– que, según las condiciones de cada ámbito, aporten a recuperar, conectar y proteger los elementos naturales del territorio, mejorar el manejo del agua, reducir condiciones de riesgo, cualificar el espacio público y fortalecer la adaptación al cambio climático, en coherencia con la Estructura Ecológica y los determinantes ambientales aplicables.
- Incorporar medidas técnicas de construcción sostenible asociadas al entorno natural y construido, orientadas al consumo eficiente de energía y agua, el manejo acústico, el uso de materiales sostenibles, la gestión de residuos sólidos, la integración de



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6. SUBSISTEMA DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA

vegetación, fachadas y cubiertas verdes, la utilización de energías alternativas y el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad, aplicables tanto a nuevas edificaciones como las existentes, así como a las infraestructuras públicas.

- En correspondencia con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, en los artículos 6, 7 y 113, los instrumentos de planificación complementaria deben considerar los planes sectoriales, como mecanismos de planificación y política pública definidos por cada entidad que hace parte del Conglomerado Público del Distrito, para determinar las acciones específicas y la infraestructura que requiere para cubrir la necesidad del servicio básico con la calidad esperada a la población con enfoque diferencial, en las diferentes zonas del Distrito; en articulación con el Programa de Ejecución del presente Plan y los Planes de Desarrollo distritales, para implementar las metas del Distrito a mediano y largo plazo.
- Los instrumentos de planificación complementaria deberán estar alineados con la vocación del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación, promoviendo la innovación territorial, la gestión del conocimiento y el desarrollo de economías basadas en la investigación, la tecnología y la sostenibilidad ambiental.
- Los instrumentos deberán incorporar el enfoque de Desarrollo Orientado al Transporte -DOT-, cuando se localicen en áreas estratégicas del sistema de movilidad, priorizando la intermodalidad del transporte, la movilidad sostenible, la accesibilidad universal y la integración entre la estructura urbana, los corredores de transporte público y las centralidades urbanas y rurales; para ello, deberán realizar los estudios de movilidad necesarios para identificar la demanda actual y proyectada, e incorporar las medidas y soluciones requeridas para su adecuada atención. En este marco, los operadores urbanos y rurales, o gestores que puedan intervenir en la planificación y desarrollo sobre las áreas donde apliquen los diferentes instrumentos de planificación, podrán optar por proponer modelos de desarrollo de estos instrumentos, bajo los lineamientos del Departamento Administrativo de Planeación.
- Todo instrumento de planificación, deberá integrar, de manera transversal los enfoques contenidos en el presente Acuerdo y la normativa nacional vigente al momento de su formulación, que reconozcan las diversidades sociales, culturales y territoriales del Distrito, en cada territorio, fomentando la equidad, la inclusión y el bienestar colectivo.
- Los instrumentos deberán procurar por establecer las condiciones que garanticen la protección, conservación y puesta en valor de los elementos patrimoniales, naturales,



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6. SUBSISTEMA DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA

culturales y paisajísticos, asegurando su integración funcional a las dinámicas territoriales y evitando su aislamiento o pérdida.

- Para la gestión de cada instrumento de planificación complementaria aquí establecido, se podrá definir un operador o gestor urbano o rural, según el área de aplicación, que será un ente de carácter público del orden distrital o una sociedad de economía mixta o privada, según lo establecido en el Decreto Municipal 893 de 2017 o la norma que lo modifique, complementa o sustituya, con personería jurídica, autonomía administrativa y financiera encargada de liderar la transformación del Área de Planificación respectiva, cumpliendo las funciones allí establecidas.
- Ahora bien, este decreto deberá extender sus funciones y sus área de aplicación para que cubra todos los sectores donde sea requerida la implementación de un instrumento de planificación y su operador o gestor; adicionalmente, este hará todas las diligencias que correspondan ante las entidades prestadoras de los servicios públicos domiciliarios, para garantizar la conectividad adecuada a la malla urbana con respecto a la ampliación de las redes primarias y domiciliarias de servicios públicos, así como la implementación de sistemas no convencionales y los esquemas de financiación de los mismos, en concordancia con la norma supradistrital.
- Definir las condiciones urbanísticas que posibiliten el derecho de permanencia de los moradores, sus modos y medios de vidas, así como, de las actividades productivas existentes en las áreas donde se formulan los instrumentos de planificación complementaria, para la implementación de la política Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas -PPPMAEP-.
- Los Instrumentos de Planificación Complementaria deberán atender las disposiciones establecidas en la Ley 2079 de 2021 en materia de planificación Complementaria, en lo referente a los asuntos concertados desde el primer nivel con las autoridades ambientales según sus competencias, en los procedimientos para la adopción de los planes parciales, UPR y Planes de Legalización, Regularización y Mejoramiento del Hábitat, con la posibilidad de incorporar los instrumentos de gestión y financiación que permitan generar vivienda y mejorar el hábitat.
- Vigencias: La vigencia de cada instrumento de planificación, será establecida por el acto administrativo de adopción, o hasta la revisión de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial, que podrá prorrogarla.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6. SUBSISTEMA DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA

- **Modificaciones y ajustes:** Cuando por parte de los interesados o propietarios, o de las entidades territoriales, se encontrare que los instrumentos adoptados con antelación a la presente revisión podrían tener un panorama de desarrollo con mejores condiciones a la luz de la normativa establecida en el POT vigente, se podrá adelantar el procedimiento de revisión, modificación o ajuste de los contenidos de los instrumentos adoptados, siguiendo los lineamientos que para cada uno se establece en el presente plan o en la norma supradistrital.
- **Cartografía:** Todos los productos de cartografía básica y temática de los instrumentos de planificación complementaria deberán cumplir los estándares de información geoespacial establecidos por el Distrito o el Departamento Administrativo de Planeación.
- Los instrumentos de planificación complementaria podrán identificar, delimitar y reglar Áreas de Manejo Especial -AME- dentro de su ámbito de planificación, cuando existan condiciones urbanísticas, funcionales, patrimoniales o de gestión que requieran de un manejo diferenciado dentro de la formulación y ejecución del respectivo instrumento, pudiendo establecer condiciones particulares de intervención, protección, gestión, reparto de cargas y beneficios o articulación con los sistemas estructurantes, sin modificar lo establecido en el presente Acuerdo ni las normas de superior jerarquía aplicables.

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

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

1. **Etapas de Determinantes:** El inicio de los procesos de formulación de todos los instrumentos podrá surtir esta etapa de manera optativa, y se constituye en el documento entregado por el Departamento Administrativo de Planeación, en donde se compilan los lineamientos que deberá seguir la formulación de cada instrumento, a solicitud de la parte interesada, sea ésta pública, privada o mixta.
2. **Etapas de diagnóstico:** esta etapa se materializa a través de la estructuración de un Documento Técnico de Soporte, estudios técnicos de detalles y planimetría anexa, donde se establece la línea base del instrumento. Los instrumentos de planificación de la gestión realizarán una lectura suscita de los elementos del entorno que incidirán en el proyecto.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6. SUBSISTEMA DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA

- 3. Etapa de formulación:** Corresponde con el proceso de proposición, proyección y revisión detallado en el Documento Técnico de Soporte y planimetría anexa.
- 4. Etapa de adopción:** los instrumentos de planificación complementaria de carácter distrital serán adoptados mediante decreto expedido por el alcalde para los instrumentos de planificación territorial, y por resolución expedida por la Dirección del Departamento Administrativo de Planeación, para los instrumentos de planificación para la gestión; los otros instrumentos de carácter nacional por la autoridad competente para tal fin, como los PEMP de los Bienes de Interés Cultural Nacional que serán adoptados por el Ministerio de las Culturas, las Artes y los Saberes. Cuando los instrumentos de los instrumentos de planificación para la gestión requieran precisar o desarrollar disposiciones normativas del presente Plan, deberán ser adoptados mediante Decreto del Alcalde.
- 5. Etapa de implementación, seguimiento y evaluación:** comprende la ejecución y puesta en marcha de lo establecido en el instrumento, así como la aplicación de los instrumentos de gestión y financiación que allí se hayan dispuesto, en el tiempo de vigencia establecida. El seguimiento a la ejecución se desarrollará paralelamente a la etapa de implementación durante la vigencia del Plan y corresponde a la Secretaría de Gestión y Control Territorial del Distrito o entidad delegada.
 El seguimiento y evaluación comprende la recolección y análisis continuo de información para la determinar el cumplimiento de sus objetivos en aras de la consolidación del modelo de ocupación de la ciudad, desde de cada uno de los instrumentos adoptados, a cargo del Departamento Administrativo de Planeación o la dependencia que cumpla sus funciones.

Las etapas previstas en este artículo se aplicarán sin perjuicio de los procedimientos especiales establecidos por la Constitución, la ley y los reglamentos nacionales para los instrumentos de planificación que cuenten con regulación específica, la cual prevalecerá sobre lo dispuesto en este artículo.

- Etapa de consulta y concertación con la autoridad ambiental: Los Planes Parciales y las Unidades de Planificación Rural, previo a su adopción, deberán surtir esta etapa de consulta y concertación con la autoridad ambiental, y se regirán por las normas establecidas por el Decreto Único Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya, para cada uno de estos instrumentos.
- Participación democrática: Sin perjuicio de las reglas especiales sobre participación en estos instrumentos, los responsables generarán los espacios de divulgación y



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6. SUBSISTEMA DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA

socialización para que los ciudadanos y organizaciones puedan presentar las observaciones y recomendaciones.

El Departamento Administrativo de Planeación o la dependencia que cumpla sus funciones incluirá en sus informes de gestión y seguimiento y evaluación del POT, la información sobre el estado de los respectivos instrumentos que hacen parte del Subsistema de Planificación Complementaria.

10.1.6.2 Macroproyectos

DTS abordado: 10.1.6.2. MACROPROYECTOS

Codificación de la ficha

Código de la ficha

SUB-PLAC-0003

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

Capítulo del sistema

Capítulo 10

DTS a modificar

10.1.6.2. MACROPROYECTOS

Artículos que aplican en la modificación

Artículo 455. - Definición de Macroproyectos.

Artículo 456. - Clasificación y objetivos generales de los Macroproyectos

Artículo 457. - Objetivos y estrategias temáticas de los Macroproyectos.

Artículo 458. - Alcances normativos de los macroproyectos.

Artículo 459. - Alcances normativos específicos y de gestión para los Macroproyectos de Río.

Artículo 460. - Etapas del Macroproyecto.

Artículo 461. - Disposiciones sobre servicios públicos en Macroproyectos.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.2. MACROPROYECTOS	
	Artículo 462. - Gestión de los Macroproyectos.
Sección 3 – Motivo de Revisión	
Motivo de Revisión	Falta de claridad entre lo dispuesto en las normativas local y nacional frente a la definición de este instrumento. La desagregación de los alcances resulta redundante. En el contenido normativo se presentan aspectos que corresponden a otros sistemas y subsistemas que hacen parte de los sistemas institucionales y de gestión.
Necesidad de Ajuste	Precisar definición e incorporar estructura de contenidos, alcances normativos específicos y de gestión, de acuerdo con su propósito y nivel de planificación; No dependencia de instrumentos de tercer nivel a los de segundo nivel, demostrando su autonomía; incorporarlos al instrumento de segundo nivel; Macroproyectos de Interés Social Nacional.
Sección 4 – Selección de Determinantes	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	No
¿Aplica normas supradistritales?	Sí
Norma(s) supradistritales aplicable(s)	Ley 388 de 1997 Decreto 1077 de 2015 Ley 2079 de 2021
Sección 5 – Ajuste del DTS	
¿Requiere Ajuste de Numeración?	No
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	
Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)	
Mapas Protocolizados Modificados	No
Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste	
Precisar conceptos básicos en línea con las directrices normativas nacionales. En primer lugar, haciendo explícito que el Macroproyecto, en su definición, se acoge a lo determinado por la	



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.2. MACROPROYECTOS

Ley 388 de 1997 en su artículo 114, y que no debe asimilarse a lo dispuesto para los Macroproyectos de Interés Social Nacional tal como están definidos en el Decreto Nacional 1077 de 2015 en su capítulo 2.2.1.2.1.1.1.

En segundo lugar, una vez se tenga claridad frente a la definición de este instrumento, se deben precisar e incorporar en el DTS de formulación y en el articulado del Acuerdo 48 de 2014 otros aspectos relacionados con este, como son la estructura de contenidos, la clasificación de los ámbitos, los objetivos generales y específicos, las estrategias y alcances correspondientes, y el manejo de especificaciones para cada uno de los macroproyectos, de manera que estos aspectos sean consecuentes con su propósito, manteniendo el alcance correspondiente de lo que se debe determinar desde el primer nivel de planificación hacia este instrumento de segundo nivel.

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

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

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

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



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.2. MACROPROYECTOS

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

Sección 8 – Conclusiones del proceso participativo

N/A

Sección 9 – Contenido ajustado del DTS

10.1.6.2 MACROPROYECTOS

10.1.7.2.1 Definición de los Macroproyectos

(todo el contenido de este numeral fue sustituido).

El macroproyecto es el instrumento de planificación territorial de segundo nivel, a través del cual la Administración Distrital desarrolla Áreas de Intervención Estratégica -AIE- estableciendo el conjunto de acciones urbanísticas que configuran actuaciones urbanas integrales orientadas a la ejecución de una operación urbana de gran escala, con capacidad de generar impactos en el conjunto de la estructura orientando así el crecimiento de la ciudad, en correspondencia con lo establecido en los artículos 113 y 114 de la Ley 388 de 1997.

Los predios localizados al interior de las Áreas de Intervención Estratégica en áreas con tratamientos de consolidación en suelo urbano y, en todos los tratamientos en suelo rural de dichas áreas, podrán licenciarse de acuerdo con las normas urbanísticas establecidas en el presente Acuerdo, sin que haya sido adoptado el correspondiente Macroproyecto.

10.1.6.2.2 Áreas de Aplicación y Clasificación

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

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



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Versión 3, agosto 2026

Tabla. Clasificación de los Macroproyectos.

AIE	MACROPROYECTO	DELIMITACIÓN (Corresponde a los polígonos de tratamiento)
AIE-MEDRío	Macroproyecto Río Norte	RIO_API_62N, Z1_API_1, Z1_C3_1, Z1_CN2_6, Z1_CN3_3, Z1_CN5_54, Z1_REA_8, Z1_REV_1, Z1_REV_2, Z1_REV_3, Z1_REV_4, Z1_REV_5, Z1_REV_6, Z1_REV_7, Z2_API_56, Z2_API_71, Z2_C2_3, Z2_CN2_58, Z2_CN2_62, Z2_CN2_63, Z2_CN2_67, Z2_CN2_78, Z2_CN3_47, Z2_RED_45, Z2_RED_46, Z2_RED_48, Z2_REV_49
	Macroproyecto Río Centro	RIO_API_62C, Z1_API_7, Z1_C3_4, Z1_C3_5, Z1_REA_9, Z1_REV_10, Z2_API_50, Z2_API_51, Z2_API_52, Z2_API_53, Z2_REA_44, Z2_RED_42, Z2_RED_43, Z3_API_14, Z3_API_15, Z3_API_17, Z3_C1_1, Z3_C2_1, Z3_C2_9, Z3_C3_10, Z3_C3_11, Z3_C3_12, Z3_C3_13, Z3_C3_14, Z3_C3_6, Z3_C3_7, Z3_C3_8, Z3_CN1_2, Z3_CN1_30, Z3_CN2_15, Z3_CN4_4, Z3_CN4_5, Z3_CN5_1, Z3_CN5_2, Z3_CN5_3, Z3_REA_11, Z3_REA_14, Z3_REA_15, Z3_REA_16, Z3_REA_18, Z3_REA_19, Z3_REA_21, Z3_REA_50, Z3_REA_51, Z3_REV_12, Z3_REV_13, Z3_REV_20, Z4_C2_5, Z4_C2_6, Z4_CN1_12, Z4_CN1_27, Z4_CN5_43, Z4_RED_37, Z4_RED_38, Z6_API_35, Z6_CN4_11, Z6_REA_35.
	Macroproyecto Río Sur	RIO_API_62S, Z5_API_24, Z5_API_25, Z5_API_27, Z5_API_28, Z5_CN5_12, Z5_CN5_13, Z5_CN5_15, Z5_CN5_19, Z5_REA_22, Z5_REA_26, Z5_REA_27, Z5_RED_23, Z5_RED_24, Z5_RED_25, Z6_API_34, Z6_CN2_23, Z6_REA_34,



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.2. MACROPROYECTOS

		Z6_REA_47, Z6_RED_30, Z6_RED_33	Z6_RED_28, Z6_RED_31,	Z6_RED_29, Z6_RED_32,
AIE-MED Transversalidades	Macroproyecto Transversalidad Santa Elena	Z3_API_16, Z3_CN2_12, Z3_CN2_18, Z3_CN2_21, Z3_CN3_31, Z3_CN4_6, Z3_CN5_6, Z3_MI_11, Z3_MI_27, Z3_RED_17, SE_GARS_29, SE_GARS_35	Z3_API_19, Z3_CN2_14, Z3_CN2_19, Z3_CN2_73, Z3_CN3_43, Z3_CN5_4, Z3_CN5_7, Z3_MI_12, Z3_MI_28, SE_API_02,	Z3_API_20, Z3_CN2_16, Z3_CN2_20, Z3_CN3_15, Z3_CN3_5, Z3_CN5_56, Z3_CN5_8, Z3_MI_13, Z3_MI_7, SE_CS_19, SE_GARS_34,
	Macroproyecto Transversalidad La Iguaná	Z2_API_48, Z2_C3_3, Z2_CN2_45, Z2_CN4_14, Z2_CN5_45, Z2_CN5_64, Z2_MI_22, Z2_RED_40, Z4_API_47, Z4_CN2_41, Z4_CN5_42, SC_CN2_75, SC_CN3_22, SC_CN4_16, SC_CNS1_03, SC_CNS2_01, SC_CNS3_03, SC_CNS3_05, SC_GARS_05, SC_GARS_09, SC_RAR_04, SC_RAR_08	Z2_API_49, Z2_CN2_42, Z2_CN3_13, Z2_CN4_15, Z2_CN5_62, Z2_D_3, Z2_MI_23, Z2_RED_41, Z4_CN1_24, Z4_CN3_45, SC_API_64, SC_CN3_20, SC_CN3_41, SC_CN5_61, SC_CNS1_04, SC_CNS2_02, SC_CNS3_04, SC_CNS3_06, SC_GARS_08, SC_GARS_10, SC_RAR_05, SC_RAR_06,	Z2_C3_15, Z2_CN2_44, Z2_CN3_46, Z2_CN5_44, Z2_CN5_63, Z2_MI_21, Z2_MI_29, Z2_Z4_MI_20, Z4_CN2_40, Z4_CN5_40, SC_CN2_70, SC_CN3_21, SC_CN3_44, SC_MI_26, SC_CNS1_04, SC_CNS2_02, SC_CNS3_04, SC_CNS3_06, SC_GARS_08, SC_GARS_10, SC_RAR_06,



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.2. MACROPROYECTOS

AIE_MEDBorde Urbano_Rural	Macroproyecto Borde Nororiental	Z1_CN3_42, Z1_MI_1, Z1_MI_2, Z1_MI_3, Z1_MI_4, Z1_MI_5, Z1_MIE_1, Z1_MIE_2, Z3_API_10, Z3_API_70, Z3_MI_10, Z3_MI_6, Z3_MI_8, Z3_MI_9, Z3_MIE_3, Z3_MIE_4, SE_CS_15, SE_CS_16, SE_GARS_24
	Macroproyecto Borde Noroccidental	Z2_API_5, Z2_CN2_50, Z2_CN2_51, Z2_CN3_14, Z2_CN3_16, Z2_CN3_18, Z2_CN3_40, Z2_CN5_46, Z2_CN5_49, Z2_MI_24, SC_CS_06, SC_GARS_05, SC_GARS_06, SC_GARS_07, SC_RAR_07
	Macroproyecto Borde Suroriental	Z3_CN5_10, Z3_D_1, Z5_API_23, Z5_CN3_32, Z5_CN3_34, Z5_CN5_16, Z5_D_2, SE_CNS1_05, SE_CNS1_06, SE_CNS1_07, SE_GARS_38
	Macroproyecto Borde Suroccidental	Z4_API_41, Z4_API_63, Z4_CN2_37, Z4_CN3_10, Z4_CN3_11, Z4_CN3_12, Z4_CN3_30, Z4_CN5_29, Z4_CN5_31, Z4_CN5_35, Z4_CN5_37, Z4_CN5_38, Z4_CN5_60, Z4_DE_1, Z4_DE_7, Z4_MI_17, Z4_MI_18, Z4_MI_19, Z6_API_38, Z6_API_39, Z6_CN2_22, Z6_CN2_26, Z6_CN2_33, Z6_CN2_34, Z6_CN2_74, Z6_CN3_19, Z6_CN3_27, Z6_CN3_7, Z6_CN3_8, Z6_CN3_9, Z6_CN5_21, Z6_CN5_23, Z6_CN5_25, Z6_CN5_27, Z6_CN5_57, Z6_CN5_58, Z6_CN5_59, Z6_D_16, Z6_D_17, Z6_D_4, Z6_DE_2, Z6_DE_3, Z6_MI_14, Z6_MI_15, Z6_MI_16, AL_MI_25, AL_API_01, AL_CNS3_07, AL_CNS3_08, AL_CNS3_09, AL_CNS3_10, AL_CS_09, AL_CS_10, AL_CS_11, AL_GARS_12, AL_GARS_13, AL_GARS_14, AL_GARS_15, AL_GARS_16, AL_GARS_17, AL_GARS_18, AL_GARS_19, AL_GARS_20,


Alcaldía de Medellín

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

		AL_GARS_21, AL_RAR_12, AL_RAR_13, AL_RAR_14, AL_RAR_15, AL_RAR_16, AL_RAR_17, AL_RAR_18, AL_RAR_19, AL_RAR_20, AL_RAR_21, AL_RAR_22, AL_RAR_23, AL_RAR_24, AL_TP_02, AL_TP_03, AL_TP_04, AL_TP_05, AL_TP_06, AL_TP_07, AL_TP_08, AL_TP_09, SC_CS_07, SC_GARS_11, SC_RAR_08, SC_RAR_09, SC_RAR_10, SC_RAR_11, SC_TP_01
	Macroproyecto Borde San Antonio de Prado	SA_CN3_23, SA_CN3_24, SA_CN3_25, SA_CN3_48, SA_CN4_17, SA_CN5_53, SA_D_10, SA_D_12, SA_D_13, SA_D_14, SA_D_18, SA_D_8, SA_D_9, SA_DE_4, SA_DE_5, SAP_CNS2_03, SAP_CNS2_04, SAP_CS_13, SAP_GARS_22, SAP_GARS_23, SAP_RAR_25, SAP_RAR_26, SAP_RAR_28

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

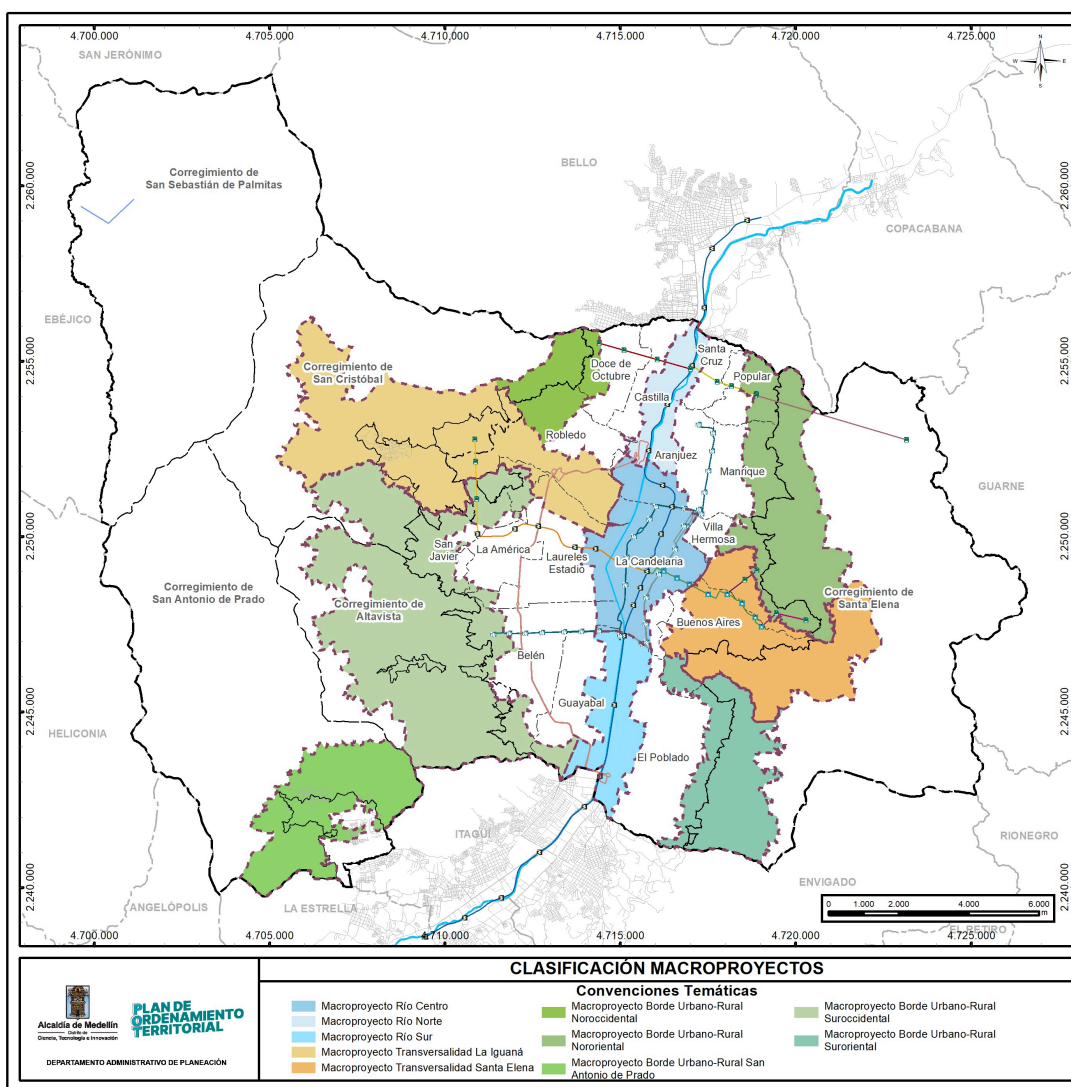


Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.2. MACROPROYECTOS

Mapa. Clasificación de los Macroproyectos



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.2. MACROPROYECTOS

10.1.6.2.3 Objetivos y Estrategias

Objetivo General

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

Objetivos Generales por ámbito

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

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

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

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

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

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



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.2. MACROPROYECTOS

Objetivos Específicos y Estrategias

Tabla. Objetivos específicos y estrategias para los Macroproyectos

Objetivos Específicos	Estrategias
Estructura Ecológica y Áreas de Amenaza y Riesgo	
Consolidar un sistema de redes ecológicas como elemento articulador de los valores ambientales y paisajísticos de la ciudad –río y borde-	Integrando el sistema hídrico, geográfico, los espacios públicos existentes y propuestos y el sistema de movilidad.
Recuperar y preservar los valores ambientales de montaña en los bordes y de los márgenes del Río Medellín, como parte del patrimonio ambiental, rural y paisajístico del territorio.	Identificando los procesos de ocupación informal vinculados a los suelos de protección en el interior de las áreas de intervención estratégica.
	Definiendo los criterios y lineamientos ambientales para la intervención de las ocupaciones informales.
	Identificando las áreas prioritarias para la implementación del pago por servicios ambientales en sus diferentes modalidades - regulación y calidad hídrica, conservación de la biodiversidad, reducción y captura de gases de efecto invernadero, sistemas productivos-
Mejorar las condiciones ambientales y paisajísticas de la franja del Río y preservar el territorio de borde rural productivo y su	Estableciendo lineamientos de intervención ambiental para los proyectos de espacios públicos de esparcimiento y encuentro, de escala distrital, como Parques del Río o el Jardín Circunvalar, que se encuentren dentro de las AIE.
	Definiendo acciones para la mitigación de impactos ambientales y las medidas para la transformación y recuperación de los suelos



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.2. MACROPROYECTOS

paisaje, como patrimonio cultural y alimentario de Medellín.	destinados a actividades industriales altamente contaminantes y los suelos mineros, entre otros.
	Estableciendo los lineamientos necesarios para promover el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales, la producción de alimentos y servicios ambientales, que valoren, reconozcan y preserven los valores naturales, paisajísticos y productivos.
Identificar las estrategias ambientales requeridas para la rehabilitación y recuperación de los impactos generados por la actividad minera.	Estableciendo los planteamientos urbano - ambientales requeridos para lograr la sostenibilidad ambiental del territorio en armoniosa convivencia de los asentamientos urbanos existentes, los futuros y las restricciones que implica la protección del medio ambiente.
Identificar las estrategias ambientales requeridas para la rehabilitación y recuperación los impactos ambientales y paisajísticos derivados de los proyectos viales de conexión regional.	Estableciendo las acciones interinstitucionales que permitan viabilizar los planteamientos urbano - ambientales requeridos para lograr la sostenibilidad ambiental de las áreas asociadas a los proyectos viales de conexión regional.
Identificar las condiciones de riesgo ambiental y degradación paisajística derivadas de la ocupación informal y el uso inadecuado de los recursos naturales.	Identificando las áreas objeto de estudios de riesgo de detalle que no se encuentren priorizadas e identificadas como zonas con condición de riesgo a partir de la verificación de aquellas áreas de amenaza alta que no estén categorizadas como zonas con condición de riesgo.
	Estableciendo los lineamientos y criterios de manejo requeridos para garantizar la conservación y adecuado funcionamiento de



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.2. MACROPROYECTOS

	las obras de mitigación definidas desde los estudios de riesgo de detalle que tengan injerencia en los ámbitos de los diferentes macroproyectos. Definiendo las acciones y criterios de manejo requeridos para la recuperación ambiental y manejo de la ocupación informal de las Zonas de Amenaza y Riesgo.
Sistema Público y Colectivo	
Definir el subsistema de espacio público del Área de Intervención Estratégica, que permita el aprovechamiento de la oferta natural y paisajística por parte de los pobladores locales y la ciudadanía en general.	Caracterizando el subsistema de espacios públicos establecido en la base del POT. Consolidando el inventario total de espacios públicos, en una cartografía ajustada y actualizada. Reconociendo, creando, conectando y dotando de espacios públicos que contribuyan a la conservación del paisaje natural y la biodiversidad.
Determinar la estructura urbana a partir de los elementos naturales existentes, articulados a los sistemas artificiales viales, de servicios públicos y de espacios públicos actuales y proyectados de manera eficiente.	Estableciendo condiciones para la potenciación del paisaje. Promoviendo la construcción de proyectos como Jardín Circunvalar, Parques del Río y ecoparques de quebrada y otros cuerpos de agua, como articuladores y detonantes de la consolidación del sistema de espacio público.
Favorecer la vida de barrio, priorizando las intervenciones físico-espaciales en beneficio de los actuales habitantes de las áreas de intervención estratégica.	Dotando el área de intervención del macroproyecto con equipamientos, principalmente Básicos Sociales y Básicos Comunitarios, de escala local, complementarios y articulados con el sistema de ciudad.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.2. MACROPROYECTOS

	Estableciendo actuaciones y condiciones urbanísticas para mitigar los impactos generados por los grandes proyectos de ciudad.
Definir un subsistema de equipamientos articulado y complementado con los usos dotacionales y de espacio público.	Caracterizando el subsistema de equipamientos establecido en la base del POT.
	Consolidando el inventario total de equipamientos, en una cartografía ajustada y actualizada.
	Identificando y consolidando el inventario de los servicios asociados al uso dotacional que complementan el funcionamiento del subsistema de equipamientos colectivos.
Promover acciones para consolidar una apuesta institucional de Medellín para facilitar los procesos de reposición, ampliación e innovación de las redes de infraestructura para garantizar la cobertura de servicios públicos.	Identificando las áreas con potencial para implementar programas para la expansión, ampliación o reposición de infraestructura para la prestación de servicios públicos.
	Realizando el cálculo de demanda de servicios públicos para la optimización de las redes, según el máximo potencial permitido a partir de las densidades normativas de los polígonos de tratamiento.
	Realizando gestiones para el trabajo interinstitucional que viabilicen la inversión de recursos públicos en dichos procesos de reconversión.
	Estableciendo posibles mecanismos y fuentes de financiación para la reposición, ampliación y/o construcción de redes.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.2. MACROPROYECTOS

Definir los lineamientos de intervención de los elementos o sectores patrimoniales existentes en el área.	Definiendo las áreas de influencia de los bienes patrimoniales declarados que se encuentren dentro del área de intervención.
	Detallando las condiciones normativas de las áreas de influencia de los bienes de interés cultural.
	Identificando las afectaciones potenciales por obras de infraestructura pública o privada a los elementos patrimoniales.
Promover la construcción de una ciudad más compacta y eficiente en el consumo de recursos.	Reorientando y reordenando la movilidad favoreciendo los modos de transporte no motorizados y el transporte público, con base en un estudio de movilidad que privilegie la peatonalización y el transporte limpio.
Integrar el Río con el borde, así como generar conexiones transversales y longitudinales, entre los bordes y las laderas, con énfasis en la movilidad peatonal y sistemas alternativos.	Definiendo un subsistema de movilidad diverso y articulado a los sistemas estructurantes de ciudad.
	Retomando y formulando nuevos proyectos viales para configurar un Subsistema de movilidad en diferentes niveles para las conexiones transversales con el resto de la ciudad, y longitudinales a lo largo del Borde Urbano-Rural.
Articular y conectar el Valle de Aburrá con la región.	Identificando y priorizando proyectos integrales de infraestructura vial de escala regional, como detonantes de los Macroproyectos.
	Priorizando los programas y proyectos de conexión regional como fundamento del desarrollo económico de la ciudad, mitigando los impactos, protegiendo la población actual y favoreciendo la vida de barrio.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.2. MACROPROYECTOS

Sistema de Ocupación	
Consolidar el modelo de red urbana policéntrica, articulada por medio de corredores de mixtura.	Caracterizando las relaciones de articulación entre centralidades, tanto en el interior como en los ámbitos que rodean el área de intervención.
	Priorizando las intervenciones del sistema público y colectivo en las áreas de centralidad.
Fortalecer la franja del Río como la gran centralidad metropolitana, que permita la integración regional y el eficiente y sostenible desarrollo de las actividades de ciudad.	Promoviendo la construcción del proyecto Parques del Río Medellín, como detonante del desarrollo.
	Incorporando nuevos equipamientos de escalas urbana y regional.
	Estableciendo acciones integrales para la mezcla responsable de usos, que promueva la incorporación de nuevos usos como la vivienda, generando áreas para la concentración de actividades económicas y la reconversión o relocalización de la actividad industrial, la generación de espacios de innovación, manteniendo como principio el respeto por los usos establecidos, para lo cual se crearán normas urbanísticas para la transición y convivencia de los usos del suelo.
Identificar y caracterizar los asentamientos informales consolidados para establecer los lineamientos y determinantes para la formulación de instrumentos de tercer nivel correspondientes.	Implementando las directrices de la Política Pública de Protección a Moradores y Actividades Económicas.
	Incorporando los estudios de riesgo de detalle para identificación de áreas, construcciones y viviendas afectadas.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.2. MACROPROYECTOS

Mejorar integralmente el hábitat de la población, especialmente aquella en condición de riesgo y/o que requiera de procesos de reasentamiento para lograr una ocupación del territorio más eficiente, sostenible y equitativa.	Estableciendo condiciones de movilidad, accesibilidad y conectividad.
	Configurando nuevos espacios públicos y equipamientos
	Definiendo proyectos para el reasentamiento de la población que se encuentra en zonas con condición de riesgo.
	Estableciendo condiciones de ocupación y uso del borde urbano-rural que lo potencien como patrimonio colectivo.
Ordenar y estabilizar la ocupación del borde urbano rural, la expansión y la suburbanización, previniendo la ocupación en condiciones de riesgo o degradación ambiental o paisajística.	Caracterizando los procesos de urbanización y los parámetros para la legalización y regularización urbanística.
	Definiendo los lineamientos para la implementación del programa de mejoramiento integral de barrios.
Ordenar el Borde Urbano-Rural direccionando el crecimiento urbano hacia zonas con mayor capacidad de soporte, contribuyendo al control del crecimiento de los bordes informales y la ocupación de los suelos de protección.	Restringiendo la redensificación del Borde Urbano y el crecimiento disperso en el Suelo Rural.
	Generando una articulación armónica entre los territorios urbano y rural, en condiciones equitativas de cargas y beneficios y la definición de los sistemas públicos y colectivos.
	Evaluando las condiciones de ocupación del borde urbano rural con el fin de diagnosticar e identificar los principales conflictos de urbanización por fuera del perímetro urbano.
Crear nuevos frentes de ciudad sobre el río Medellín y los corredores de media y alta mixtura, regenerando las áreas deterioradas	Asignando aprovechamientos adicionales en suelos con vocación.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.2. MACROPROYECTOS

para nuevas actividades con mayor intensidad de usos, promoviendo una ocupación más eficiente, sostenible y equitativa, en coherencia con la capacidad de soporte del territorio.	
Sistemas Institucionales y de Gestión	
Promover los valores de convivencia ciudadana, arraigo, apropiación y permanencia de los habitantes, como fundamento para la sostenibilidad social, económica, urbanística y ambiental.	Generando y articulando las actuaciones urbanísticas con las políticas y programas de bienestar social y desarrollo económico.
	Generando condiciones urbanísticas favorables para la promoción de la cultura, la organización de base y el emprendimiento económico.
	Desarrollando la política de protección a moradores, identificando las características iniciales y los posibles escenarios como determinantes del desarrollo del Macroproyecto.
Valorar la identidad del lugar como un elemento de transformación social y urbanística.	Generando programas de vivienda y hábitat y generando oportunidades económicas para sus habitantes.
	Incorporando programas y proyectos para la promoción del turismo y la dotación de infraestructuras para el desarrollo social y económico.
	Integrando iniciativas, programas y proyectos orientados al fortalecimiento del paisaje productivo, la implementación de esquemas de pago por servicios ambientales, el impulso del turismo sostenible y la provisión de infraestructuras



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.2. MACROPROYECTOS

	que contribuyan al desarrollo social y económico de los territorios.
Crear condiciones para la autosostenibilidad económica y social de las transformaciones requeridas, de forma tal que se convierta en solución productiva para los pobladores originales y a futuros.	Permitiendo actividades productivas y económicas como mecanismo de cofinanciación de vivienda de interés prioritario.
	Estableciendo la política de protección y promoción de actividades económicas y productivas.
	Garantizando el cumplimiento obligatorio del derecho de permanencia de las actividades industriales hasta tanto se trasladen, y siempre que cumplan con las condiciones ambientales.
	Cuantificando las nuevas actividades económicas a localizarse en cada área de intervención estratégica
	Estableciendo programas y proyectos para las actividades económicas y productivas sostenibles sobre el sistema de espacio público.
Conformar un territorio resultante de la construcción conjunta, articulado a las necesidades y procesos de planificación local, posibilitando contextos de alta apropiación y pertenencia social de los proyectos urbanos.	Estableciendo programas y proyectos de producción agrícola y forestal en el borde rural de acuerdo a las vocaciones y fortaleciendo la apropiación campesina agrícola, agropecuaria y agroforestal.
	Formulando programas y proyectos en función de “educar para exigir” y capacitando a las comunidades en temáticas de ordenamiento de sus territorios.
	Estableciendo espacios de construcción conjunta en la etapa de formulación y la



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.2. MACROPROYECTOS

	implementación de proyectos específicos derivados del macroproyecto.
Promover la inversión mixta (público-privada) y la aplicación de políticas de suelo en la generación de infraestructura, espacio público, equipamientos y localización de usos asociados a la innovación y productividad, que puedan convertirse en proyectos inductores de la transformación de la zona.	Formulando operaciones urbanísticas y alianzas público-privadas.
	Estableciendo mecanismos de administración de las comunidades.
	Detallando la aplicación de los instrumentos de gestión en el interior del macroproyecto.
Facilitar y promover una gestión del suelo, de manera eficiente y equitativa dentro de los macroproyectos.	Estableciendo un sistema de gestión que promueva la integración predial progresiva definida para las Unidades de Actuación Urbanística o de gestión contenidas en los planes parciales localizados en el interior del área de intervención estratégica
	Estableciendo el reparto equitativo de cargas y beneficios del Macroproyecto.
	Reglamentando las condiciones para la transferencia y venta de derechos de construcción.
	Redistribuyendo los aprovechamientos y las densidades habitacionales en el interior del macroproyecto sin superar los topes máximos establecidos en este Plan.

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

10.1.6.2.4 Alcances de los Macroproyectos

Los Macroproyectos, para establecer la Actuación Urbana Integral que concreta el modelo de ocupación propuesto para el Área de Intervención Estratégica y Localizar y definir los lineamientos de intervenciones físico-espaciales de los proyectos estructurantes, así como



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.2. MACROPROYECTOS

determinar las condiciones normativas para dichos proyectos, tendrán los siguientes alcances y en cuanto a las normas urbanísticas podrán:

Tabla. Alcances de los Macroproyectos

Alcances
Estructura Ecológica y Áreas de Amenaza y Riesgo
Armonizar, dentro del planteamiento urbano del instrumento, los resultados de los estudios de riesgo de detalle y aquellos complementarios establecidos desde el Sistema Ambiental, de Gestión del Riesgo y Cambio Climático.
Identificar las áreas de importancia ambiental, que, por sus valores paisajísticos, ambientales o condiciones de vulnerabilidad ante la amenaza (en cualquiera de sus fenómenos), requieran de estrategias de manejo y gestión específicas, dirigidas a la protección y conservación de los recursos y su adecuada vinculación a las apuestas y estrategias del Sistema Público y Colectivo.
Establecer los lineamientos y estrategias requeridas para la recuperación y rehabilitación ambiental y urbanística, en los suelos objeto de actividades mineras o industriales, una vez finalizado su funcionamiento y operación.
Identificar las áreas de especial interés ambiental que, por sus condiciones de deterioro o riesgo asociado, deban ser intervenidas desde los diferentes subsistemas, para promover su restauración, recuperación y rehabilitación ambiental y su adecuada vinculación a las apuestas y estrategias del Sistema Público y Colectivo.
Establecer las estrategias ambientales, urbanísticas y gestiones requeridas para preservar los valores ambientales y paisajísticos de cada uno de los ámbitos territoriales de aplicación del instrumento, en concordancia con los criterios de manejo específicos aplicables asociados a los diferentes Subsistemas del Ordenamiento Territorial, gestionados desde el Sistema Ambiental, de Gestión del Riesgo y Cambio Climático.
Identificar corredores para la conectividad ecológica que podrán complementar la Red de Conectividad actual, las cuales se llevarán al Seguimiento y Evaluación del presente Acuerdo a través de fichas SePOT para la revisión del largo Plazo del Plan de Ordenamiento Territorial.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.2. MACROPROYECTOS

Sistema Público y Colectivo

Subsistemas de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro

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

Definir las acciones a realizar –generación, mantenimiento, mejoramiento o restitución– sobre cada elemento del subsistema, encaminadas a cubrir los déficits cuantitativo y cualitativo.

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

Subsistema de Equipamientos

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

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

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

Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble

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

Subsistema de Servicios Públicos

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

Localizar nuevos equipamientos y redes del subsistema de servicios públicos.

Establecer en conjunto con la empresa prestadora de servicios públicos, las necesidades del sistema de dotación, reposición y ampliación de las redes de servicios públicos.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.2. MACROPROYECTOS

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

Subsistema de Movilidad

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

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

Precisar, depurar y complementar el plano de proyectos viales del área de intervención, teniendo en cuenta las recomendaciones del Comité Asesor de Movilidad y articulados con los proyectos del corredor multimodal del río Medellín y las conexiones transversales y demás proyectos de infraestructura vial y férrea de carácter regional y metropolitano.

Precisar y redefinir las secciones viales y su destinación específica.

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

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

Sistema de Ocupación

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

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

En el caso de Zonas de Desarrollo Orientado al Transporte al interior de Áreas de Intervención Estratégica, los macroproyectos podrán precisar, complementar y/o excepcionar los alcances normativos definidos en el presente Plan para estas zonas.

Precisar la delimitación de las áreas de actividad en función de las apuestas de la actuación urbana integral, acogiendo la intensidad de uso definidos por el POT.

Identificar, delimitar e incorporar nuevas Áreas con Vocación de Cuidado Ambiental, precisando y complementando su régimen de interrelación de usos mediante la regulación



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.2. MACROPROYECTOS

de la localización de actividades económicas según su nivel de impacto ambiental, particularmente en relación con la generación de ruido, la emisión de contaminantes atmosféricos y olores ofensivos. Asimismo, establecer las condiciones para que los Planes Parciales y los Planes de Legalización, Regularización y Mejoramiento del Hábitat incorporen estas Áreas con Vocación dentro de sus procesos de formulación, planificación y ejecución.

Incorporar las medidas, parámetros o criterios en relación con la prevención, mitigación y control de las problemáticas ambientales identificadas.

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

Calcular la densidad habitacional de los nuevos proyectos para reasentamiento en sitio, a partir de la densidad habitacional existente para su asignación a áreas potencialmente receptoras de la población.

Identificar áreas y polígonos con potencial para densificación.

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

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

Definir las condiciones urbanísticas que garanticen el derecho de permanencia de las actividades productivas existentes, como condición esencial para la localización de nuevos usos, en aplicación de la PPPMAEP y la implementación de medidas ambientales y urbanísticas que regulen las actividades existentes y sus impactos en el territorio.

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

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



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.2. MACROPROYECTOS

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

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

Sistemas Institucionales y de Gestión

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

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

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

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

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

Complementar y precisar el modelo de gestión establecido en las fichas normativas definidas para los polígonos de Renovación en las modalidades de Revitalización y Reactivación

Identificar necesidades de ajuste al estatuto tributario con el fin de incentivar la localización de actividades económicas especializadas en Ciencia, Tecnología e Innovación, actividades culturales, artísticas, creativas, entre otras que el instrumento priorice en función de las vocaciones económicas del ámbito de planificación.

Identificar mecanismos de vinculación de actores e instancias públicas y privadas para la ejecución de la Actuación Urbana Integral

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

Desarrollar el programa de ejecución del área de planificación, en el marco de los proyectos estructurantes, de gestión y complementarios del programa de ejecución del presente Plan, con el fin de alimentar el banco de programas y proyectos del Distrito.

Planificación Complementaria



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.2. MACROPROYECTOS

Podrán formular y adoptar los instrumentos de planificación de tercer nivel que resulten necesarios para concretar la Actuación Urbana Integral y las orientaciones del Plan de Desarrollo vigente.

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

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

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

Los macroproyectos del AIE MED-Rio establecerán el reparto equitativo de cargas y beneficios en tres escalas, así: Ámbito MED-Rio -entres sus tres zonas-, macroproyecto -entre sus subzonas y polígonos- e instrumentos de planificación complementaria de tercer nivel -entre sus unidades de actuación-.

Los demás macroproyectos harán el reparto equitativo de cargas y beneficios a dos escalas; Ámbito o zona del ámbito -entre sus subzonas y polígonos-, instrumentos de planificación complementaria.

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

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

- a. Normas generales, específicas y criterios de manejo, (Sistema Público y Colectivo, sin ir en detrimento de las condiciones mínimas) accesibilidad, funcionalidad, habitabilidad y seguridad.
- b. Normas generales y específicas para los equipamientos básicos sociales y comunitarios (salud, educación, recreación y deporte, cultural y comunitario).



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.2. MACROPROYECTOS

- c. Normas volumétricas. Alturas, índices de ocupación, retiros laterales y de fondo.
- d. Normas de Estacionamientos.
- e. Normas de reconocimientos de edificaciones, siempre que éstas no vayan en detrimento de las condiciones mínimas de habitabilidad y seguridad de las edificaciones y de accesibilidad y funcionalidad, respecto del espacio público.

Consideraciones a los Macroproyectos

- El área de planificación de los Macroproyectos podrá ser, a su vez, ordenada por subzonas de gestión.
- En ningún caso los macroproyectos podrán modificar las normas asociadas al marco estratégico del plan, la clasificación del suelo, los componentes del Sistema Público y Colectivo y su jerarquización, los usos generales del suelo, los aprovechamientos máximos, los porcentajes de obligaciones urbanísticas, las densidades habitacionales máximas, la obligación de construir vivienda de interés social y de interés prioritario en los porcentajes establecidos en el presente acuerdo, la delimitación y categorías de tratamientos, ni la asignación de los instrumentos de planificación.
- Los Planes Especiales de Manejo y Protección –PEMP–, podrán adoptarse posterior al acto administrativo de adopción del Macroproyecto, una vez sean surtidos los trámites de aprobación por parte del Ministerio de la Cultura o quien haga sus veces.
- Con el fin de preservar las actividades económicas y productivas en el territorio, los macroproyectos fomentarán la coexistencia de estas con los nuevos desarrollos, armonizándolas con los objetivos y estrategias que estructuran la Actuación Urbana Integral.

10.1.6.3. Planes Parciales

DTS abordado: 10.1.6.3. PLANES PARCIALES

Codificación de la ficha

Código de la ficha

SUB-PLAC-0004



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.3. PLANES PARCIALES	
Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar	
Capítulo del sistema	Capítulo 10
DTS a modificar	10.1.6.3. PLANES PARCIALES
Artículos que aplican en la modificación	Artículo 463. - Definición de Planes Parciales.
	Artículo 464. - Modificación a los Planes Parciales vigentes.
Sección 3 – Motivo de Revisión	
Motivo de Revisión	Desactualización normativa frente a modalidades de Renovación. Vacíos e inconsistencias en la estructura de contenidos; insuficientes directrices para la formulación del instrumento y de criterios para su articulación con los procesos de intervención, gestión del suelo y financiación. No plantea los parámetros mínimos para su formulación, revisión y adopción.
Necesidad de Ajuste	Actualizar de acuerdo con la estructura de contenidos establecida en el Decreto Nacional 1077 de 2015. Precisar las modalidades de Renovación sujetas a la aplicación de este instrumento y armonizar objetivos y alcances. Incorporar las Operaciones Urbanas Especiales según la Ley 388 de 1997.
Sección 4 – Selección de Determinantes	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	No
¿Aplica normas supradistritales?	Sí
Norma(s) supradistritales aplicable(s)	Ley 388 de 1997 Decreto 1076 de 2015 Decreto 1077 de 2015 Decreto 1232 de 2020



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.3. PLANES PARCIALES

Ley 2079 de 2021

Sección 5 – Ajuste del DTS

¿Requiere Ajuste de Numeración? No

Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración

Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)

Mapas Protocolizados Modificados Sí

Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste

Precisar e incorporar conceptos y clasificaciones referidas a las modalidades del tratamiento de Renovación y, de manera adicional, armonizar fines y objetivos con los conceptos de desarrollo sostenible, resiliencia y equidad social.

La reestructuración de los contenidos, además de precisar la definición, deberá actualizar la normativa nacional que le aplica, incluyendo las Operaciones Urbanas Especiales, de las que trata la Ley 388 de 1997, en su artículo 15 y, de acuerdo con esto, precisar cuáles son los tratamientos y modalidades correspondientes, sus objetivos y alcances.

Además, la adecuación a la nueva normativa permitirá precisar procedimientos, plazos y requisitos para la formulación, revisión y adopción de los Planes Parciales, incluyendo la agilización de trámites y la gestión urbana para incentivar la inversión y la materialización de proyectos.

Por lo tanto, se deberá incorporar en el contenido de los alcances generales el relacionamiento de la articulación en esos aspectos con los subsistemas de intervención del suelo y de financiación, y con el sistema participativo e institucional en el capítulo de Gestión de los instrumentos donde corresponda, como mecanismos para concretar los modelos de ocupación de los Planes. Esto, en sintonía con las inquietudes de la comunidad, relacionadas con las posibilidades de desarrollo de los planes parciales que por algún motivo hayan tenido ciertos inconvenientes en su proceso, como es el caso de los Planes Parciales de Naranjal y Arrabal, evidenciados en el proceso de gobernanza Sectorial y Territorial.

Estos ajustes deberán estar articulados con las modificaciones que correspondan a los diversos insumos técnicos que tienen implicaciones sobre este instrumento, en especial los que tienen que ver con la nueva configuración de los polígonos y su definición de tratamientos. Lo anterior, en sintonía con la posición de las comunidades, como es el caso



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.3. PLANES PARCIALES

de Moravia, entre otros, situación evidenciada en la información obtenida a través del proceso de gobernanza Sectorial y Territorial.

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

Sección 8 – Conclusiones del proceso participativo

N/A

Sección 9 – Contenido ajustado del DTS

10.1.6.3 PLANES PARCIALES -PP

(todo el contenido de este numeral fue sustituido).

10.1.6.3.1 Definición de Planes Parciales

En desarrollo de artículo 19 de la Ley 388 de 1997, los planes parciales son el instrumento de planificación complementaria de tercer nivel del presente Plan, mediante el cual se desarrollan y complementan sus disposiciones para las áreas definidas en el siguiente artículo. Todo Plan Parcial se regirá por las disposiciones generales establecidas en los artículo 19 y 27 y demás concordantes de la ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan.

10.1.6.3.2 Áreas de Aplicación y Clasificación

De acuerdo con la naturaleza en la intervención los Planes Parciales se clasifican en cuatro tipos:

- **Planes Parciales de Desarrollo:** son instrumentos de planificación que ordenan y habilitan la urbanización y edificación de las áreas no urbanizadas localizadas en suelo urbano o de expansión urbana, con tratamiento de Desarrollo Urbano -DU- o Desarrollo en Expansión Urbana -DE-; para esto, definen la estructura urbana, su articulación con los sistemas estructurantes y las condiciones para su desarrollo
- **Planes Parciales de Renovación Urbana:** son instrumentos que orientan la transformación integral de áreas específicas del suelo urbano destinadas a procesos de renovación y transformación, en polígonos con tratamiento de Renovación Urbana y su formulación será imperativa en la modalidad de Redesarrollo -RED- y de manera opcional en la modalidad de Revitalización -REV-, cuando se requiera promover la densificación, la mezcla de usos, el mejoramiento del hábitat y la cualificación de los



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.3. PLANES PARCIALES

sistemas públicos y colectivos, mediante mecanismos que faciliten la permanencia de los propietarios, moradores y actividades económicas.

- **Planes Parciales de Operación Urbana Especial:** son instrumentos mediante los cuales se ordenan y articulan proyectos urbanísticos integrales de alto impacto, que comprendan actuaciones de urbanización, edificación o construcción de obras y que requieran la gestión asociada de los propietarios del suelo; estos, podrán formularse de manera opcional cuando el formulador u operador urbano determine técnicamente su conveniencia y potencial de transformación del territorio.

Aplican en sectores específicos del suelo urbano, en polígonos con tratamiento de Consolidación -CN- en cualquier nivel, en Conservación en los niveles C1 y C3 o de Renovación Urbana en la modalidad de Reactivación -REA- y en la modalidad de Revitalización -REV- cuando no exista plan parcial formulado, en el marco de intervenciones urbanas asociadas a los proyectos estratégicos de ciudad, a las actuaciones integrales previstas en el Programa de Ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial, o a aquellas definidas por otros instrumentos de planificación complementaria de segundo nivel.

- **Planes Parciales de Mejoramiento Integral en Suelo de Expansión:** son instrumentos que ordena la incorporación al perímetro urbano de áreas con asentamientos informales o de desarrollo incompleto, localizadas en suelo de expansión urbana en polígonos con tratamiento de Mejoramiento Integral en Suelo de Expansión -MIE-; para ello, estructuran acciones y actuaciones integrales orientadas a la legalización y regularización urbanística, el mejoramiento del hábitat y la articulación con los sistemas estructurantes. Podrán formularse en el marco de los Macroproyectos de Borde o integrarse a los Planes de Legalización, Regularización y Mejoramiento del Hábitat -PLRMH-, según corresponda.

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

El Plan Parcial de Operación Urbana Especial, definirá su área de planificación, la cual podrá comprender un área mínima de 5.000 m² y no podrá exceder los 50.000 m²; excepcionalmente, podrá localizarse en diferentes polígonos de tratamiento -CN, REA, REV- pudiendo realizar el reparto y transferencia de aprovechamientos dentro de la misma área;



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.3. PLANES PARCIALES

asimismo, el formulador podrá proponer un área menor o mayor, previa aprobación del Departamento Administrativo de Planeación, siempre que se justifique técnica y urbanísticamente el impacto y la transformación esperada con la intervención.

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

Tabla. Clasificación y estado de los Planes Parciales.

NOMBRE	TRATAMIENTO	ESTADO
Planes Parciales de Desarrollo		
Plan Parcial Pajarito	Z2_D_3	Adoptado
Plan Parcial Fuente Clara	Z2_D_6	Sin Formular
Plan Parcial La Asomadera	Z3_D_1	Adoptado
Plan Parcial Altos del Poblado	Z5_D_2	Adoptado
Plan Parcial Altavista	Z6_D_16	Sin Formular
Plan Parcial Ciudadela El Rincón	Z6_D_17	Adoptado
Plan Parcial Colinas del Porvenir	Z6_D_4	Adoptado
Plan Parcial San Antonio de Prado I	SA_D_8	Sin Formular
Plan Parcial San Antonio de Prado zona central I	SA_D_9	Sin Formular
Plan Parcial San Antonio de Prado zona central II	SA_D_10	Sin Formular
Plan Parcial San Antonio de Prado II	SA_D_12	Sin Formular
Plan Parcial El Vergel	SA_D_13	Adoptado
Plan Parcial San Antonio de Prado III	SA_D_14	Sin Formular
Plan Parcial San Antonio de Prado IV	SA_D_15	Sin Formular
Plan Parcial La Florida II	SA_D_18	Sin Formular
Plan Parcial Altos de Calasanz	Z4_DE_1	Adoptado
Plan Parcial Eduardo Santos	Z4_DE_7	Sin Formular
Plan Parcial El Noral	Z6_DE_2	Sin Formular
Plan Parcial Las Mercedes	Z6_DE_3	Sin Formular
Plan Parcial La Florida I	SA_DE_4	Sin Formular
Plan Parcial La Florida Macro etapa 1	SA_DE_5	Adoptado
Planes Parciales de Renovación Urbana		
Plan Parcial San Germán – Etapa 1	Z2_RED_40	Adoptado
Plan Parcial San Germán – Etapa 2		Sin Formular



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.3. PLANES PARCIALES

Plan Parcial San Germán – Etapa 3		Sin Formular
Plan Parcial Barrio Cerro El Volador	Z2_RED_41	Sin Formular
Plan Parcial El Progreso	Z2_RED_42	Adoptado
Plan Parcial Caribe Fiscalía	Z2_RED_43	Adoptado
Plan Parcial Tricentenario	Z2_RED_45	Adoptado
Plan Parcial Escuela de Carabineros Carlos Holguín	Z2_RED_48	Adoptado
Plan Parcial Caicedo Sucre El Pinal Alejandro Echavarría	Z3_RED_17	Sin Formular
Plan Parcial Naranjal (Naranjal y Arrabal)	Z4_RED_37	Adoptado
Plan Parcial Naranjal Makro-Home Center	Z4_RED_38	Adoptado
Plan Parcial Simesa	Z5_RED_23	Adoptado
Plan Parcial Villa Carlota (2)	Z5_RED_24	Adoptado
Plan Parcial Manila	Z5_RED_25	Adoptado
Plan Parcial Cristo Rey	Z6_RED_28	Adoptado
Plan Parcial Campo Amor y parte de Cristo Rey	Z6_RED_29	Adoptado
Plan Parcial Campo Amor	Z6_RED_30	Adoptado
Plan Parcial Santa Fe	Z6_RED_31	Adoptado
Plan Parcial Santa Fe Cruz Roja	Z6_RED_32	Adoptado
Plan Parcial Trinidad	Z6_RED_33	Adoptado
Planes Parciales de Operación Urbana Especial		
Plan Parcial de Operación Urbana Especial Palermo	Z3_REA_53*	Adoptado
Plan Parcial de Operación Urbana Especial Parque San Antonio	Z5_CN4_9*, Z5_CN5_19*, Z5_CN5_18*, Z5_CN1_32*	Adoptado
Planes Parciales de Mejoramiento Integral en Suelo de Expansión		
María Cano Carambolas	Z1_MIE_1	Sin Formular
Versalles No. 2	Z1_MIE_2	Sin Formular
Llanaditas	Z3_MIE_3	Sin Formular
Trece de Noviembre	Z3_MIE_4	Sin Formular

*(adoptado parcialmente)

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

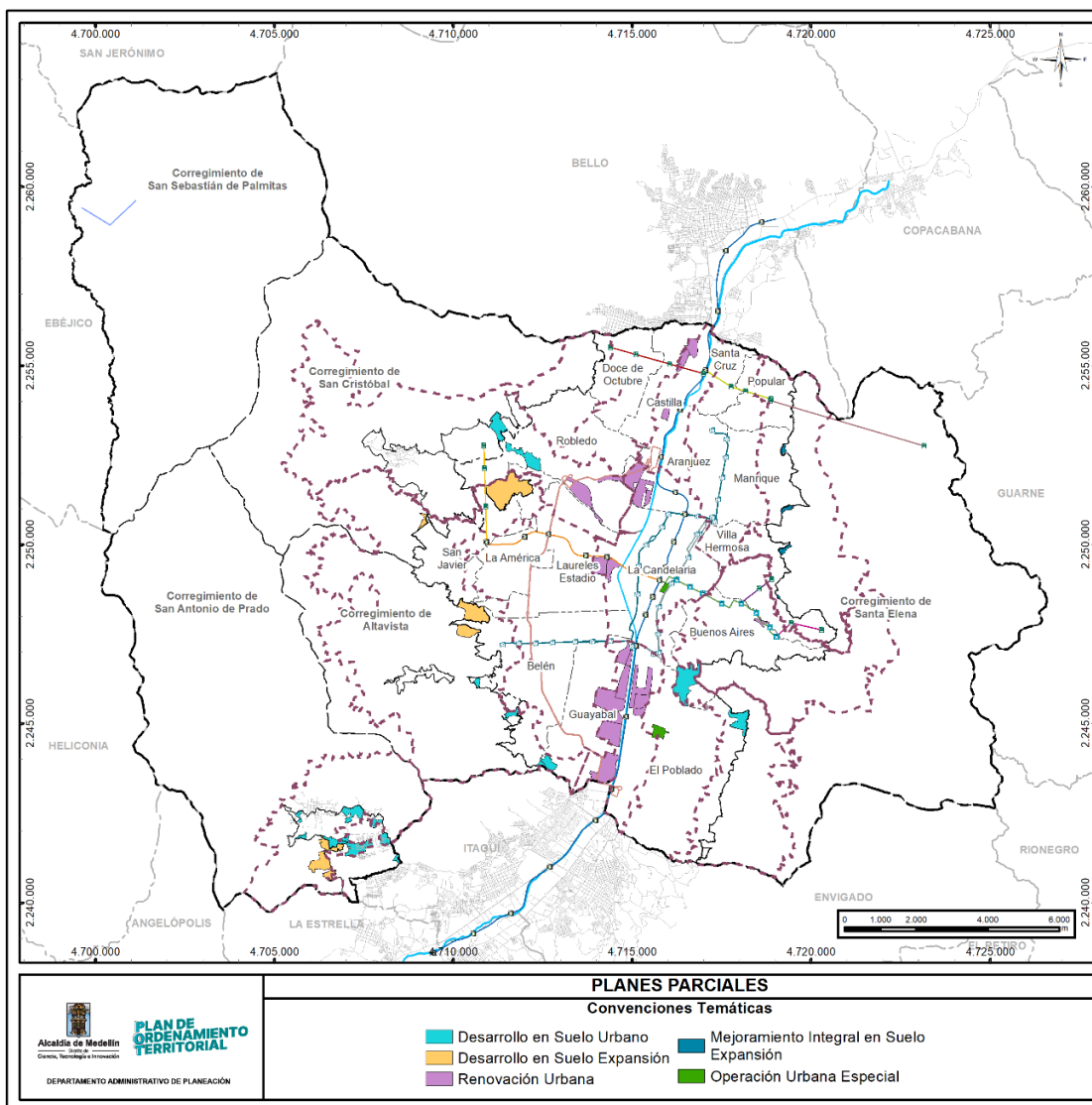


Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.3. PLANES PARCIALES

Mapa. Clasificación de Planes Parciales





Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.3. PLANES PARCIALES

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

10.1.6.3.3 Objetivos y Estrategias

Objetivo General

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

Objetivos Específicos y Estrategias

Tabla. Objetivos específicos y estrategias para los Planes Parciales

Objetivos Específicos	Estrategias
Distribuir de manera adecuada las cargas y los beneficios en los nuevos desarrollos urbanísticos, en los suelos de desarrollo urbano, desarrollo de expansión y renovación urbana.	Definiendo los aprovechamientos de tal forma que los proyectos cumplan con la función pública del urbanismo y, a su vez, se obtenga la rentabilidad esperada.
	Fortaleciendo la gestión asociada del suelo a través de los instrumentos de intervención y financiación.
	Asegurando que las áreas a intervenir tengan los elementos necesarios para la consolidación de la capacidad de soporte (vías, equipamientos, espacios públicos, servicios públicos).
	Evaluando las condiciones funcionales del territorio a través de los estudios técnicos necesarios, con el fin de identificar las potencialidades y restricciones de desarrollo de la edificabilidad y la infraestructura requerida.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.3. PLANES PARCIALES

Transformar áreas urbanas con deterioro social, funcional y ambiental en las modalidades de redesarrollo y/o revitalización	Incentivando la gestión asociada del suelo a través del reajuste de tierras y la cooperación entre partícipes
	Evaluando las condiciones del territorio, mediante estudios técnicos que permitan identificar las potencialidades y restricciones de desarrollo de la edificabilidad, usos e infraestructura de soporte requerida.
	Distribuyendo de manera adecuada las cargas y los beneficios en los desarrollos urbanísticos.
	Definiendo los aprovechamientos de tal forma que los proyectos cumplan con la función pública del urbanismo y, a su vez, se obtenga la rentabilidad esperada.
Intervenir suelos consolidados del territorio mediante una operación urbana especial	Evaluando las condiciones funcionales del territorio a través de los estudios técnicos necesarios, con el fin de identificar las potencialidades y restricciones de desarrollo de la edificabilidad y la infraestructura requerida.
	Definiendo las acciones a realizar en el sistema público y colectivo para la generación, mejoramiento o restitución.
	Redistribuyendo los aprovechamientos establecidos para el área de intervención.
Establecer los lineamientos necesarios para que los nuevos desarrollos cumplan con criterios y enfoques de sostenibilidad,	Buscando la protección y conservación de los ecosistemas y optimizando el uso de los recursos naturales.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.3. PLANES PARCIALES

cuidado y Ciencia Tecnología e Innovación.	Incorporando las determinantes de ordenamiento territorial establecidas en el marco estratégico y estructural del Plan de Ordenamiento Territorial vigente.
	Planteando actuaciones urbanísticas sostenibles acorde con los procedimientos, manuales y guías de intervención de los elementos que constituyen el Sistema Público y Colectivo.
	Enfocando las acciones hacia el cuidado, la sostenibilidad y Ciencia Tecnología e Innovación.
	Incorporando nuevas tecnologías y esquemas innovadores para la prestación de servicios públicos domiciliarios.
Priorizar la ejecución de unidades de actuación urbanística con intervenciones estratégicas que detonen la transformación y el desarrollo del territorio y contribuyan a la concreción del modelo de ocupación	Definiendo los responsables, las proyecciones financieras y el horizonte de ejecución de las actuaciones urbanísticas.
	Incorporando las intervenciones priorizadas al programa de ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial y los Planes de Desarrollo Distrital.
	Estableciendo los mecanismos financieros, administrativos, ambientales, sociales y jurídicos que permitan concretar las apuestas de desarrollo y transformación.
Aplicar adecuadamente la Política Pública de Protección a Moradores y Actividades Económicas y Productivas (PPPMAEP)	Identificando los usos y actividades susceptibles de permanecer en el territorio.
	Articulando las redes sociales y comunitarias en los procesos de planificación, a través de espacios de divulgación y socialización.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.3. PLANES PARCIALES

Aplicar adecuadamente la Política Pública de Protección a Moradores y Actividades Económicas y Productivas (PPPMAEP)	Convocando y realizando procesos de divulgación y socialización.
	Incorporando los mecanismos de gestión y financiación propios de la Política Pública de Protección a Moradores y Actividades Económicas y Productivas.
	Identificando los usos y actividades susceptibles de permanecer en el territorio.

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

10.1.6.3.4 Alcances de los Planes Parciales

(todo el contenido de este numeral fue sustituido).

En complemento a los aspectos mínimos que deben incluir los planes parciales, definidos en el artículo 19, de la Ley 388 de 1997, y el artículo 2.2.4.1.1.7 del 1077 o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan, los planes parciales tendrán los siguientes alcances, y en cuanto a las normas urbanísticas podrán:

Tabla. Alcances de los Planes Parciales

Alcances
Estructura Ecológica y Áreas de Amenaza y Riesgo
Incorporar los criterios de manejo de las determinantes y lineamientos ambientales de ordenamiento territorial vigentes establecidas por la autoridad ambiental.
Identificar y caracterizar los elementos que conforman la estructura ecológica principal y complementaria y la red de conectividad ecológica en los casos en los que aplique.
Caracterizar la Flora, Fauna y Coberturas terrestres con el objetivo de implementar estrategias de fortalecimiento de la red de conectividad ecológica.
Identificar e incorporar áreas y estrategias que ayuden al fortalecimiento de la red de conectividad ecológica.
Identificar áreas degradadas ambientalmente y definir estrategias de recuperación, restitución y manejo que contribuyan al mejoramiento del hábitat.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.3. PLANES PARCIALES

Definir e incorporar criterios, alternativas y soluciones de Sistemas de Drenaje Urbano Sostenible desde la formulación del instrumento y durante la ejecución de las intervenciones, en cumplimiento de la reglamentación establecida por la administración distrital para tal fin.

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

Sistema Público y Colectivo

Subsistemas de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro

Precisar e incorporar los elementos existentes que hacen parte del subsistema

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

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

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

Subsistema de Equipamientos

Precisar e incorporar los elementos existentes que hacen parte del subsistema

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

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

Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble

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

Subsistema de servicios públicos



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.3. PLANES PARCIALES

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

Localizar nuevos equipamientos y redes del subsistema de servicios públicos.

En el marco de la factibilidad de servicios públicos, definir las condiciones y criterios para la prestación los servicios públicos

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

Subsistema de Movilidad

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

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

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

Realizar los estudios de movilidad necesarios para identificar la demanda actual y proyectada, e incorporar las soluciones derivadas de dichos estudios para su adecuada atención.

Complementar la retícula y estructura urbana.

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

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

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

Sistema de Ocupación

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



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.3. PLANES PARCIALES

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

Identificar y definir los usos específicos del suelo, su intensidad e índices de conformidad con lo definido en el presente acuerdo.

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

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

Establecer las áreas para el reasentamiento de población.

Precisar los usos principales, condicionados y prohibidos

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

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

Incorporar las Áreas con Vocación de Cuidado Ambiental que hayan sido identificadas y delimitadas por los Macroproyectos, atendiendo sus lineamientos, condiciones de manejo y régimen de interrelación de usos; así mismo, podrá precisar dicho régimen de usos dentro del área de planificación del instrumento, especialmente en lo relacionado con la localización de actividades económicas según su nivel de impacto ambiental.

Incorporar las medidas, parámetros o criterios en relación con la prevención, mitigación y control de las problemáticas ambientales identificadas.

Definir norma transitoria para las actividades que deben desplazarse y establecer las medidas y lineamientos para las actuaciones urbanísticas, para la mitigación y reducción de los impactos de las actividades existentes.

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



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.3. PLANES PARCIALES

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

Sistemas Institucionales y de Gestión

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

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

Desarrollar el programa de ejecución del área de planificación, en el marco de los proyectos estructurantes, de gestión y complementarios del programa de ejecución del presente Plan, con el fin de alimentar el banco de programas y proyectos del Distrito.

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

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

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

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

Consideraciones a los Planes Parciales

Los planes parciales vigentes continuarán con los términos establecidos en los respectivos Decretos, salvo que los propietarios de los predios se acojan, por escrito a la nueva reglamentación.

El ajuste de planes parciales, en caso de requerirse, se sujetará al procedimiento establecido en el respectivo acto administrativo y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario.

Perdida su vigencia, se sujetarán a las disposiciones establecidas en el presente Plan de Ordenamiento Territorial.

Todo lo anterior, de conformidad en concordancia con los parágrafos 3 y 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997 o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.3. PLANES PARCIALES

Régimen de transición para los Planes Parciales de Renovación Urbana adoptados en desarrollo de los Macroproyectos.

Los Planes Parciales adoptados en desarrollo de los Macroproyectos localizados en los polígonos a los que el presente Acuerdo asigna las modalidades de reactivación o revitalización, dispondrán de un término de seis (6) meses, contados a partir de la publicación del presente Acuerdo, para radicar la solicitud de la correspondiente licencia urbanística con fundamento en las normas urbanísticas vigentes al momento de su adopción.

Vencido dicho término sin que se hubiere radicado la correspondiente solicitud de licencia urbanística, las actuaciones urbanísticas o instrumentos de planificación de tercer nivel que se adelanten en dichos polígonos quedarán sometidas al régimen urbanístico previsto para la respectiva modalidad en el presente Plan de Ordenamiento Territorial.

Los Planes Parciales adoptados en desarrollo de los Macroproyectos respecto de los cuales el presente Acuerdo mantiene la modalidad de redesarrollo, continuarán rigiéndose por las normas urbanísticas previstas en los respectivos actos administrativos de adopción, salvo que los interesados manifiesten su voluntad de acogerse al régimen urbanístico previsto en el presente Acuerdo.

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

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

Codificación de la ficha

Código de la ficha

SUB-PLAC-0005

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

Capítulo del sistema

Capítulo 10

DTS a modificar

10.1.6.4. PLANES DE LEGALIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA –PLRU

Artículos que aplican en la modificación

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

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



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

	Artículo 467. - Etapas del Plan de Legalización y Regularización. Artículo 468. - Modificación de Planes de Legalización y Regularización Urbanística.
Sección 3 – Motivo de Revisión	
Motivo de Revisión	Inconsistencias en la definición de las áreas de aplicación. Vacíos e inconsistencias en la estructura de contenidos, insuficiente desarrollo de las directrices y parámetros en los que se enmarca el instrumento, y de criterios para la articulación con los procesos de gestión y financiación.
Necesidad de Ajuste	Corregir y precisar la definición y directrices; incorporar objetivos, estrategias y alcances normativos; precisar la articulación con otros subsistemas y la no dependencia entre instrumentos de planificación, siempre que se demuestre su autonomía; incorporar los planteamientos establecidos en el decreto 1470 de 2024 sobre Planes de Gestión del Hábitat.
Sección 4 – Selección de Determinantes	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	No
¿Aplica normas supradistritales?	Sí
Norma(s) supradistritales aplicable(s)	Ley 388 de 1997 Ley 2079 de 2021 Ley 2044 de 2020 Ley 2079 de 2021 Decreto 1077 de 2015 Decreto 1470 de 2024



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

Decreto 149 de 2020

Sección 5 – Ajuste del DTS

¿Requiere Ajuste de Numeración?

No

Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración

Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)

Mapas Protocolizados Modificados

Sí

Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste

Corregir y precisar conceptualmente la definición, precisar las directrices de los ámbitos de aplicación del instrumento, así como incorporar objetivos, clasificación y estrategias por categoría, también precisar los alcances del instrumento en armonía con los objetivos general y específicos y el nivel de planificación al que corresponde el instrumento.

Igualmente, además de los ajustes, precisiones e incorporaciones que se realicen a los contenidos actualizadas a las disposiciones normativas vigentes, es importante establecer de manera precisa la no dependencia de este instrumento a la adopción de uno de segundo nivel, en caso de encontrarse dentro de este, siempre que técnicamente se demuestre su autonomía.

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

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

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

Sección 8 – Conclusiones del proceso participativo

Ruta Territorial: 40 aportes. **Mayor Incidencia:** Villa Hermosa (5), Manrique (4), Todo el Distrito (3), Robledo (6), Santa Elena (3), Altavista (4), Popular (4), y otros territorios. Los aportes se concentran en la legalización, regularización, el mejoramiento integral de barrios y



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

la garantía del derecho a la vivienda y la permanencia en el territorio. Se destacan propuestas para atender asentamientos informales, mejorar condiciones de habitabilidad en zonas de ladera, fortalecer servicios públicos, gestionar el riesgo y reconocer las dinámicas rurales y urbanas existentes. También se solicita que los procesos de vivienda y transformación urbana incorporen participación comunitaria y soluciones acordes con las realidades territoriales.

Ruta Poblacional: 7 aportes. **Mayor Incidencia:** Comunidades NARP (3), Paz y derechos humanos (2), Jóvenes, niños, niñas y adolescentes, Adultos mayores y Personas con discapacidad (1 c/u). Los aportes priorizan la seguridad jurídica de la vivienda, la permanencia territorial y la inclusión de enfoques diferenciales en los procesos de legalización, reasentamiento y mejoramiento habitacional.

Ruta Sectorial: 6 aportes. **Mayor Incidencia:** Construcción (4), Agricultura e Investigación, Ciencia e Innovación (1 c/u). Los aportes se orientan a fortalecer la política de vivienda y la gestión de asentamientos informales mediante instrumentos de legalización, regularización y mejoramiento del hábitat. Se propone ajustar la normativa para ampliar el acceso a programas de mejoramiento de vivienda, desarrollar instrumentos de planificación en zonas de ladera y promover procesos de titulación con enfoque poblacional y de género.

Sección 9 – Contenido ajustado del DTS

10.1.6.4 PLANES DE LEGALIZACIÓN, REGULARIZACIÓN Y MEJORAMIENTO DEL HÁBITAT – PLRMH

10.1.6.4.1 Definición de los PLRMH

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



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

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

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

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

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

En el marco de la presente revisión, los Planes de Legalización, Regularización y Mejoramiento del Hábitat -PLRMH- sustituyen y se asimilan a los anteriores Planes de Legalización y Regularización Urbanística -PLRU-; en consecuencia, las alusiones, lineamientos, directrices y disposiciones contenidas en el componente general del POT y en los demás apartados normativos que hagan referencia a los PLRU se entenderán asociadas a los PLRMH.

10.1.6.4.2 Áreas de Aplicación

Los Planes de Legalización, Regularización y Mejoramiento del Hábitat -PLRMH-, aplicarán en el suelo urbano sobre los polígonos con tratamiento de Mejoramiento Integral -MI- y en áreas específicas de los tratamientos de Consolidación -CN- en cualquiera de sus niveles, cuando sea necesario.

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



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

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

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

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

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

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

NOMBRE	TRATAMIENTO	ESTADO
Balcones del Jardín	Z1_CN3_4	Adoptado*
Aures I y II	Z2_CN3_16	Adoptado*
Noroccidental parte alta	Z2_MI_24 Z2_CN3_14 Z2_CN3_16 Z2_CN3_18	Adoptado*
Medellín Sin Tugurios	Z3_MI_12	Adoptado*
Centro-Oriental parte alta	Z3_MI_10 Z3_MI_11	Adoptado*



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

Santo Domingo Savio No.2	Z1_MI_1	Sin Formular
Popular - Santo Domingo Savio No.1	Z1_MI_2	Sin Formular
Carpinelo - La Avanzada - María Cano/Carambolas	Z1_MI_3 SE-GARS-24**	Sin Formular
Oriente - Versalles No.2	Z1_MI_4 SE-GARS-24**	Sin Formular
La Cruz	Z1_MI_5 SE-GARS-24**	Sin Formular
Pajarito I	Z2_MI_21	Sin Formular
Pajarito II	Z2_MI_22	Sin Formular
Nueva Villa de La Igua	Z2_MI_23	Sin Formular
Santa Margarita	Z2_MI_29	Sin Formular
El Pesebre - Fuente Clara - Olaya Herrera - Santa Margarita	Z2_Z4_MI_20	Sin Formular
Candamo y Trincheras	Z3_MI_13	Sin Formular
Los Mangos - El Pinal	Z3_MI_27	Sin Formular
La Libertad	Z3_MI_28	Sin Formular
Llanaditas	Z3_MI_6 SE-CS-15**	Sin Formular
La Esperanza	Z6_CN3_19, AL-CS-11**	Sin Formular
Villa Lilliam	Z3_MI_7	Sin Formular



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

Trece de Noviembre	Z3_MI_8 SE-CS-16**	Sin Formular
Villatina - Las Estancias	Z3_MI_9 SE-CS-16**	Sin Formular
El Salado - Las Independencias - Nuevos Conquistadores	Z4_MI_17	Sin Formular
La Loma I	SC_MI_26	Sin Formular
La Loma II	Z4_MI_18	Sin Formular
Juan XXIII La Quiebra	Z4_MI_19	Sin Formular
El Rincón - San José del Manzanillo	Z6_MI_14 AL-RAR-23	Sin Formular
Altavista I	Z6_MI_15 AL-TP-07	Sin Formular
Altavista II	Z6_MI_16	Sin Formular
Altavista Sector Central - Buga Patio Bonito	AL_MI_25 AL-GARS-16	Sin Formular
Asentamientos en Suelo Rural	SC-CS-06	Sin Formular
	SC-CS-06	Sin Formular
	SC-CS-06	Sin Formular
	SC-RAR-07	Sin Formular
	SE-CS-15	Sin Formular
	SE-CS-19	Sin Formular
	SE-GARS-35	Sin Formular

*Antes de 2014 - ** Parcialmente

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

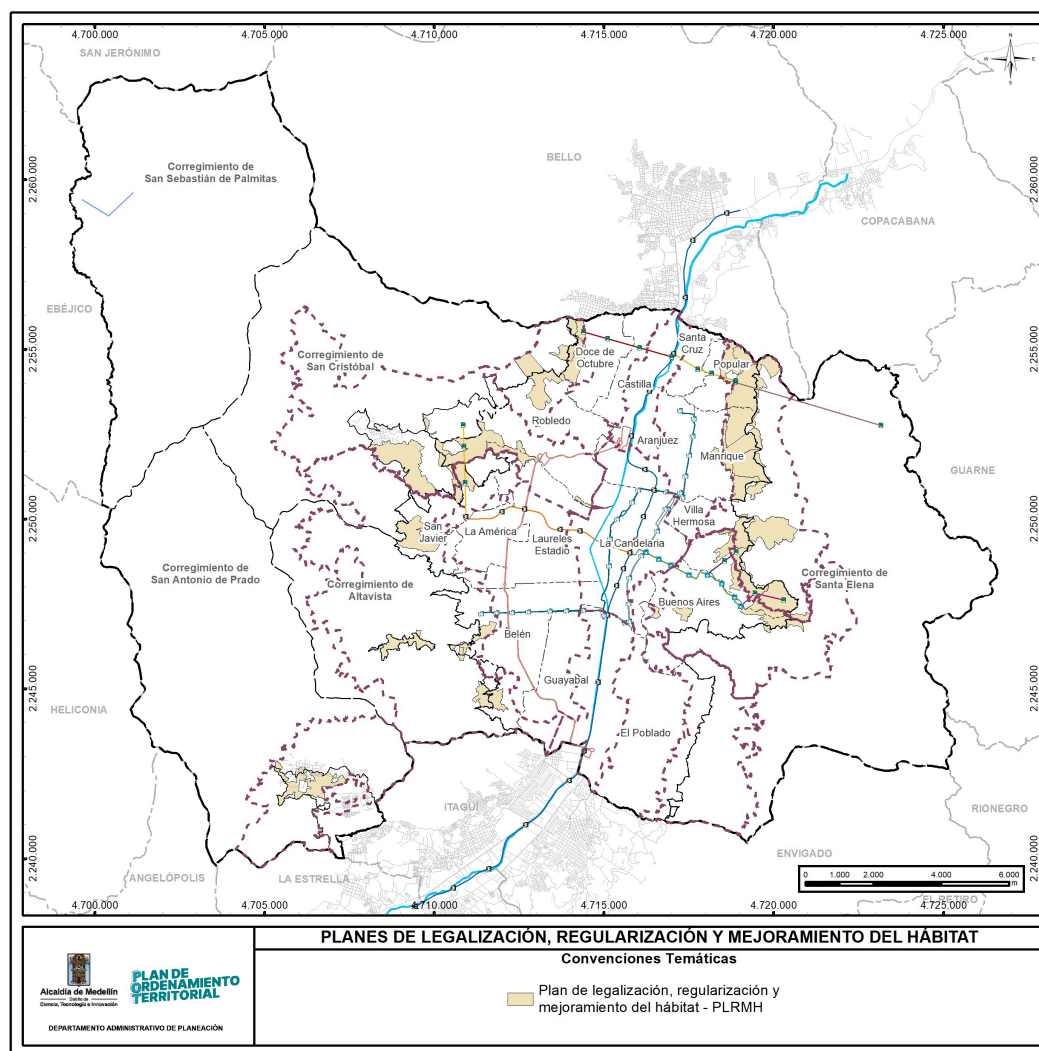


Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

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



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

De manera excepcional, los PLRMH podrán formularse en sectores con tratamiento de renovación urbana en la modalidad de revitalización, así como en las Áreas de Preservación de Infraestructura y del Sistema Público y Colectivo -API-, cuando se identifiquen asentamientos humanos informales, que requieran acciones propias del instrumento. Su aplicación en estos casos deberá sujetarse a las directrices y lineamientos que defina el POT o las demás normas complementarias que le sea aplicable.

10.1.6.4.3 Objetivos y Estrategias

Objetivo General

Orientar la planificación urbana, la gestión e intervenciones a realizar en los asentamientos y urbanizaciones informales, mediante su reconocimiento oficial y la definición de acciones para el mejoramiento integral del hábitat y su posterior incorporación a la estructura urbana, con el fin de superar los desequilibrios sociales, ambientales y funcionales generados por la ocupación informal del suelo.

Objetivos Específicos y Estrategias

Tabla. Objetivos específicos y estrategias para los PLRMH

Objetivos Específicos	Estrategias
Establecer las condiciones territoriales, sociales, ambientales y urbanísticas de los asentamientos y urbanizaciones informales, como insumo para orientar su reconocimiento oficial y el mejoramiento integral del hábitat.	Incorporando los estudios de riesgo, de vulnerabilidad social, ambiental y económica, así como la capacidad de las infraestructuras, con el fin de orientar el proceso de legalización y regularización.
	Realizando diagnósticos técnicos y sociales integrales que identifiquen las condiciones funcionales actuales y las condiciones del hábitat.
	Formulando lineamientos para el ordenamiento urbanístico que respondan a las realidades del



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

	territorio a legalizar e intervenir, asegurando criterios de accesibilidad, sostenibilidad y resiliencia.
	Estableciendo mecanismos de monitoreo permanente que actualice las dinámicas y condiciones del hábitat para ajustar paulatinamente las intervenciones en el territorio a legalizar e intervenir.
Integrar los instrumentos de gestión y financiación con mecanismos de coordinación interinstitucional y comunitaria, de manera que las estrategias de intervención se articulen con los demás planes nacionales y locales, garantizando su sostenibilidad y fortaleciendo la gobernanza.	Estableciendo esquemas de gestión financiera y administrativa que permitan viabilizar las actuaciones de mejoramiento integral.
	Articulando las intervenciones requeridas en el PLRMH con los planes sectoriales, ambientales, locales y nacionales, garantizando coherencia en objetivos y recursos.
	Implementando mecanismos de participación comunitaria que fortalezcan la gobernanza en el proceso de legalización y regularización.
	Estableciendo los mecanismos de seguimiento y evaluación interinstitucional que aseguren la continuidad del proceso en el tiempo.
Definir un modelo de ocupación para los asentamientos y urbanizaciones informales, que oriente la legalización y regularización urbanística,	Formulando lineamientos de ordenamiento y habitabilidad que permitan reorganizar el tejido urbano y



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

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



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

instrumentos de planificación complementaria y con la normativa nacional vigente, a través de las siguientes estrategias:	Incorporando criterios diferenciales para la gestión de asentamientos informales en suelos con condiciones ambientales o de riesgo especiales.
Aplicar adecuadamente la Política Pública de Protección a Moradores y Actividades Económicas y Productivas PPPMAEP	Identificando los usos y actividades susceptibles de permanecer en el territorio.
	Articulando las redes sociales y comunitarias en los procesos de planificación, a través de mesas de trabajo y espacios de participación.

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

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

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

Tabla. Alcances normativos de los PLRMH

Alcances Normativos
Estructura Ecológica y Áreas de Amenaza y Riesgo
Incorporar los criterios de manejo de las determinantes y lineamientos ambientales de ordenamiento territorial vigentes, establecidas por la autoridad ambiental.
Identificar y caracterizar los elementos que conforman la estructura ecológica principal y complementaria.
Identificar áreas e incorporar elementos que ayuden al fortalecimiento de la red de conectividad ecológica
Identificar áreas degradadas ambientalmente y definir estrategias de recuperación, restitución y manejo que contribuyan al mejoramiento del hábitat.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

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

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

Incorporar y establecer acciones y estrategias de Soluciones Basadas en la Naturaleza – SBN– que contribuyan al mejoramiento integral de los asentamientos, especialmente mediante la recuperación de quebradas, nacimientos, retiros y zonas verdes, el manejo de aguas lluvias y escorrentías, la estabilización ambiental de áreas con condiciones de riesgo, la generación de espacios públicos verdes y la conexión de elementos naturales existentes, como parte de las medidas para mejorar el hábitat, reducir vulnerabilidades y fortalecer la adaptación al cambio climático.

Sistema Público y Colectivo

Subsistemas de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro

Precisar e incorporar los elementos existentes que hacen parte del subsistema

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

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

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

Subsistema de Equipamientos

Precisar e incorporar los elementos existentes que hacen parte del subsistema

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

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

Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble

Todos los instrumentos de planificación complementaria establecidos en el POT, en caso de necesitarlo, deberán incluir un capítulo para el patrimonio cultural, desarrollando los contenidos establecidos en el subcapítulo "Norma para patrimonio en otros instrumentos",



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

que se encuentra en el capítulo de los PEMP, y tendrá como alcance los elementos del subsistema de patrimonio cultural inmueble localizados en el área objeto de planificación.

Subsistema de servicios públicos

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

Localizar nuevos equipamientos y redes del subsistema de servicios públicos.

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

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

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

Subsistema de Movilidad

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

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

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

Complementar la retícula y estructura urbana.

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

Cumplir con los estándares urbanísticos para garantizar la accesibilidad universal.

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

Sistema de Ocupación

Identificar, reconocer y delimitar potenciales centralidades emergentes.

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



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

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

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

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

Incorporar acciones de mejoramiento integral de barrios o hábitat rural sostenible, priorizando la permanencia en el territorio cuando las condiciones lo permitan.

Precisar el régimen de usos del suelo aplicable al área de planificación, en reconocimiento de las actividades existentes y los usos establecidos.

Incorporar las Áreas con Vocación de Cuidado Ambiental que hayan sido identificadas y delimitadas por los Macroproyectos, atendiendo sus lineamientos, condiciones de manejo y régimen de interrelación de usos; así mismo, podrá precisar dicho régimen de usos dentro del área de planificación del instrumento, especialmente en lo relacionado con la localización de actividades económicas según su nivel de impacto ambiental.

Incorporar las medidas, parámetros o criterios en relación con la prevención, mitigación y control de las problemáticas ambientales identificadas.

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

Establecer las áreas específicas para la aplicación de medidas ambientales y urbanísticas que regulen las actividades existentes y sus impactos en el territorio.

Precisar la delimitación de las áreas de actividad en función de las apuestas de la actuación urbana integral, acogiendo la intensidad de uso definidos por el POT.

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

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

Establecer las normas urbanísticas y constructivas y de reconocimiento de edificaciones existentes que permita formalizar la ocupación del suelo y regularizar el desarrollo urbano



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

en los asentamientos objeto del PLRMH, dando cumplimiento a las normas nacionales establecidas para el efecto.

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

Sistemas Institucionales y de Gestión

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

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

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

Desarrollar el programa de ejecución del área de planificación, en el marco de los proyectos estructurantes, de gestión y complementarios del programa de ejecución del presente Plan, con el fin de alimentar el banco de programas y proyectos del Distrito.

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

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

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



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

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

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

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

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

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

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

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

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

Codificación de la ficha

Código de la ficha

SUB-PLAC-0006

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

Capítulo del sistema

Capítulo 10

DTS a modificar

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

Artículos que aplican en la modificación

Artículo 469. - Definición de Planes Maestros.

Artículo 470. - Alcances normativos de los planes maestros.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

	Artículo 471. - Etapas del Plan Maestro.
Sección 3 – Motivo de Revisión	
Motivo de Revisión	El contenido normativo no responde a las particularidades de cada API, pues presenta vacíos e inconsistencias en su estructura general y limitado desarrollo de directrices y parámetros en los que se enmarca el instrumento, así como, carece de criterios para la articulación con los procesos de intervención, gestión y financiación.
Necesidad de Ajuste	Corregir y precisar definición, directrices de actuación, la no dependencia entre los instrumentos de planificación, siempre que se demuestre su autonomía y articulación con otros subsistemas y la incorporación de los planteamientos al instrumento de segundo nivel que sean pertinentes; incorporar clasificación de API por vocación; precisar objetivos y alcances.
Sección 4 – Selección de Determinantes	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	No
¿Aplica normas supradistritales?	Sí
Norma(s) supradistritales aplicable(s)	Ley 388 de 1997 Decreto 1077 de 2015 Decreto 1232 de 2020
Sección 5 – Ajuste del DTS	
¿Requiere Ajuste de Numeración?	No
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	
Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)	
Mapas Protocolizados Modificados	Sí
Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste	



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

Corregir y precisar conceptualmente su definición en función de los propósitos particulares que dispone el Distrito para este, y enfocarse en precisar las directrices de actuación del instrumento en respuesta a los contextos de aplicación; así mismo, incorporar una clasificación según tipos de API diferenciables por su vocación, y precisar objetivos y alcances en coherencia con la categoría y carácter de este nivel de planificación.

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

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

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

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

Sección 8 – Conclusiones del proceso participativo

N/A

Sección 9 – Contenido ajustado del DTS

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

10.1.6.5.1 Definición de Planes Maestros

El Plan Maestro es el instrumento de planificación territorial de tercer nivel que guía tanto la gestión ambiental y cultural como las actuaciones urbanísticas requeridas en las grandes infraestructuras de la ciudad definidas en el presente plan como Áreas para la Preservación de



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

la Infraestructura y del Sistema Público y Colectivo, para que se conserven y potencien su expansión y cobertura frente a los servicios esenciales que prestan a la población del Distrito.

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

10.1.6.5.2 Áreas de Aplicación

Los Planes Maestros aplicarán, sobre los polígonos con tratamiento urbanístico de las API - Áreas de Preservación de Infraestructura y del Sistema Público y Colectivo- en Suelos Urbano y Rural, y tendrán la posibilidad de ampliar su área de planificación e intervención tomando las áreas contiguas que requieran para complementar los ambientes que garanticen su buen funcionamiento internamente y en su entorno para prestar en forma debida sus servicios a la población proyectada.

En caso de que se pretenda ampliar el área de planificación, con lotes que se encuentren por fuera del polígono API, el formulador deberá solicitar determinantes urbanísticos ante el Departamento Administrativo de Planeación.

El Plan Maestro podrá establecer una zonificación interna, siempre que esta se encuentre debidamente sustentada en criterios técnicos, funcionales, territoriales o de gestión; dicha zonificación podrá orientar el desarrollo diferenciado de sectores o áreas específicas y permitir que la formulación se concentre en una o varias de las zonas definidas, sin perjuicio de que el instrumento deba plantear, para la totalidad del polígono y de su área de planificación, las determinaciones generales relacionadas con los sistemas estructurantes, el sistema público y colectivo, y las condiciones de ocupación que garanticen la coherencia integral del conjunto.

En todo caso, el Plan Maestro no podrá imposibilitar que los predios integrados al área de planificación puedan desarrollarse conforme a la norma vigente del POT aplicable a los polígonos normativos en los que se encuentren, ni desconocer las determinaciones propias de los tratamientos urbanísticos y demás disposiciones normativas que les correspondan.

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



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Tabla. Planes Maestros

NOMBRE	TRATAMIENTO	ESTADO
Plan Maestro Finca La Mesa	Z1_API_1	Adoptado
API Unidad Deportiva San Blas, Centro de Salud San Blas, Colegio Fe y Alegría La Cima, Hogar Infantil Solina Gallego	Z1_API_2	Adoptado
Plan Maestro Zona 1, Finca Montecarlo	Z1_API_3	Adoptado parcialmente
Plan Maestro Jardín Botánico Joaquín Antonio Uribe	Z1_API_7	Adoptado
API Batallón de Infantería No. 10 Girardot	Z1_Z3_API_9	Sin Formular
API Sapiencia, Universidad Nacional Facultad de Minas, Colegio Mayor de Antioquia, Instituto Tecnológico Metropolitano ITM, Institución Universitaria Pascual Bravo	Z2_API_48	Adoptado
Plan Maestro Cerro El Volador	Z2_API_49	Adoptado
API Ciudadela Don Bosco	Z2_API_5	Sin Formular
Plan Maestro Universidad Nacional de Colombia Sede Medellín (Núcleo El Volador y Núcleo El Río)	Z2_API_50	Adoptado
API Fiscalía General de la Nación	Z2_API_51	Sin Formular
Plan Maestro Secretaría de Tránsito Medellín - SIJIN	Z2_API_52	Adoptado
API Comando de Policía de Antioquia	Z2_API_53	Sin Formular
API Clínicas, Colegio	Z2_API_54	Adoptado parcialmente
Plan Maestro Hospital Pablo Tobón Uribe, Institución Educativa San Vicente de Paúl Medellín –INDER	Z2_API_55	Adoptado
Planes Maestros Zona 1 y Zona 4	Z2_API_56	Adoptado parcialmente
Plan Maestro Hospital La María	Z2_API_57	Adoptado
Plan Maestro Unidad Deportiva de Castilla	Z2_API_58	Adoptado
Plan Maestro Centralidad Doce de Octubre	Z2_API_59	Adoptado
Plan Maestro SENA Pedregal	Z2_API_60	Adoptado
API Plaza de Ferias	Z2_API_71	Sin Formular
Plan Maestro Zona 1, UVA El Orfelinato - EPM	Z3_API_1	Adoptado



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

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

Plan Maestro Lote UdeA, I.E. Escuela Normal Superior de Medellín, Colegio Llanaditas	Z3_API_10	Adoptado
API Parque Biblioteca La Ladera	Z3_API_12	Sin Formular
Z3_API_13	Z3_API_13	Sin Formular
Plan Maestro Facultad Enfermería, Facultad Odontología, Sede de Investigación Universitaria - SIU, Facultad de Salud Pública UdeA	Z3_API_14	Adoptado
Plan Maestro Plaza Minorista y SENA	Z3_API_15	Adoptado
API Centro Vocacional Los Pomos	Z3_API_16	Sin Formular
Plan Maestro Alpujarra I y II	Z3_API_17	Adoptado
Plan Maestro Ciudadela La Fraternidad	Z3_API_19	Adoptado
API Batallón Bomboná	Z3_API_20	Sin Formular
API Cerro La Asomadera	Z3_API_21	Sin Formular
Plan Maestro Ecoparque Lago Los Patos	Z3_API_70	Sin formular
API Lote El Castillo, Universidad Adventista -UNAC	Z4_API_41	Sin Formular
API Institución Educativa Nuestra Señora del Perpetuo Socorro, Colonia Belencito, Convento Madre Laura	Z4_API_43	Sin Formular
Plan Maestro Zona 1, Ciudadela Universitaria (Cuarta Revolución y la Transformación del Aprendizaje)	Z4_API_44	Adoptado parcialmente
Plan Maestro Universidad Pontificia Bolivariana Campus Laureles	Z4_API_45	Adoptado
Plan Maestro Zonas 2 y 3, Unidad Deportiva Atanasio Girardot, Velódromo	Z4_API_46	Adoptado parcialmente
Plan Maestro Cuarta Brigada, Colegio Calasanz	Z4_API_47	Adoptado
API Piedra Lisa	Z4_API_63	Sin Formular
Plan Maestro Country Club de Ejecutivos	Z5_API_23	Adoptado
Plan Maestro Vivero Municipal - Telemedellín	Z5_API_24	Adoptado
Plan Maestro INEM José Félix de Restrepo, Politécnico Jaime Isaza Cadavid	Z5_API_25	Adoptado
Plan Maestro Clínica Las Vegas	Z5_API_27	Adoptado
Planes Maestros Zona 1 - Universidad EAFIT y Zona 2 - Colegio San José de las Vegas	Z5_API_28	Adoptado



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

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

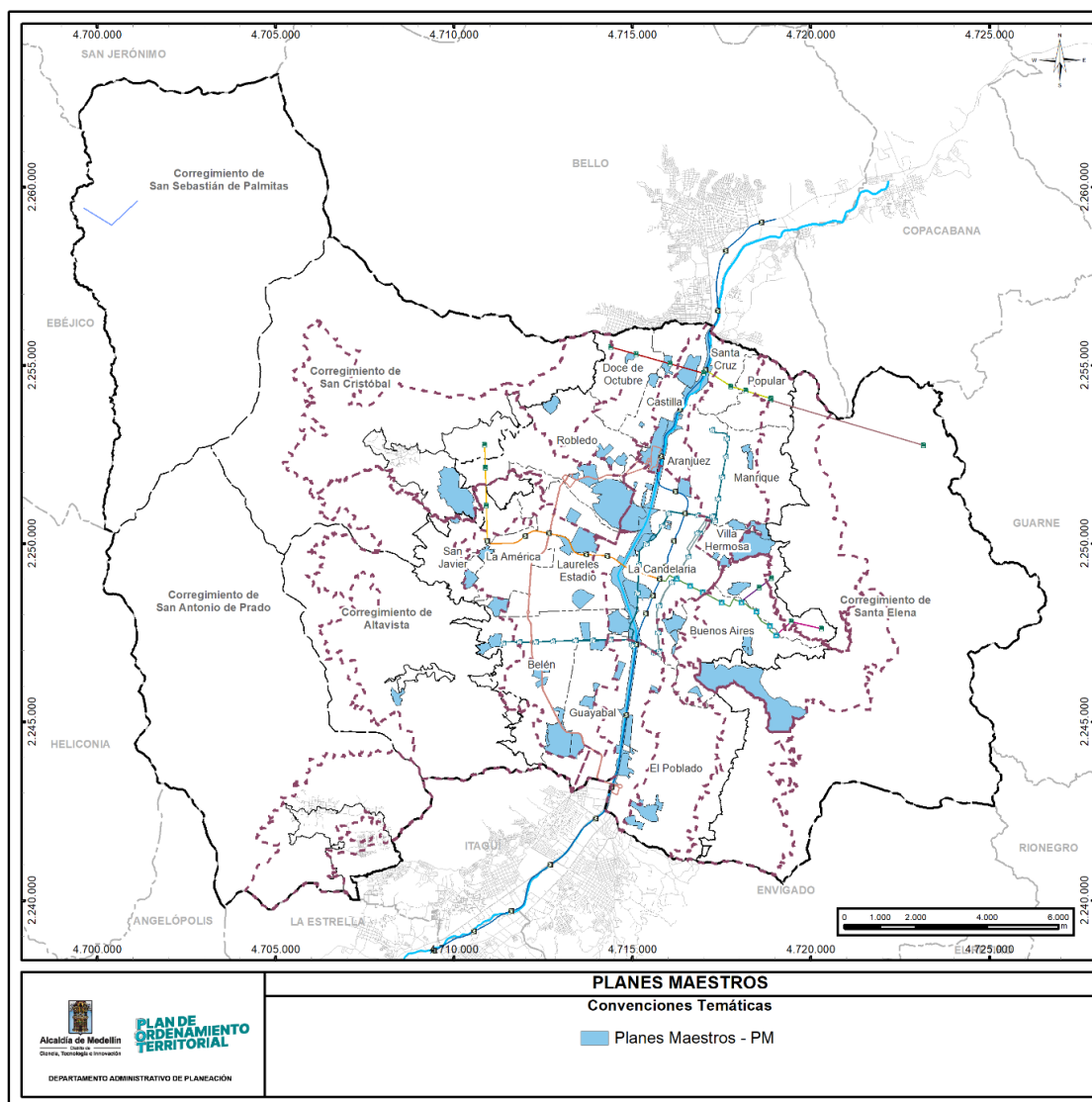
API Museo El Castillo	Z5_API_29	Sin Formular
API Club Campestre	Z5_API_30	Sin Formular
API Parque Lineal Bosques de La Frontera, Sede Canal - Parque Telemédellín	Z5_API_69	Sin Formular
Plan Maestro Zona 1, Unidad Deportiva Andrés Escobar, Pista Municipal de Bicicross	Z6_API_18	Adoptado
API Cementerio Campos de Paz	Z6_API_31	Sin Formular
API Club El Rodeo	Z6_API_32	Sin Formular
Plan Maestro Zona 4, Terminal de Transporte Intermunicipal del Sur "Alberto Díaz Muñoz"	Z6_API_33	Adoptado
Plan Maestro Parque de la Conservación (Zoológico Santa Fe), Club Comfenalco Guayabal	Z6_API_34	Adoptado
Plan Maestro Cerro Nutibara	Z6_API_35	Adoptado
Plan Maestro Instituto San Carlos, Parroquia La Santa Infancia, Hogar de Niñas Nuestra Señora de Chiquinquirá, Casa Fray Luis Terciarias Capuchinas de La Sagrada Familia, Clínica SaludCoop, Parque Biblioteca de Belén, Colegio de La Inmaculada	Z6_API_36	Adoptado
API Lote cercano a la Universidad de Medellín	Z6_API_38	Sin Formular
Plan Maestro Universidad de Medellín	Z6_API_39	Adoptado
Plan Maestro Clínica Las Américas, Unidad Deportiva y Recreativa I.S.S., Varios predios comerciales	Z6_API_67	Adoptado
Plan Maestro Zona 2, Almacén General EPM y Centro de Acopio y Reciclaje de Pavimentos del Municipio de Medellín	Z6_API_68	Adoptado
Plan Maestro Río Medellín - Parques del Río Centro	RIO_API_62C	Adoptado
Plan Maestro Río Medellín - Parques del Río Norte	RIO_API_62N	Adoptado
Plan Maestro Río Medellín - Parques del Río Sur	RIO_API_62S	Adoptado
API Loma Hermosa	SC_API_64	Sin Formular
API Las Palmas	SE-API-04	Sin Formular
Plan Maestro Parque Ecológico La Perla	AL-API-03	Adoptado



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

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

10.1.6.5.3 Objetivos y Estrategias

Objetivo General

Planificar las actuaciones encaminadas a la generación, mantenimiento, mejoramiento y restitución de las Áreas para la Preservación de las Infraestructuras y del Sistema Público y Colectivo -API-, mediante un modelo de ocupación y volumetría o planteamiento urbanístico y constructivo, de acuerdo con el programa de usos y actividades dependiendo del servicio a prestar y la cobertura poblacional esperada con visión de futuro, aplicando criterios de sostenibilidad ambiental y construcción sostenible, y considerando su eficacia para la gestión del riesgo.

Objetivos Específicos y Estrategias

Tabla. Objetivos específicos y estrategias para los Planes Maestros

Objetivos Específicos	Estrategias
Formular un planteamiento urbanístico que logre la integración urbana y funcional de las API con su entorno inmediato.	Definiendo las actuaciones urbanísticas para la generación, mejoramiento o restitución del sistema público y colectivo que las rodean.
	Estableciendo los lineamientos de diseño, accesibilidad y sostenibilidad de las infraestructuras y sus componentes que las rodean.
Reconocer, proteger y poner en valor los atributos patrimoniales, ambientales y paisajísticos, de las API, en cumplimiento del marco normativo e integrando los planes de manejo en los casos de que se hallen dentro de éstas o que éstas se consideren áreas con declaratoria de protección ambiental y/o cultural.	Identificando los elementos con valores ambientales y patrimoniales, estableciendo las acciones de manejo requeridas para su preservación.
Plantear actuaciones urbanísticas sostenibles acorde con los procedimientos, manuales y	Enfocando las acciones hacia el cuidado, la sostenibilidad y la CTI.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

guías de intervención de los elementos que constituyen el Sistema Público y Colectivo.	Evaluando las condiciones funcionales del territorio, a través de los estudios técnicos necesarios con el fin de identificar las potencialidades y restricciones de desarrollo de la edificabilidad y la infraestructura requerida.
Aplicar la función social y ecológica de la propiedad.	Identificando los usos y actividades susceptibles de permanecer en el territorio y dando aplicación a la PPPMAE, cuando sea necesario.
	Incorporando las determinantes ambientales y de ordenamiento territorial establecidas en el marco estratégico y estructural del POT vigente
	Estableciendo acciones de Protección y conservación de los ecosistemas que existan dentro y fuera del API, en su entorno inmediato, optimizando el uso de los recursos naturales.
Incorporar los instrumentos de gestión y financiación requeridos para optimizar la sostenibilidad de las APIs y el sistema público y colectivo, así como los mecanismos de coordinación interinstitucional y comunitaria.	Estableciendo acciones de mejoramiento y restitución al identificar áreas ambientalmente degradadas y en conflicto funcional.
	Armonizando sus estrategias de gestión con los planes sectoriales, ambientales y metropolitanos.
	Incorporando y armonizando las intervenciones urbanísticas y ambientales con las medidas definidas por los diferentes instrumentos de gestión y planificación ambiental, como son: el Plan de Acción



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

	Climática, el Plan de Renaturalización, el Plan de Silvicultura Urbana, entre otros.
Establecer acciones para la Gestión del Conocimiento y participación de todos los actores.	Generando espacios orientados al fortalecimiento de la educación ambiental, social y cultural.
	Definiendo los responsables, las proyecciones financieras y el horizonte de ejecución de las actuaciones urbanísticas.
	Determinando cuáles serán las intervenciones públicas priorizadas que serán incorporadas al programa de ejecución del POT y los Planes de Desarrollo Distrital.
	Estableciendo los mecanismos de gestión - financieros, administrativos, ambientales, sociales y jurídicos- que permitan concretar las apuestas de desarrollo y mejoramiento de las infraestructuras públicas y colectivas de interés distrital.

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

10.1.6.5.4 Alcances de los Planes Maestros

Los Planes Maestros tendrán los siguientes alcances:

Tabla. Alcances normativos de los Planes Maestros

Alcances
Estructura Ecológica y Áreas de Amenaza y Riesgo
Incorporar los criterios de manejo de las determinantes y lineamientos ambientales de ordenamiento territorial vigentes establecidas por la autoridad ambiental.
Identificar y caracterizar los elementos que conforman la estructura ecológica principal y complementaria.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

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

Caracterizar la Flora, Fauna y Coberturas terrestres.

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

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

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

Sistema Público y Colectivo

Subsistemas de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro

Precisar e incorporar los elementos existentes que hacen parte del subsistema

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

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

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

Subsistema de Equipamientos

Precisar e incorporar los elementos existentes que hacen parte del subsistema

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

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

Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble

Todos los instrumentos de planificación complementaria establecidos en el POT, en caso de necesitarlo, deberán incluir un capítulo para el patrimonio cultural, desarrollando los



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

contenidos establecidos en el subcapítulo "Norma para patrimonio en otros instrumentos", que se encuentra en el capítulo de los PEMP, y tendrá como alcance los elementos del subsistema de patrimonio cultural inmueble localizados en el área objeto de planificación.

Subsistema de servicios públicos

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

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

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

Subsistema de Movilidad

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

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

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

Complementar la retícula y estructura urbana, de ser necesario.

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

Cumplir con los estándares urbanísticos para garantizar la accesibilidad universal.

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

Sistema de Ocupación

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

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



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

Establecer los usos complementarios y de soporte requeridos para el adecuado funcionamiento y sostenibilidad de las actividades propias del uso dotacional o infraestructural principal, definiendo su localización, alcance y condiciones de integración dentro del área de planificación. La proporción y el porcentaje de dichos usos deberán acordarse con el Departamento Administrativo de Planeación, de conformidad con la escala, complejidad y requerimientos del desarrollo dotacional o de infraestructura correspondiente.

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

Establecer las áreas específicas para la aplicación de medidas ambientales y urbanísticas que regulen las actividades existentes y sus impactos en el territorio.

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

Sistemas Institucionales y de Gestión

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

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

Desarrollar el programa de ejecución del área de planificación, en el marco de los proyectos estructurantes, de gestión y complementarios del programa de ejecución del presente Plan, con el fin de alimentar el banco de programas y proyectos del Distrito.

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

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

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



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

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

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

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

- Determinar su aprovechamiento dependiendo de las necesidades del servicio.
- Normas volumétricas.
- Normas de Estacionamientos.
- Normas relacionadas con la accesibilidad de las edificaciones.
- Normas de reconocimientos de edificaciones

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

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

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

10.1.6.6 Unidades de Planificación Rural –UPR

DTS abordado: 10.1.6.6. UNIDAD DE PLANIFICACIÓN RURAL –UPR

Codificación de la ficha

Código de la ficha

SUB-PLAC-0007

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

Capítulo del sistema

Capítulo 10

DTS a modificar

10.1.6.6. UNIDAD DE PLANIFICACIÓN RURAL – UPR

Artículos que aplican en la modificación

Artículo 472. - Definición de las Unidades de Planificación Rural –UPR-



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.6. UNIDAD DE PLANIFICACIÓN RURAL –UPR	
	Artículo 473. - Alcances normativos de las unidades de planificación Rural. Artículo 474. - Clasificación de las Unidades de Planificación Rural. Artículo 475. - Etapas de las Unidades de Planificación Rural. Artículo 476. - Gestión de la Unidad de Planificación Rural –UPR-.
Sección 3 – Motivo de Revisión	
Motivo de Revisión	Inexistencia de parámetros diferenciales frente a cada territorio; vacíos en la determinación del cumplimiento del principio de reparto de cargas y beneficios. Vacíos, inconsistencias conceptuales y de estructura de contenidos; insuficiente desarrollo de las directrices para la articulación del instrumento con los procesos de intervención del suelo, gestión y financiación.
Necesidad de Ajuste	Precisar las directrices de actuación del instrumento; corregir y precisar su definición y clasificación, eliminar las UPR de Sostenibilidad Ambiental; incorporar objetivos y estrategias, y precisar los alcances del instrumento y la articulación con otros subsistemas.
Sección 4 – Selección de Determinantes	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	No
¿Aplica normas supradistritales?	Sí
Norma(s) supradistritales aplicable(s)	Ley 388 de 1997 Decreto 1077 de 2015 Decreto 1470 de 2024
Sección 5 – Ajuste del DTS	
¿Requiere Ajuste de Numeración?	No



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.6. UNIDAD DE PLANIFICACIÓN RURAL –UPR

Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración

Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)

Mapas Protocolizados Modificados

Sí

Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste

Precisar las directrices de actuación del instrumento dando respuesta a los contextos de aplicación; corregir y precisar conceptualmente su definición; precisar la clasificación y eliminar de esta las UPR de Sostenibilidad Ambiental, por cuanto estas se deberían incorporar dentro del instrumento de planificación de segundo nivel -DRC o como se vaya a denominar este instrumento como producto de esta revisión-, y también porque se debe entender como determinante general para todos los instrumentos.

Ahora bien, en cuanto a las cuencas abastecedoras a proteger e intervenir, se debe considerar si se establece que es el instrumento de segundo nivel el que debe definir los lineamientos de actuación sobre estas y definir allí los estudios específicos que se requieran para su manejo; también considerar si estas cuencas abastecedoras se deberían manejar a través de planes maestros. Es necesario incorporar objetivos y estrategias, y precisar los alcances del instrumento, en coherencia con las condiciones propias de los contextos en que se clasifiquen, acogiendo la nueva definición de polígonos de tratamiento de los ámbitos correspondientes, según lo que sea definido desde la presente revisión.

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

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

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



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.6. UNIDAD DE PLANIFICACIÓN RURAL –UPR

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

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

Sección 8 – Conclusiones del proceso participativo

Ruta Territorial: 3 aportes. **Mayor Incidencia:** Santa Elena (2), Altavista (1). Los aportes se orientan a fortalecer la gestión de vivienda y hábitat desde las particularidades territoriales, atender situaciones de informalidad y garantizar servicios básicos y mejorar las condiciones habitacionales en sectores rurales.

Sección 9 – Contenido ajustado del DTS

10.1.6.6 UNIDADES DE PLANIFICACIÓN RURAL –UPR

10.1.6.6.1 Definición de UPR

Complementando la definición que plantea el artículo 2.2.1.1. del Decreto Nacional 1077 de 2015, la Unidad de Planificación Rural –UPR– es el instrumento de planificación territorial de escala intermedia de tercer nivel, a través del cual se desarrollan y precisan las condiciones de ordenamiento en áreas específicas del Suelo Rural del Distrito, caracterizadas por una complejidad funcional que precisa de orientar procesos de transformación, reordenamiento y mejoramiento del hábitat.

10.1.6.6.2 Áreas de Aplicación

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

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



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.6. UNIDAD DE PLANIFICACIÓN RURAL –UPR

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

Tabla. Unidades de Planificación Rural -UPR- y áreas de aplicación preferente

NOMBRE	CORREGIMIENTO
UPR Adoptadas	
UPR El Llano	San Cristobal
Áreas de aplicación de UPR	
Conexión Túnel de Occidente	San Cristobal
El Patio - El Uvito	
El Yolombo	
La Loma	
La Palma	
Pajarito	
Pedregal Alto	
San José de la Montaña - La Ilusión	
Travesías	Altavista
Aguas Frías - San Pablo	
Buga - Patio Bonito	
Corazón - El Morro	
San José de Manzanillo	San Sebastián de Palmitas
La Aldea	
San Sebastián de Palmitas	
Urquitá	San Antonio de Prado
La Florida - Potrerito	
Uarro Blanco	Santa Elena
Barro Blanco - Comfama	
El Rosario - San Rafael	
Mazo	
Media Luna - El Pingüino	
Piedra Gorda - El Placer	



Alcaldía de Medellín

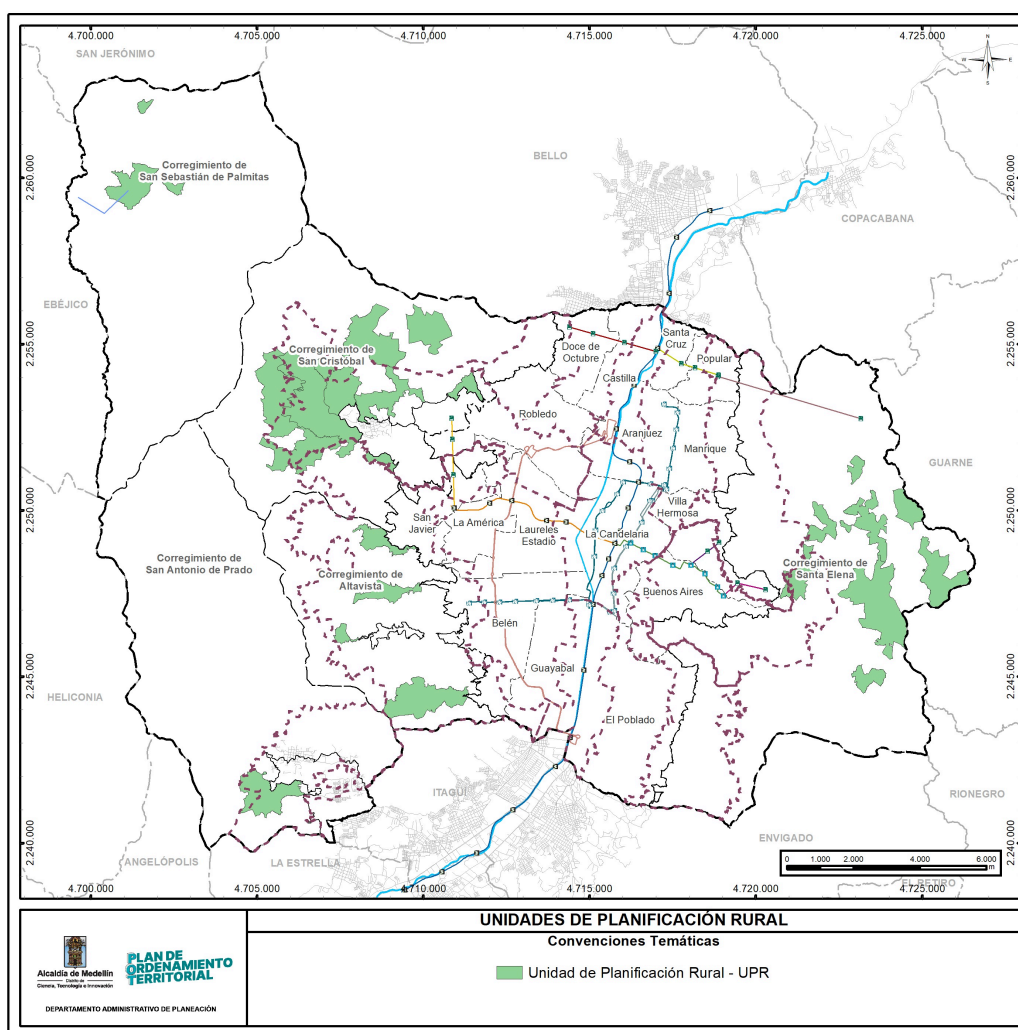
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.6. UNIDAD DE PLANIFICACIÓN RURAL –UPR

Piedras Blancas	
Santa Elena - Sector Central	

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

Mapa. Unidades de Planificación Rural - UPR-



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.6. UNIDAD DE PLANIFICACIÓN RURAL –UPR

Criterios e insumos técnicos utilizados para la delimitación de las áreas de aplicación preferente de las Unidades de Planificación Rural –UPR–

La delimitación de las áreas de aplicación preferente de las Unidades de Planificación Rural –UPR–, se fundamenta en un análisis territorial integral de carácter técnico que comprende el reconocimiento, la lectura y organización del suelo rural, conforme a los criterios establecidos por el Decreto 1077 de 2015 en el artículo 2.2.2.2.1.5 para dicha delimitación; en este sentido, las UPR se delimitaron desde la comprensión integral del territorio rural, para lo cual se tuvieron en cuenta las condiciones ambientales, funcionales, productivas, socioeconómicas y físico-espaciales que permiten reconocer entornos con dinámicas territoriales diferenciadas, superando la definición basada únicamente en límites político-administrativos o prediales. En este sentido se priorizaron como elementos naturales estructurantes del suelo rural las cuencas hidrográficas, por su papel como unidad territorial de soporte ambiental, regulación hídrica y conectividad ecológica; asimismo, los elementos biofísicos del territorio como las pendientes, drenajes, coberturas, áreas de protección, nacimientos, retiros, corredores ambientales y demás elementos asociados a la Estructura Ecológica Principal y Complementaria.

De manera complementaria, se incorporaron las divisiones veredal y corregimental, como factores para reconocer límites administrativos, pertenencia territorial, organización comunitaria y gestión local del suelo rural, permitiendo contrastar los límites ambientales con las unidades territoriales reconocidas por la población y por la administración distrital, evitando delimitaciones que fragmentaran de manera innecesaria relaciones veredales, centros poblados o áreas con dinámicas socioeconómicas comunes.

Del mismo modo se consideraron los insumos relacionados con la estructura predial y las formas de ocupación existentes, que permiten identificar patrones de fragmentación, concentración o dispersión de la vivienda, procesos de suburbanización, áreas con mayor presión de transformación y sectores con procesos de ocupación informal y consolidada; esta lectura facilita diferenciar contextos rurales con vocaciones y conflictos distintos, así como reconocer dónde la UPR deberá orientar con mayor precisión la regulación, la gestión del suelo, el mejoramiento del hábitat rural o la protección de las actividades productivas.

La red vial, los corredores de conectividad, los centros poblados, las centralidades rurales, los equipamientos y los sistemas de servicios públicos también fueron tenidos en cuenta para comprender las relaciones funcionales del territorio, permitiendo identificar áreas que, aunque



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.6. UNIDAD DE PLANIFICACIÓN RURAL –UPR

comparten condiciones ambientales similares, presentan dinámicas diferentes por su accesibilidad, proximidad a centros de servicios, relación con corredores suburbanos, presión inmobiliaria o dependencia funcional con respecto a determinados núcleos rurales.

Finalmente, se integraron las categorías de protección, producción y desarrollo restringido, así como las condiciones de amenaza y riesgo, en tanto son determinantes que condicionan la ocupación, el aprovechamiento y la gestión del suelo rural, posibilitando configurar las UPR como áreas de planificación coherentes con la capacidad de soporte del territorio, la conservación de los servicios ecosistémicos, la regulación de las dinámicas de ocupación y la necesidad de orientar intervenciones diferenciadas para la sostenibilidad rural.

10.1.6.6.3 Objetivos y Estrategias

Objetivo General

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

Objetivos Específicos y Estrategias

Tabla. Objetivos específicos y estrategias para las UPR

Objetivos Específicos	Estrategias
Incorporar y precisar las disposiciones normativas de carácter distrital y nacional que orienten el mejoramiento y reordenamiento del hábitat, así como definición y localización de proyectos estratégicos.	Precisando los elementos de los sistemas estructurantes naturales y artificiales que condicionarán la ocupación de cada área de aplicación del instrumento.
	Definiendo los criterios de ocupación, las normas específicas de habitabilidad y las formas de ocupación conservando las características rurales.
Garantizar la articulación interinstitucional y los procesos de participación comunitaria en las etapas de planificación, gestión, implementación, evaluación y control.	Aumentando el control eficaz en el territorio tomando acciones correctivas inmediatas sobre las construcciones y fragmentaciones informales a través de las entidades de control corregimental y ambiental responsables.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.6. UNIDAD DE PLANIFICACIÓN RURAL –UPR

	Vinculando los programas y proyectos establecidos por los instrumentos de gestión del suelo rural y demás planes de manejo ambiental que se tengan para el territorio.
	Suscribiendo acuerdos con los campesinos que habiten en las áreas de preservación y restauración de las Áreas Protegidas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas, con una relación productiva artesanal y tradicional asociada a la protección, con el objetivo de contribuir a la atención de los conflictos de uso, ocupación y tenencia que se presenten en estas zonas.
Establecer planteamientos de ocupación que incorporen procesos de mejoramiento de las condiciones del hábitat, en términos de cobertura de infraestructura pública y sostenibilidad ambiental.	Identificando el estado y cobertura de la prestación de servicios públicos, las fuentes de aprovisionamiento y saneamiento determinadas por las entidades territoriales.
Generar planteamientos de ocupación que definan las áreas para impulsar la materialización de los proyectos estratégicos relacionados con la sostenibilidad ambiental, la producción, la vivienda, el turismo y la dotación de infraestructura pública con una responsable mezcla de usos	Identificando las áreas propicias para la generación de elementos que harán parte del sistema público y colectivo, así como aquellos existentes que requieran una actuación específica para su óptimo funcionamiento en términos de cobertura y calidad.

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

10.1.6.6.4 Alcances de las UPR

(todo el contenido de este numeral fue sustituido).



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.6. UNIDAD DE PLANIFICACIÓN RURAL –UPR

En complemento a lo establecido en el artículo 2.2.2.2.1.6 Contenido de la Unidad de Planificación Rural del Decreto Único Nacional 1077 de 2015, las UPR tendrán los siguientes alcances y en cuanto a las normas urbanísticas podrán:

Tabla. Alcances de las UPR

Alcances
Estructura Ecológica y Áreas de Amenaza y Riesgo
Cuando las Unidades de Planificación Rural -UPR- comprendan suelos de protección de las áreas protegidas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas -SINAP-, deberán acoger integralmente las disposiciones contenidas en los planes de manejo, mantener sus objetivos de conservación, plantear las intervenciones en armonía con estos y desarrollar los lineamientos de la función amortiguadora; adicionalmente deberá tener en cuenta la reglamentación nacional en función del tipo de área protegida.
Incorporar los criterios de manejo de las determinantes y lineamientos ambientales de ordenamiento territorial vigentes establecidas por la autoridad ambiental.
Identificar y caracterizar los elementos que conforman la estructura ecológica principal y complementaria y la red de conectividad ecológica en los casos en los que aplique.
Identificar áreas e incorporar elementos que ayuden al fortalecimiento de la red de conectividad ecológica
Identificar áreas degradadas ambientalmente y definir estrategias de recuperación, restitución y manejo que contribuyan al mejoramiento del hábitat.
Realizar e incorporar los estudios de detalle de amenazas y riesgo y surtir el procedimiento de precisión cartográfica, cuando se requiera.
Identificar y establecer las condiciones ambientales y/o de riegos de los asentamientos y urbanizaciones informales, reconociendo su interacción con la estructura ecológica principal y complementaria.
Sistema Público y Colectivo
Subsistemas de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro
Precisar e incorporar los elementos existentes que hacen parte del subsistema



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.6. UNIDAD DE PLANIFICACIÓN RURAL –UPR

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

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

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

Subsistema de Equipamientos

Precisar e incorporar los elementos existentes que hacen parte del subsistema

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

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

Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble e Inmueble

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

Subsistema de servicios públicos

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

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

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

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

Subsistema de Movilidad

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



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.6. UNIDAD DE PLANIFICACIÓN RURAL –UPR

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

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

Complementar la red vial y de movilidad.

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

Cumplir con los estándares urbanísticos para garantizar la accesibilidad universal.

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

Sistema de Ocupación

Identificar, reconocer y delimitar potenciales centralidades emergentes.

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

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

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

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

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

Identificar las actividades emergentes presentes dentro del área de planificación que no se encuentren expresamente consideradas en el régimen de usos del suelo rural, con el fin de evaluar su compatibilidad territorial, ambiental, funcional y normativa; para tal efecto, se podrá precisar las condiciones de localización, manejo y funcionamiento de dichas actividades, siempre que guarden armonía con el área de actividad en la que se localicen, con las determinantes ambientales, la vocación del territorio y las normas del POT.

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



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.6. UNIDAD DE PLANIFICACIÓN RURAL –UPR

Definir y precisar los usos del suelo complementarios, así como las áreas específicas para la aplicación de medidas ambientales y urbanísticas que regulen las actividades existentes y sus impactos en el territorio.

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

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

Definir la intensidad de usos en las centralidades.

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

Sistemas Institucionales y de Gestión

Podrá establecer un operador o gestor urbanístico para la formulación de cada UPR, su desarrollo y seguimiento, que, para el caso, podrá ser la Gerencia de Corregimientos, la Secretaría de Desarrollo Económico u otro Operador Urbano que sea delegado por parte del alcalde distrital o a quien este delegue la tarea, a través de acto administrativo, si se requiere.

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

Considerar los criterios generales del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial, para la distribución equitativa y solidaria de los recursos obtenidos por la aplicación de los diferentes instrumentos de financiación dispuestos en el POT.

Identificar las áreas beneficiarias de acciones urbanísticas que constituyen hechos generadores de la participación en plusvalía y determinar el efecto Plusvalía.

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

Desarrollar el programa de ejecución del área de planificación, en el marco de los proyectos estructurantes, de gestión y complementarios del programa de ejecución del presente Plan, con el fin de alimentar el banco de programas y proyectos del Distrito.

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



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.6. UNIDAD DE PLANIFICACIÓN RURAL –UPR

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

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

Si como resultado del diagnóstico se considerase pertinente adelantar un proceso de sustracción del área protegida, esta deberá tramitarse ante la autoridad competente en función de su declaratoria, antes de formular, concertar y adoptar la Unidad de Planificación Rural -UPR-.

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

Las Unidades de Planeamiento Rural no podrán modificar la zonificación, ni el régimen de usos asociado a las áreas protegidas, ni las demás disposiciones establecidas en las determinantes ambientales.

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

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

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



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

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

DTS abordado: 10.1.6.7. PLANES ESPECIALES DE MANEJO Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO –PEMP-	
Codificación de la ficha	
Código de la ficha	SUB-PLAC-0008
Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar	
Capítulo del sistema	Capítulo 10
DTS a modificar	10.1.6.7. PLANES ESPECIALES DE MANEJO Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO –PEMP-
Artículos que aplican en la modificación	Artículo 477. - Definición Planes Especiales de Manejo y Protección del Patrimonio - PEMP-. Artículo 478. - Participación en la formulación de un Plan Especial de Manejo y Protección del Patrimonio –PEMP-.
Sección 3 – Motivo de Revisión	
Motivo de Revisión	Desarticulación con los criterios que establece el Ministerio de las Culturas, las Artes y los Saberes para la gestión del instrumento. Vacíos e inconsistencias en la estructura de contenidos; insuficiente desarrollo de directrices y de criterios para su articulación con los procesos de intervención y gestión del suelo y financiación.
Necesidad de Ajuste	Actualizar y precisar definiciones, objetivos, alcances, ámbitos de aplicación, normas específicas, fases, mecanismos según normas nacionales vigentes y articulación con otros subsistemas; la no dependencia entre los instrumentos de planificación, siempre que se demuestre su autonomía y la incorporación



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

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

	de los planteamientos al instrumento de segundo nivel que sean pertinentes.
Sección 4 – Selección de Determinantes	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	No
¿Aplica normas supradistritales?	Sí
Norma(s) supradistritales aplicable(s)	Resolución 0166 de 2022 Ley 388 de 1997 Ley 397 de 1997 Resolución 0983 de 2010 Decreto 1077 de 2015 Decreto 1080 de 2015
Sección 5 – Ajuste del DTS	
¿Requiere Ajuste de Numeración?	No
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	
Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)	
Mapas Protocolizados Modificados	Sí
Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste	
Actualizar y precisar las definiciones, objetivos y alcances de este Instrumento de Planificación en el Distrito Especial de Medellín, según lo dispuesto en el Decreto 2350 de 2019, el cual adiciona y ajusta aspectos del Decreto 1080 de 2015, con el fin de agilizar los procedimientos de formulación y adopción de los PEMP, y de flexibilizar el régimen de intervenciones en los BIC, así como detallar los requisitos técnicos y procedimentales. Se deben, igualmente, incorporar las normas urbanísticas que se relacionan con el Paisaje Urbano Histórico y de superior jerarquía, con el fin de garantizar el criterio de “aplicabilidad”	



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

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

establecido en el Decreto Nacional 1080 de 2015 e incluir la vivienda de interés cultural, para asegurar la protección de los moradores y sus actividades.

También se requiere la incorporación de disposiciones claras sobre su alcance normativo, ámbitos de aplicación, colindancia, áreas de influencia, fases de formulación y adopción, mecanismos de gestión y mecanismos de seguimiento o evaluación.

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

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

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

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

Sección 8 – Conclusiones del proceso participativo

N/A

Sección 9 – Contenido ajustado del DTS

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

(todo el contenido de este numeral fue sustituido).

10.1.6.7.1 Definición de Planes Especiales de Manejo y Protección del Patrimonio

(todo el contenido de este numeral fue sustituido).

Los Planes Especiales de Manejo y Protección –PEMP– son el instrumento de planificación y gestión territorial de tercer nivel del Patrimonio Cultural, mediante el cual se establecen acciones de manejo físicas, socioculturales, administrativas y financieras, necesarias para



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

garantizar la protección, conservación y sostenibilidad de los Bienes de Interés Cultural -BIC- y sus zonas de influencia o de los bienes que pretendan declararse como tales si la autoridad competente lo establece, de forma que responda equilibradamente a la valoración cultural y las vocaciones del territorio, mediante los conceptos de paisaje histórico y patrimonios integrados que sustentan el Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble.

En concordancia con la definición presentada en el Decreto Nacional 2358 de 2019, que establece:

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

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

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

10.1.6.7.2 Áreas de Aplicación

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

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

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

- Para los bienes inmuebles del grupo arquitectónico y los espacios públicos declarados, cuando se cumpla mínimo uno de los siguientes riesgos:



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

- 1) Riesgo de transformación o demolición parcial o total debido a desarrollos urbanos, rurales y/o de infraestructura.
 - 2) Cuando el uso represente riesgo o limitación para su conservación.
 - 3) Cuando el bien requiera definir o redefinir su normativa o la de su entorno para efectos de su conservación.
 - 4) Cuando se requiera la protección del bien para salvaguardar manifestaciones del patrimonio cultural inmaterial de una comunidad o colectividad, siempre y cuando se le reconozcan valores materiales al bien inmueble del grupo arquitectónico.
- Para los bienes inmuebles del grupo urbano clasificados como sectores urbanos, siempre se requerirá PEMP, el cual deberá ser adoptado al momento de la declaratoria.
 - Para los bienes muebles, cuando se cumpla una de las siguientes condiciones:
 - 1) El o los bienes presenten variedad de propietarios o poseedores y, por lo tanto, se dificulte su administración y manejo.
 - 2) Cuando los propietarios o poseedores no garanticen la adecuada protección y conservación, aspecto evidenciado por el avanzado deterioro de los bienes debido a falta de programas de mantenimiento.
 - 3) Cuando exista riesgo de división o fragmentación de la colección.
 - 4) Cuando el diagnóstico integral de un bien mueble o una colección establezca la necesidad de garantizar su manejo y su protección a través de la planeación de acciones de conservación. El diagnóstico integral debe contemplar el análisis del aspecto administrativo, el entorno y el estado de conservación de los bienes.
 - 5) Cuando el inmueble o el contexto espacial en el que se ubican los bienes muebles presente mal estado de conservación y, por lo tanto, ponga en riesgo la integridad y la conservación de los bienes muebles.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

- Para los Paisajes Culturales se deberá adoptar PEMP al momento de la declaratoria, excepto cuando la autoridad competente decida sobre la pertinencia de otro instrumento.

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

Tabla. Planes Especiales de Manejo y Protección –PEMP–

NOMBRE	TRATAMIENTO
PEMP Prado Centro	Z3_C1_1
PEMP Cementerio San Pedro	Z1_C3_5
PEMP Conjunto Hospital San Vicente de Paúl	Z3_C3_6
PEMP Aeropuerto Olaya Herrera	Z6_C3_16
PEMP La Macarena	RIO_API_62C*, Z4_RED_37* Z3_API_17*, Z3_REA_15 *

*Polígonos parcialmente incluidos

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

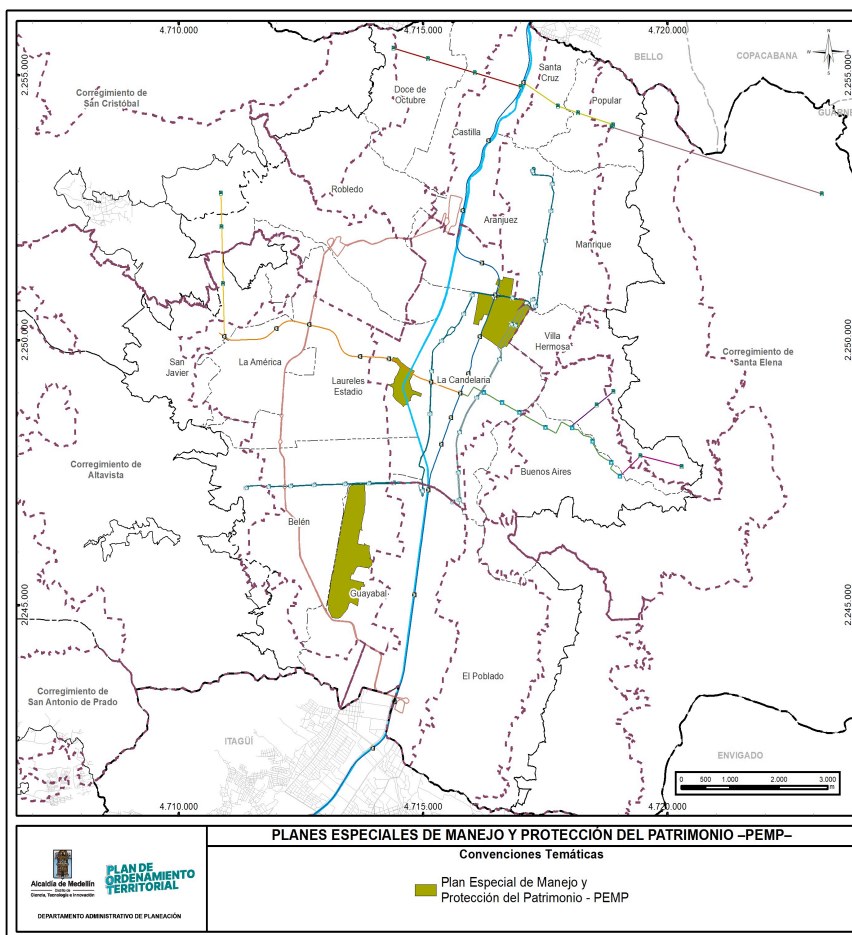


Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

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



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

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

10.1.6.7.3 Objetivos y Estrategias

Objetivo General

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

Objetivos Específicos y Estrategias

Tabla. Objetivos específicos y estrategias para los PEMP

Objetivos Específicos	Estrategias
Definir el área afectada, la zona de influencia y el nivel permitido de intervención del área de planificación.	Determinando y dando respuesta al valor cultural del BIC y su entorno.
	Identificando los riesgos que puedan afectar la conservación de los valores patrimoniales de los bienes declarados.
	Verificando las condiciones de la zona de influencia para su confirmación o redelimitación.
	Estableciendo criterios, niveles de intervención y tipos de obras permitidas en los bienes declarados y los ubicados en la zona de influencia.
Establecer los criterios de intervención que permitan la conservación y	Estableciendo mecanismos de control y vigilancia participativa que permitan el monitoreo constante de las intervenciones sobre los bienes patrimoniales y sus zonas de influencia.
	Aplicando los criterios de valoración patrimonial y principios de intervención



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

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

sostenibilidad de los BIC y sus zonas de influencia.	establecidos en el Decreto Nacional 1080 de 2015 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya.
	Aplicando los criterios de manejo (de excepcionalidad, de valoración y de adaptabilidad) específicos para la preservación de los valores culturales de los bienes patrimoniales.
Reglamentar la ocupación de zonas de influencia de los elementos con valor patrimonial mediante la implementación de medidas de regulación y control territorial.	Atendiendo la vocación del territorio en el cual se localiza el BIC y su zona de influencia.
	Definiendo lineamientos para integrar los bienes culturales con su entorno físico y sociocultural.
	Estableciendo regulaciones para el desarrollo inmobiliario en áreas con valores patrimoniales.
Establecer los lineamientos para el sostenimiento de los bienes patrimoniales, mediante estrategias de financiación y usos sostenibles.	Definiendo los lineamientos básicos de los diferentes proyectos a desarrollar a corto y mediano plazo en el bien patrimonial y su zona de influencia.
	Estableciendo cargas y beneficios que permitan dar equilibrio al contexto del BIC.
	Desarrollando un programa de manejo técnico, administrativo y financiero para el BIC y su zona de influencia, con el fin de garantizar su conservación y sostenibilidad.
	Incorporando incentivos financieros sostenibles, que puedan responder a las necesidades reales de los propietarios y gestores del patrimonio.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

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

	Implementando mecanismos de priorización en la gestión política-administrativa para el manejo de los bienes patrimoniales declarados.
Fortalecer los niveles de gobernanza en la gestión del patrimonio, mediante la articulación institucional.	Implementando el plan de divulgación del Plan Especial de Manejo y Protección.
	Diseñando e implementando planes de activación del patrimonio, para incentivar su uso y apropiación.

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

10.1.6.7.4 Alcances de los PEMP

Los Planes Especiales de Manejo y Protección del Patrimonio tendrán los siguientes alcances:

Tabla. Alcances de los PEMP

Alcances
Estructura Ecológica y Áreas de Amenaza y Riesgo
Establecer las relaciones con el patrimonio cultural de naturaleza material, inmaterial y las condiciones ambientales, armonizando los criterios de manejo de la estructura ecológica principal, en búsqueda de la protección y sostenibilidad de los BIC y sus zonas de influencia.
Incorporar los criterios de manejo de las determinantes y lineamientos ambientales de ordenamiento territorial vigentes establecidos por la autoridad ambiental.
Realizar e incorporar los estudios de detalle de amenazas y riesgo y surtir el procedimiento de precisión cartográfica, cuando se requiera.
Sistema Público y Colectivo
Subsistemas de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro
Precisar e incorporar los elementos existentes que hacen parte del subsistema



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

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

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

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

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

Subsistema de Equipamientos

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

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

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

Subsistema de servicios públicos

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

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

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

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

Subsistema de Movilidad



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

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

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

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

Cumplir con los estándares urbanísticos para garantizar la accesibilidad universal.

Sistema de Ocupación

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

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

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

Establecer aprovechamientos y obligaciones.

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

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

Sistemas Institucionales y de Gestión

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

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



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

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

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

Desarrollar el programa de ejecución del área de planificación, en el marco de los proyectos estructurantes, de gestión y complementarios del programa de ejecución del presente Plan, con el fin de alimentar el banco de programas y proyectos del Distrito.

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

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

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

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

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



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

Los PEMP deberán contener como mínimo:

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

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

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

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

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



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

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

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

10.1.6.8 Planes Urbano Integrales del Ámbito Ladera –PUIAL-

DTS abordado: 10.1.6.8. PROYECTO URBANO INTEGRAL DEL ÁMBITO LADERA –PUIAL	
Codificación de la ficha	
Código de la ficha	SUB-PLAC-0010
Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar	
Capítulo del sistema	Capítulo 10
DTS a modificar	10.1.6.8. PROYECTO URBANO INTEGRAL DEL ÁMBITO LADERA –PUI
Artículos que aplican en la modificación	Artículo 479. - Definición de Proyecto Urbano Integral del Ámbito Ladera. Artículo 480. - Formulación y Adopción del Proyecto Urbano Integral del Ámbito Ladera.
Sección 3 – Motivo de Revisión	
Motivo de Revisión	Debilidades conceptuales frente al instrumento; la espacialidad física en el territorio de esta área de aplicación requiere ser desagregada para su formulación efectiva, con proyectos y programas específicos. Se presenta Insuficiencia en el contenido normativo y desarrollo de directrices, criterios y articulación con otros subsistemas y plan de desarrollo.
Necesidad de Ajuste	Corregir y precisar la definición; incorporar delimitación y redefinición de polígonos de intervención según Guía Metodológica; incorporar objetivos, estrategias y alcances, articulación con otros subsistemas. Precisar



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

	la no dependencia entre los instrumentos, siempre que se demuestre su autonomía y actualizar su clasificación en el contexto de la gestión de proyectos.
--	--

Sección 4 – Selección de Determinantes

¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	No
¿Aplica normas supradistritales?	Sí
Norma(s) supradistritales aplicable(s)	Ley 388 de 1997

Sección 5 – Ajuste del DTS

¿Requiere Ajuste de Numeración?	Sí
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	10.1.6.8 10.1.6.9

Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)

Mapas Protocolizados Modificados	Sí
----------------------------------	----

Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste

Corregir y precisar la definición del instrumento en función de su propósito como instrumento de planificación para la gestión, que corresponda a su jerarquía en términos de alcance y área de aplicación, así como, incorporar la delimitación y redefinición de los polígonos de intervención, establecida en la Guía Metodológica para la formulación de los PUIAL, e incorporar también, objetivos, estrategias y alcances correspondientes al nivel de detalle del instrumento.

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

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



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

todo caso, este territorio planificado se deberá incorporar a los planteamientos del instrumento de segundo nivel a ser adoptado.

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

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

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

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

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

Sección 8 – Conclusiones del proceso participativo

N/A



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

Sección 9 – Contenido ajustado del DTS

10.1.6.8 PLANES URBANO INTEGRALES DEL ÁMBITO LADERA –PUIAL-.

10.1.6.8.1 Definición de PUIAL

(todo el contenido de este numeral fue sustituido).

Los Planes Urbanos Integrales del Ámbito de Ladera -PUIAL- son el instrumento de planificación para la gestión urbanística de escala intermedia de segundo nivel que tiene la intención de aportar al fortalecimiento de los barrios y sus centralidades y que se encuentran por fuera de las Áreas de Intervención Estratégica –AIE -en el suelo urbano-.

Su aplicación busca direccionar las estrategias e intervenciones dirigidas a fortalecer y mejorar las características de las unidades barriales definidas por la división político - administrativa del distrito, así como planificar y gestionar de manera simultánea el barrio y la centralidad, cuando sea el caso, en aras de fortalecer la relación armoniosa de la misma con el territorio al cual sirve de centro funcional o de prestación de servicios directo. Estos planes podrán formularse por iniciativa comunitaria o de la administración Distrital.

10.1.6.8.2 Áreas de Aplicación

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

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

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



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Versión 3, agosto 2026

Tabla. Planes Urbanos Integrales del Ámbito de Ladera.

PLAN URBANO INTEGRAL DEL ÁMBITO DE LADERA	DELIMITACIÓN (Corresponde a los polígonos de tratamiento)
PUIAL Nororiental	Z1_API_2, Z1_API_3, Z1_C3_2, Z1_CN2_1, Z1_CN2_10, Z1_CN2_3, Z1_CN2_4, Z1_CN2_5, Z1_CN2_7, Z1_CN2_71, Z1_CN2_72, Z1_CN2_8, Z1_CN2_9, Z1_CN3_1, Z1_CN3_2, Z1_CN3_39, Z1_CN3_4, Z1_CN3_6, Z1_CN4_1, Z1_Z3_API_9, Z1_Z3_CN4_3, Z3_API_1, Z3_API_12, Z3_API_13, Z3_CN2_11, Z3_CN5_55
PUIAL Noroccidental	Z2_API_54, Z2_API_55, Z2_API_57, Z2_API_58, Z2_API_59, Z2_API_60, Z2_C2_4, Z2_CN2_46, Z2_CN2_47, Z2_CN2_48, Z2_CN2_52, Z2_CN2_53, Z2_CN2_55, Z2_CN2_56, Z2_CN2_57, Z2_CN2_59, Z2_CN2_60, Z2_CN2_61, Z2_CN2_64, Z2_CN2_65, Z2_CN2_66, Z2_CN2_76, Z2_CN2_77, Z2_CN3_17, Z2_CN3_37, Z2_CN5_47, Z2_CN5_48
PUIAL Suroriental	Z3_API_21, Z3_CN2_17, Z3_CN5_11, Z3_CN5_5, Z3_CN5_9, Z3_Z5_C2_2, Z5_API_29, Z5_API_30, Z5_API_69, Z5_CN1_31, Z5_CN1_32, Z5_CN3_33, Z5_CN4_9, Z5_CN5_14, Z5_CN5_17, Z5_CN5_18, Z5_CN5_20
PUIAL Suroccidental	Z4_API_43, Z4_API_44, Z4_API_45, Z4_API_46, Z4_C2_10, Z4_CN1_13, Z4_CN1_14, Z4_CN1_15, Z4_CN1_18, Z4_CN1_25, Z4_CN1_27, Z4_CN1_28, Z4_CN2_36, Z4_CN2_38, Z4_CN2_39, Z4_CN4_12, Z4_CN4_13, Z4_CN5_30, Z4_CN5_32, Z4_CN5_33, Z4_CN5_36, Z4_CN5_39, Z4_CN5_41, Z6_API_18, Z6_API_31, Z6_API_32, Z6_API_33, Z6_API_36, Z6_API_67, Z6_API_68, Z6_C2_7, Z6_C2_8, Z6_C3_16, Z6_CN1_10, Z6_CN1_23, Z6_CN1_29, Z6_CN1_33, Z6_CN1_5, Z6_CN1_6, Z6_CN1_8, Z6_CN2_27, Z6_CN2_28, Z6_CN2_29, Z6_CN2_30, Z6_CN2_31, Z6_CN2_32, Z6_CN4_10, Z6_CN5_22, Z6_CN5_24, Z6_CN5_26, Z6_CN5_28



Alcaldía de Medellín

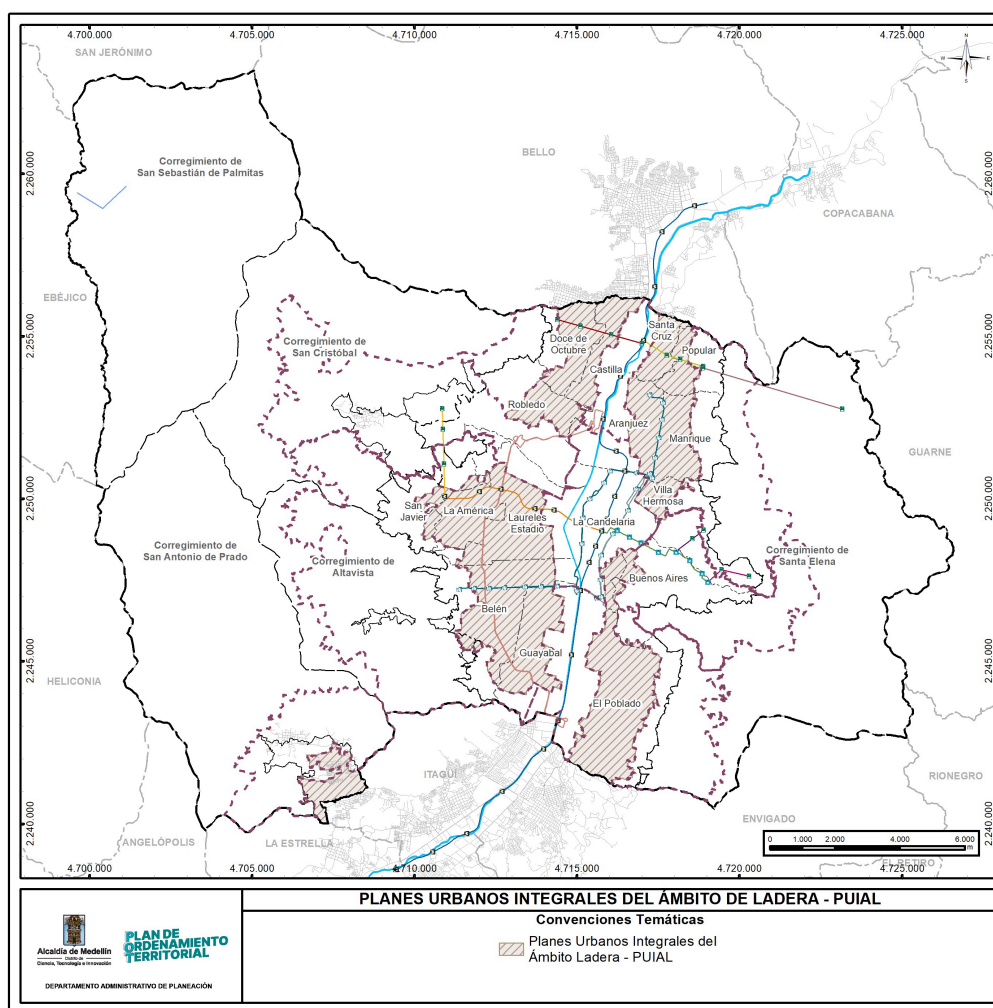
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

PUIAL San Antonio de Prado	SA_CN1_22, SA_CN1_34, SA_CN1_7, SA_CN5_50, SA_CN5_51, SA_D_15
---	--

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

Mapa. Planes Urbanos Integrales del Ámbito de Ladera



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

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

10.1.6.8.3 Objetivos y Estrategias

Objetivo General

Potenciar el crecimiento equilibrado del ámbito ladera bajo criterios de sostenibilidad, mediante el fortalecimiento de la capacidad de soporte, la mezcla responsable de usos, la compacidad urbana y la aplicación de las disposiciones de los mecanismos institucionales y de gestión.

Objetivos Específicos y Estrategias

Tabla. Objetivos específicos y estrategias para los PUIAL

Objetivos Específicos	Estrategias
Generar una actuación urbana integral conformada por proyectos urbanos que articulen y cualifiquen los barrios y las centralidades bajo criterios de sostenibilidad ambiental.	Consolidando el hábitat en torno a los barrios y las centralidades tradicionales y emergentes
	Cualificando la conectividad entre los barrios y las áreas de actividad múltiple.
	Estableciendo los lineamientos requeridos para implementar el mejoramiento integral de barrios, bajo los principios de urbanismo ecológico.
Identificar las condiciones de riesgo ambiental y degradación paisajística derivadas de la ocupación informal y el uso inadecuado de los recursos naturales.	Implementando acciones que promuevan la conectividad ecológica y funcional en armonía con la ocupación urbana respetando las áreas de protección ambiental.
	Identificando las áreas objeto de estudios de riesgo de detalle que no se encuentren priorizadas e identificadas como zonas con condición de riesgo.
	Estableciendo los lineamientos y criterios de manejo requeridos para garantizar la conservación y adecuado funcionamiento de las obras de mitigación definidas desde los estudios de riesgo de detalle que tengan injerencia en el ámbito de ladera.
	Definiendo las acciones y criterios de manejo requeridos para la recuperación ambiental, la



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

	ocupación informal en las zonas de amenaza y riesgo, y en los elementos del Sistema Público y Colectivo.
Articular las actuaciones y acciones urbanísticas del ámbito ladera con las Áreas de Intervención Estratégica.	Priorizando la dotación de las centralidades y las áreas de actividad de alta y media mixtura.
Fortalecer la participación ciudadana y de instancias públicas y privadas en los procesos de planificación y en los mecanismos de gestión de los presentes Planes.	Articulando los mecanismos de intervención gestión y participación en el desarrollo de las acciones y actuaciones urbanísticas. Precisando las medidas de regulación y control de los usos del suelo para prevenir y mitigar los impactos sociales, ambientales y urbanísticos derivados de los conflictos de uso.

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

10.1.6.8.4 Alcances de los PUIAL

(todo el contenido de este numeral fue sustituido).

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

Tabla. Alcances de los PUIAL

Alcances
Estructura Ecológica y Áreas de Amenaza y Riesgo
Identificar corredores que consoliden la conectividad ecológica y la movilidad sostenible.
Precisar y adicionar áreas que por sus condiciones de ocupación requieren Estudios de Riesgo de Detalle.
Armonizar dentro del planteamiento urbanístico del instrumento los resultados de los Estudios de Riesgo de Detalle y aquellos complementarios establecidos desde el Sistema de Gestión del Riesgo.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

Identificar las áreas de importancia ambiental que por sus valores paisajísticos o condiciones de deterioro requieran de estrategias de manejo y gestión específicas dirigidas a la protección y conservación, en articulación con los demás sistemas.

Sistema Público y Colectivo

Subsistemas de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro

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

Definir las acciones a realizar –generación, mantenimiento, mejoramiento o restitución– sobre cada elemento del subsistema, encaminadas a cubrir los déficits cuantitativo y cualitativo.

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

Subsistema de Equipamientos

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

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

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

Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble

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

Subsistema de servicios públicos



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

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

Localizar nuevos equipamientos y redes del subsistema de servicios públicos.

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

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

Subsistema de Movilidad

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

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

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

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

Precisar y redefinir las secciones viales y su destinación específica.

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

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

Sistema de Ocupación

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

Establecer áreas complementarias a las centralidades existentes.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

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

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

Definir las condiciones urbanísticas que garanticen el derecho de permanencia de las actividades productivas existentes, como condición esencial para la localización de nuevos usos, a partir del establecimiento medidas ambientales y urbanísticas que regulen las actividades existentes y sus impactos en el territorio.

Sistemas Institucionales y de Gestión

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

Identificar áreas susceptibles para la implementación de Planes de Legalización, Regularización y Mejoramiento del Habitat -PLRMH- y de los Planes Parciales de Operación Especial.

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

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

Desarrollar el programa de ejecución del área de planificación, en el marco de los proyectos estructurantes, de gestión y complementarios del programa de ejecución del presente Plan, con el fin de alimentar el banco de programas y proyectos del Distrito.

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

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

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



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

10.1.6.9 PLANES RURALES INTEGRALES –PRI

10.1.6.9.1 Definición de Planes Rurales Integrales

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

10.1.6.9.2 Áreas de Aplicación

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

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

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

Tabla. Planes Rurales Integrales.

PLAN RURAL INTEGRAL	DELIMITACIÓN (Corresponde a los polígonos de tratamiento)
PRI San Sebastián de Palmitas	PA_CNS1_01, PA_CNS1_02, PA_CNS3_01, PA_CNS3_02, PA_CS_01, PA_CS_02, PA_CS_03, PA_CS_04, PA_GARS_01, PA_GARS_02, PA_GARS_03, PA_GARS_04, PA_RAR_01, PA_RAR_02



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

PRI San Cristobal	SC_CS_05, SC_GARS_09, SC_RAR_04, SE_CNS1_08	SC_GARS_05, SC_GARS_11, SC_RAR_07,	SC_GARS_08, SC_RAR_03, SC_RAR_08,
PRI Altavista	AL_CS_08		
PRI San Antonio de Prado	SAP_CS_12, SAP_RAR_26,	SAP_GARS_22, SAP_RAR_27	SAP_RAR_25,
PRI Santa Elena	E_CNS1_09, SE_CNS2_05, SE_CNS2_06, SE_CNS2_07, SE_CNS2_08, SE_CNS2_09, SE_CNS3_11, SE_CNS3_12, SE_CNS3_13, SE_CNS3_14, SE_CNS3_15, SE_CS_14, SE_CS_17, SE_CS_18, SE_CS_20, SE_CS_21, SE_CS_22, SE_CS_23, SE_CS_24, SE_GARS_25, SE_GARS_26, SE_GARS_27, SE_GARS_28, SE_GARS_29, SE_GARS_30, SE_GARS_31, SE_GARS_32, SE_GARS_33, SE_GARS_36, SE_GARS_37, SE_GARS_38, SE_GARS_39, SE_RAR_29, SE_RAR_30, SE_RAR_31, SE_RAR_32, SE_RAR_33, SE_RAR_34, SE_RAR_35, SE_RAR_36, SE_RAR_37, SE_RAR_38		

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.



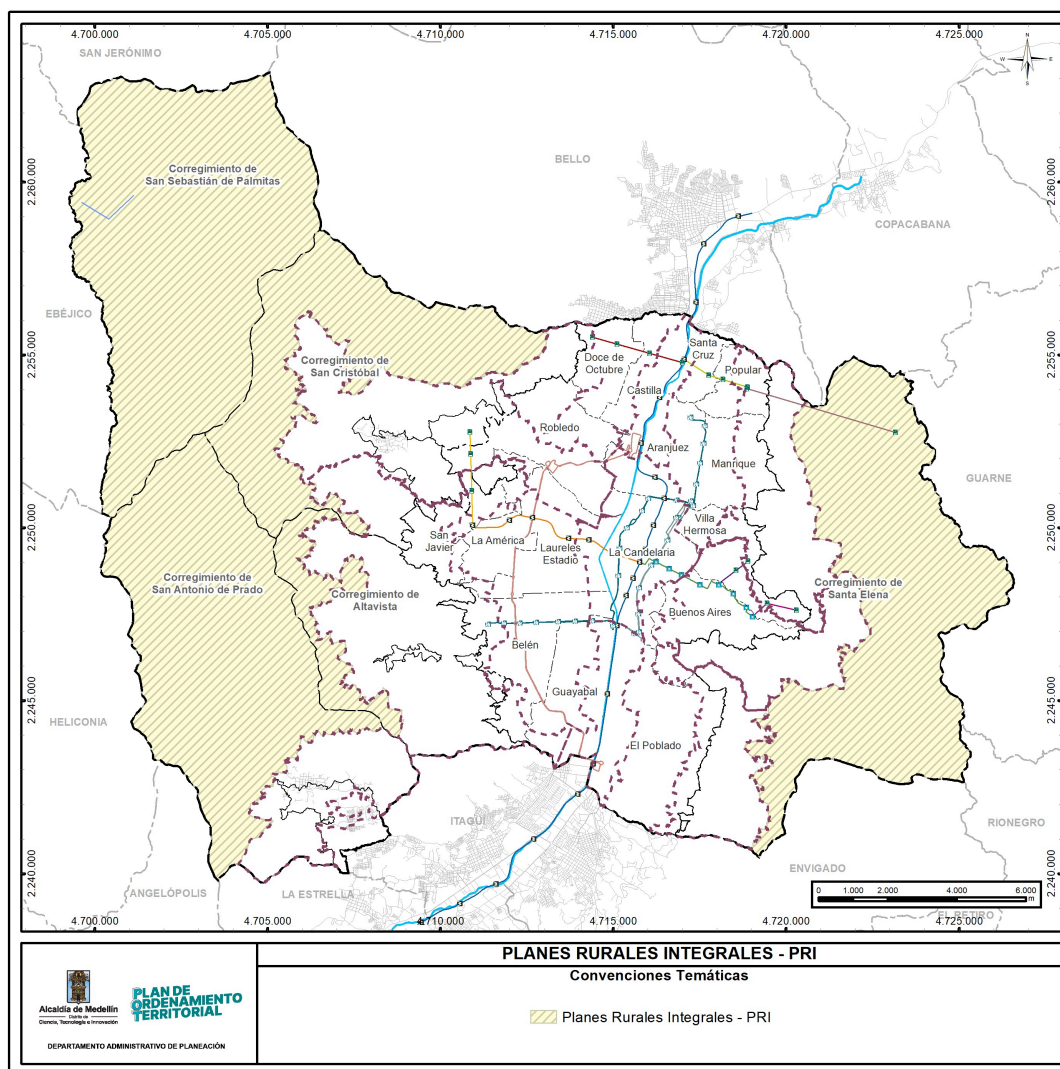


Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

Mapa. Planes Rurales Integrales.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

10.1.6.9.3 Objetivos y Estrategias

Objetivo General

Establecer las actuaciones y acciones territoriales en torno a la sostenibilidad de las condiciones ambientales, culturales, habitacionales y productivas en el suelo rural de los cinco corregimientos del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín.

Objetivos Específicos y Estrategias

Tabla. Objetivos específicos y estrategias para los Planes Rurales Integrales

Objetivos Específicos	Estrategias
Actualizar y caracterizar las áreas aptas para el aprovisionamiento de alimentos y demás servicios ecosistémicos, culturales, espirituales y de recreación que puedan brindar dichas áreas.	Consolidando las centralidades rurales como entornos de cuidado mediante la dotación de infraestructura, equipamientos y espacios públicos.
Identificar y reconocer las áreas y los elementos vinculados a las diferentes prácticas culturales y tradicionales del territorio, así como, las áreas con condiciones funcionales estratégicas para la implementación de acciones diferenciadas de acuerdo con su potencial.	Delimitando áreas para la localización de vivienda de interés social dentro de las centralidades rurales. Identificando las espacialidades públicas rurales y definiendo las acciones que permitan reconocer y preservar los valores ambientales y paisajísticos.
Realizar procesos de participación y la articulación interinstitucional para la planificación, gestión, implementación, evaluación y control.	Caracterizando las dinámicas turísticas que permitan complementar y potenciar las actividades rurales, así como la implementación de los mecanismos para prevenir y mitigar los posibles conflictos de uso.
Incorporar, precisar y divulgar los criterios y disposiciones normativas que orienten el ordenamiento y desarrollo del suelo rural.	Reconociendo las áreas con potencial para localización de los servicios e infraestructura complementaria a las actividades turísticas, así como las áreas con vocación y potencial de Ciencia Tecnología e Innovación.
Proteger los derechos de la población campesina consagrados en la Constitución Política y en Tratados Internacionales.	



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

Establecer medidas para proteger los recursos naturales, y que sigan proporcionando servicios ambientales, culturales y económicos, reconociendo la función social y ecológica del territorio en el contexto de los objetivos de ordenamiento distritales y metropolitanos.

Articular el territorio rural con las dinámicas regionales y metropolitanas, fortaleciendo la coordinación territorial para una gestión sostenible y coherente del suelo rural común.

Identificando las áreas que requieran actuaciones o instrumentos específicos para concretar las acciones que permitan proteger e incentivar la permanencia de la población de territorio.

Integrando los mecanismos de gestión, para los suelos productivos y la protección del campesino, los PMA para las áreas ambientalmente estratégicas para el abastecimiento de servicios ecosistémicos, los planes sectoriales para la consolidación de las infraestructuras del sistema público y colectivo y otros con enfoque hacia el turismo, el mejoramiento del hábitat, la cultura, el desarrollo económico, entre otros.

Identificando áreas ambientalmente degradadas y en conflicto funcional, para direccionar la implementación de intervenciones que permitan conservar, preservar y restaurar sus condiciones ambientales, en concordancia con las determinantes ambientales y de ordenamiento territorial.

Armonizando, concretando y divulgando las disposiciones normativas de carácter ambiental, productivo y de ocupación.

Suscribiendo acuerdos con los campesinos que habiten en las áreas de preservación y restauración de las Áreas Protegidas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas, con una relación productiva artesanal y tradicional asociada a la protección, con el objetivo de contribuir a la atención de los conflictos de uso, ocupación y tenencia que se presenten en estas zonas



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

10.1.6.9.4 Alcances de los Planes Rurales Integrales

Los Planes Rurales Integrales tendrán los siguientes alcances:

Tabla. Alcances de los Planes Rurales Integrales

Alcances
Estructura Ecológica y Áreas de Amenaza y Riesgo
Identificar, precisar y caracterizar las áreas aptas para el aprovisionamiento de alimentos que puedan ser incorporadas a la Estructura Ecológica Complementaria y que puedan ser determinadas como Áreas de Protección para la Producción. Estas áreas podrán ser incorporadas en el marco de la revisión de largo plazo.
Definir los medios alternos de producción mediante tecnologías y sistemas de innovación de acuerdo con la vocación y capacidad del suelo.
Identificar y caracterizar las áreas y elementos con valores ambientales, recreativos y culturales que puedan ser incorporadas a la Estructura Ecológica Complementaria como Áreas para la Prestación de Servicios Culturales. Estas áreas podrán ser incorporadas en el marco de la revisión de largo plazo.
Identificar y precisar las áreas con condiciones ambientalmente degradadas o en conflicto funcional para ser recuperadas y/o restauradas y las áreas productivas que presten servicios recreativos y culturales donde se permita la implementación de esquemas de Pagos por Servicios Ambientales – PSA, la aplicación de beneficios tributarios y/o la transferencia de derechos de construcción.
Armonizar los resultados de los estudios de detalle de amenazas y riesgo al planteamiento urbanístico del instrumento.
Sistema Público y Colectivo
Precisar, adicionar, destinar y localizar elementos del Subsistema de Espacio Público para el Esparcimiento y el Encuentro y del Subsistema de Equipamientos Colectivos, para el mejoramiento de las condiciones del hábitat rural y de soporte al ciclo productivo.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

Dimensionar, complementar y precisar los sistemas de movilidad que promuevan el desarrollo económico y social, así como la integración de las comunidades rurales con los entornos urbanos y regionales.

Identificar las zonas y las fuentes alternas con potencial para fortalecer la prestación de servicios públicos domiciliarios, así como los mecanismos tecnológicos e innovadores de esquemas convencionales y no convencionales para la prestación de servicios públicos.

Identificar y caracterizar los elementos con valores patrimoniales, culturales y paisajísticos.

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

Sistema de Ocupación

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

Potenciar las centralidades rurales existentes como entornos de cuidado y alineadas con la vocación CTI.

Identificar los procesos de ocupación que por su localización requieran de procesos de reasentamiento.

Definir las áreas para la concreción de proyectos de vivienda de interés social y prioritario.

Definir las áreas con vocación turística y diferenciar las categorías compatibles con las dinámicas del territorio.

Identificar y delimitar áreas que por sus características funcionales requieran la implementación de instrumentos complementarios de planificación o gestión, como las UPR, los planes de vida digna vinculados a los territorios TECAM (Decreto 780 de 2024) y los Planes de Gestión del Hábitat (Decreto 1470 de 2024) o el instrumento que haga sus veces.

Sistemas Institucionales y de Gestión



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

Identificar polígonos con condiciones funcionales estratégicas para la implementación de instrumentos de planificación de tercer nivel de acuerdo con su potencial territorial.

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

Establecer los determinantes y lineamientos de carácter vinculante a los instrumentos de tercer nivel contenidos en su ámbito de planificación.

Definir los mecanismos de articulación y acompañamiento a las comunidades campesinas que decidan presentar solicitudes para constituirse como Territorios Campesinos Agroalimentarios -TECAM ante la Agencia Nacional de Tierras.

Retomar las disposiciones del Decreto Distrital 774 de 2024 o norma que lo modifique, adicione, complemente o sustituya, en todo lo relacionado con la implementación de esquemas de Pago por Servicios Ambientales –PSA.

Establecer los mecanismos de gestión e intervención para el suelo rural.

Definir los proyectos estratégicos que podrán ser incorporados al programa de ejecución del POT

Desarrollar el programa de ejecución del área de planificación, en el marco de los proyectos estructurantes, de gestión y complementarios del programa de ejecución del presente Plan, con el fin de alimentar el banco de programas y proyectos del Distrito.

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



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

10.1.6.9 Distrito Rural Campesino

DTS abordado: 10.1.6.9. DISTRITO RURAL CAMPESINO	
Codificación de la ficha	
Código de la ficha	SUB-PLAC-0011
Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar	
Capítulo del sistema	Capítulo 10
DTS a modificar	10.1.6.9. DISTRITO RURAL CAMPESINO
Artículos que aplican en la modificación	Artículo 481. - Definición del Distrito Rural Campesino. Artículo 482. - Alcances de los Distritos Rurales Campesinos. Artículo 483. - Objetivos de los Distritos Rurales Campesinos. Artículo 484. - Ámbito de Aplicación de los Distritos Rurales Campesinos. Artículo 485. - Formulación y Adopción de los Distritos Rurales Campesinos.
Sección 3 – Motivo de Revisión	
Motivo de Revisión	Inconsistencias conceptuales en la denominación del instrumento, así como, en su delimitación, quedando excluidas áreas para lograr sus objetivos. Vacíos e inconsistencias en la estructura de contenidos; insuficientes parámetros para la articulación del instrumento con los procesos de gestión, financiación e inclusión en los planes de desarrollo.
Necesidad de Ajuste	Incorporar este instrumento al capítulo nuevo de Instrumentos de planificación para la Gestión. Precisar su estructura de contenidos; incorporar alcances y articular con otros subsistemas; corregir y precisar sus objetivos. Hacer



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.9. DISTRITO RURAL CAMPESINO	
	precisiones en tratamientos y Usos del Suelo Rural frente al instrumento.
Sección 4 – Selección de Determinantes	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	No
¿Aplica normas supradistritales?	Sí
Norma(s) supradistritales aplicable(s)	Ley 388 de 1997
Sección 5 – Ajuste del DTS	
¿Requiere Ajuste de Numeración?	Sí
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	10.1.6.10 10.1.6.11 10.1.6.12 10.1.6.13 10.1.6.14
Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)	
Mapas Protocolizados Modificados	Sí
Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste	
Precisar conceptualmente su clasificación en el contexto de la planificación para la gestión, incorporar los alcances propios de su categoría de segundo nivel, precisar los objetivos y precisar los polígonos de delimitación de acuerdo con la normativa asociada a los tratamientos en el suelo rural. Ahora bien, con respecto a la supeditación de los instrumentos de tercer nivel frente a la adopción de los de segundo nivel, deberá abrirse la posibilidad de que estos puedan ser adoptados de manera independiente siempre que se demuestre técnicamente su autonomía y que puedan ser vinculados de manera eficiente a la infraestructura pública de su entorno inmediato. En todo caso, este territorio planificado, se deberá incorporar a los planteamientos del instrumento de segundo nivel a ser adoptado. Adicionalmente, en el contenido de los alcances generales se debe incorporar el relacionamiento de articulación en esos aspectos con los subsistemas de intervención del suelo y de financiación y con el sistema participativo e institucional, en el capítulo de Gestión de los instrumentos donde corresponda, en lo que tiene que ver con los incentivos	



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.9. DISTRITO RURAL CAMPESINO

tanto para la preservación y mantenimiento de las actividades productivas y por servicios ambientales, reconociendo su vocación en los diferentes territorios, como para las nuevas actividades productivas relacionadas con la Ciencia, Tecnología e Innovación; esto, en consonancia con la información obtenida a través del proceso de gobernanza Sectorial y Territorial, respecto al fortalecimiento de las vocaciones agrícolas para el crecimiento económico de quienes habitan y producen en el suelo rural y que, adicionalmente, potenciarán este instrumento y pondrán en valor el suelo rural con sus actividades y habitantes, tal como se describe en el modelo de ocupación del POT.

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

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

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

1. La armonización conceptual de las categorías existentes en los instrumentos de planificación territorial complementaria, a fin de clarificar su enfoque y funcionalidad dentro del modelo de ocupación en los ámbitos de aplicación de cada instrumento.
2. La validación de su aplicación efectiva sobre los tratamientos definidos en la norma general, incorporando los ajustes que surjan del proceso de revisión normativa para este componente.
3. La evaluación y posible depuración del número de polígonos definidos dentro de cada instrumento.
4. La clasificación de los instrumentos de planificación complementaria, por cuanto unos se refieren a planificación territorial y otros a la gestión de los programas y proyectos asociadas a estos, en todos sus niveles.
5. La definición de los alcances diferenciales que debe asumir cada instrumento según su clasificación, de modo que cada categoría cuente con facultades normativas y operativas de acuerdo con sus objetivos territoriales.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.9. DISTRITO RURAL CAMPESINO

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

Sección 8 – Conclusiones del proceso participativo

N/A

Sección 9 – Contenido ajustado del DTS

10.1.6.10 DISTRITO RURAL CAMPESINO

10.1.6.10.1 Definición de Distrito Rural Campesino

Es el instrumento de planificación para la gestión urbanística de tercer nivel, mediante el cual se encaminan acciones físico-espaciales, económicas, culturales y sociales, que permiten articular y orientar programas y proyectos en pro del mejoramiento, permanencia, promoción, planificación y gestión del territorio rural campesino.

10.1.6.10.2 Áreas de Aplicación del Distrito Rural Campesino.

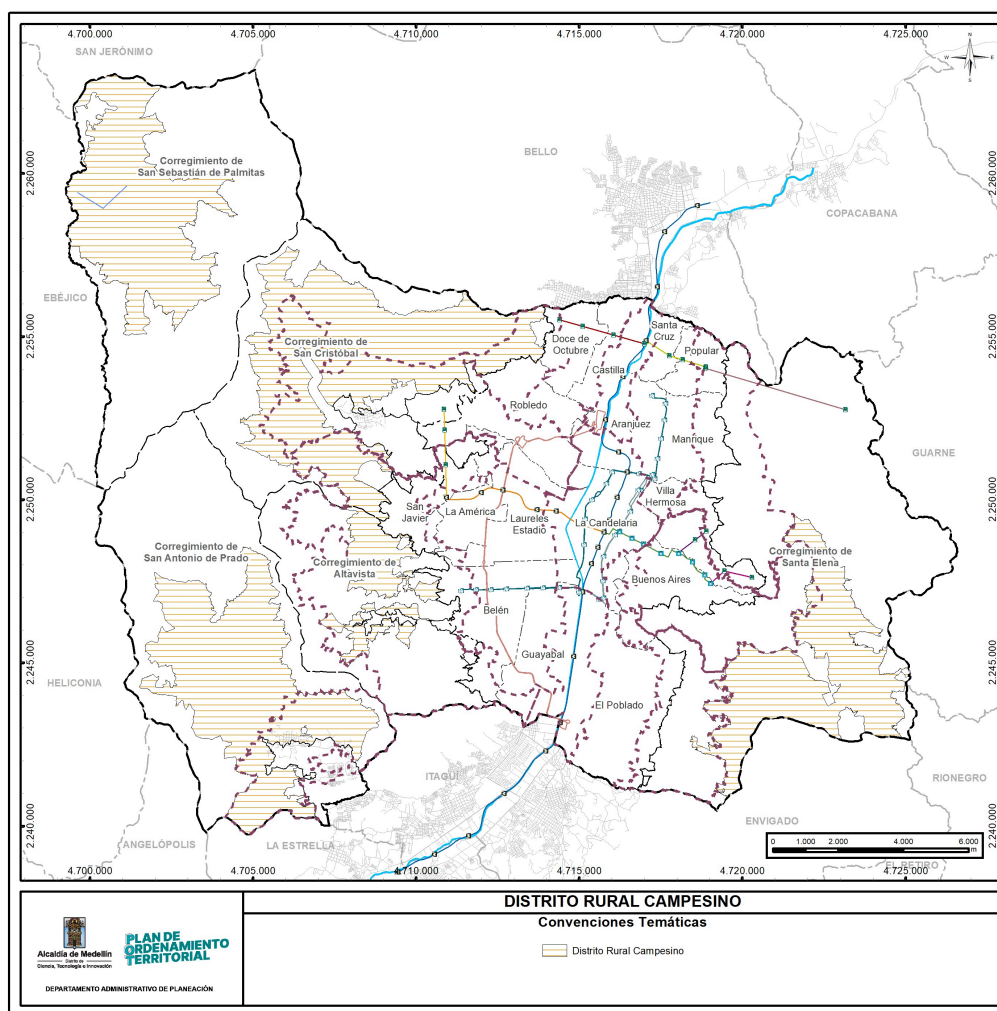
El Distrito Rural Campesino se enmarca en un conjunto de veredas que proporcionan unidades productivas que se convierten y tejen un territorio de actividades agropecuarias -por los diferentes tipos de cultivos y prácticas pecuarias- diversas, que se consolidan a partir de los Usos del Suelo Rural y de la orientación y desarrollo establecidos en los Tratamientos Rurales en el presente Plan.





Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Mapa. Distrito Rural Campesino



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

10.1.6.10.3 Objetivos

Objetivo General



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.9. DISTRITO RURAL CAMPESINO

Planificar, gestionar, impulsar y promover mediante programas y proyectos, las economías campesinas y sociales, a escala veredal y corregimental, con una visión regional, que permitan el reconocimiento y el fortalecimiento de la producción agroalimentaria de la ciudad.

Objetivos Específicos

- Consolidar y proteger la identidad cultural de la población campesina, su importancia en la construcción y conservación del territorio y del medio ambiente, su contribución al desarrollo político y económico del Distrito, el departamento y la nación, así como su papel estratégico en la seguridad alimentaria de la población.
- Promover la protección de los derechos de la población campesina consagrados en la Constitución Nacional y en los Tratados Internacionales suscritos por Colombia.
- Impulsar la conformación y consolidación de organizaciones campesinas que integre al gobierno distrital municipal y los corregimientos con las comunidades y sus organizaciones para construir, de manera conjunta y participativa, políticas públicas que impulsen el progreso y el bienestar de los pobladores rurales del Distrito municipio, así como el desarrollo económico y la sostenibilidad ambiental del campo.
- Reconocer, promover y consolidar la producción y la estructura social campesina, cualquiera sea su naturaleza étnica, como sustento de la identidad cultural, la producción agroalimentaria, la seguridad alimentaria y la sostenibilidad ambiental del Distrito, promoviendo prácticas productivas compatibles con la protección y conservación de las fuentes hídricas y demás elementos ambientales, así como con el manejo adecuado de los residuos sólidos, en articulación con los instrumentos y políticas sectoriales aplicables.
- Introducir y desarrollar procesos de educación, capacitación, comunicación, ciencia, tecnología e innovación, que fomenten la producción, transformación y comercialización limpia, agroecológica y el mercado justo, y que propicien el mejoramiento de los niveles de calidad, producción y productividad agraria del Distrito municipio de Medellín.
- Promover el acceso a la tenencia de la tierra y su regularización, así como a incentivos técnicos y financieros, tales como capacitaciones, dotación y acompañamiento técnico, créditos blandos, subsidios, entre otros.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.9. DISTRITO RURAL CAMPESINO

- Promover entre los campesinos que ocupan el territorio del Distrito Rural Campesino la economía social y solidaria, el emprendimiento y las MYPIMES rurales, como herramientas para el progreso social de las comunidades, especialmente para la transformación, conservación y comercialización de los productos en condiciones competitivas, así como el abastecimiento de insumos y la creación de instrumentos y canales de financiación.
- Contribuir al desarrollo de la infraestructura en los territorios de los Distritos para el avance de los sistemas productivos y el progreso de las comunidades.

10.1.6.10.4 Alcances del Distrito Rural Campesino

El Distrito Rural Campesino en su interior, podrán contener polígonos e instrumentos de planificación y gestión como las Unidades de Planificación Rural, las cuales están en función de consolidar la producción rural y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población campesina.

Desarrollar el programa de ejecución del área de planificación, en el marco de los proyectos estructurantes, de gestión y complementarios del programa de ejecución del presente Plan, con el fin de alimentar el banco de programas y proyectos del Distrito.

El DRC no podrá modificar norma general ni podrán determinar condiciones normativas.

Cuando el DRC se sobreponga en los Macroproyectos de Borde, Transversalidades e incluyan áreas de producción agraria, (específicamente las ubicadas en Altavista, San Cristóbal y Santa Elena) éstas serán incorporadas por el macroproyecto o los Planes Rurales Integrales.

10.1.6.11 PLANES DE MANEJO AMBIENTAL -PMA

10.1.6.11.1 Definición

En consideración a lo establecido por el Decreto Nacional 1076 de 2015, artículos 2.2.2.1.6.5 y 2.2.2.3.1.1, o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan, los Planes de manejo Ambientales, se constituyen en el principal instrumento de planificación para la gestión de la conservación de las áreas protegidas, que contiene, entre otros, el conjunto detallado de medidas y actividades orientadas a prevenir, mitigar, corregir o



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.9. DISTRITO RURAL CAMPESINO

compensar los impactos y efectos ambientales, así como las reglas para el uso de los recursos, el desarrollo de actividades y los objetivos de conservación.

La formulación y aplicación de este instrumento se regirá por lo dispuesto en el Decreto Nacional 1076 de 2015 y en las normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

10.1.6.11.2 Área de aplicación

Estos planes podrán formularse en cualquier parte del territorio distrital, especialmente en áreas ambientalmente estratégicas que requieran un manejo singular, de acuerdo con las consideraciones de la Administración Distrital, Departamental o Nacional, o por determinación de las autoridades ambientales, en cumplimiento del Decreto Nacional 1076 de 2015 o la norma que lo adicione, complemente o sustituya.

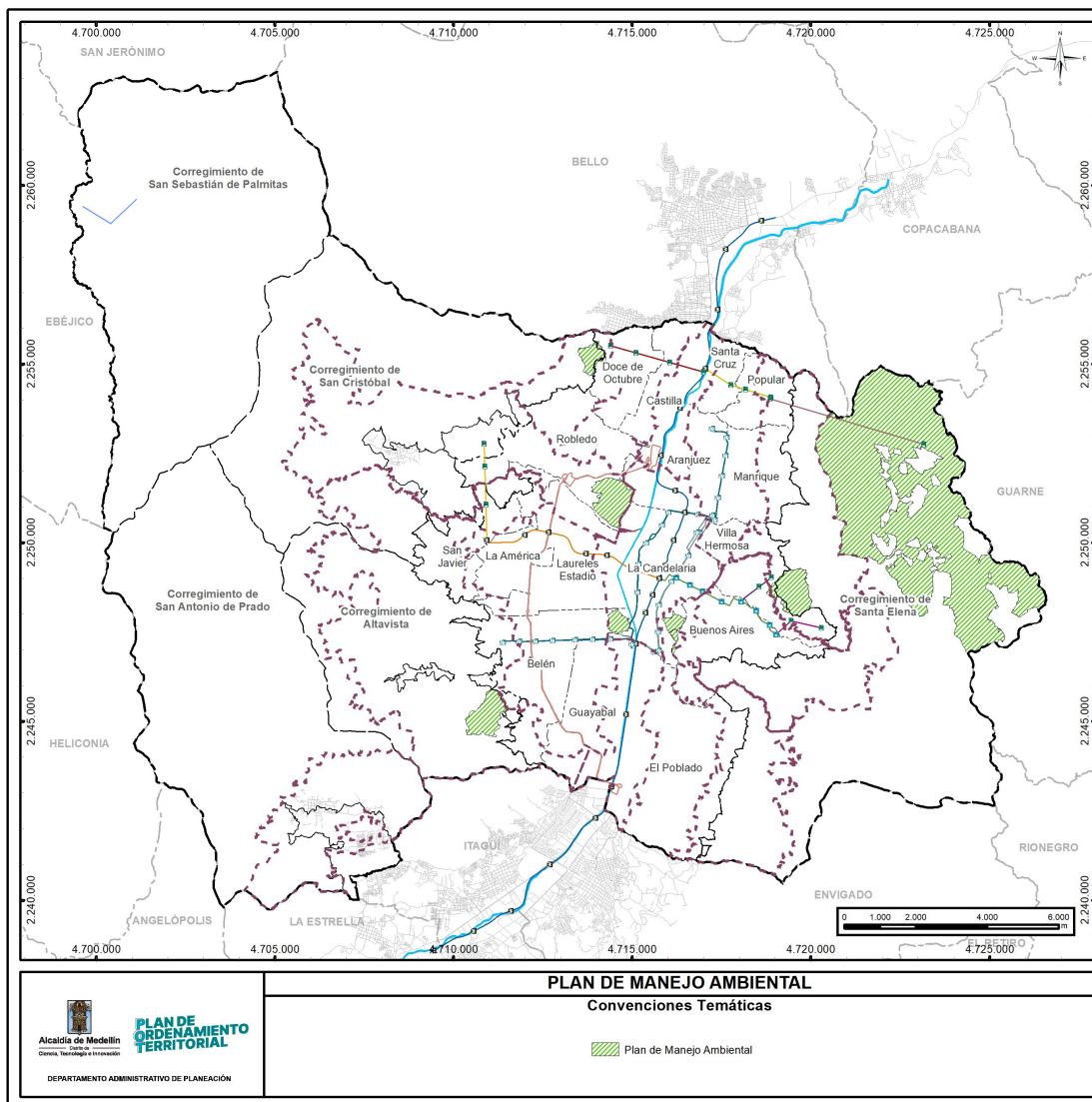
Además, se consideran aquellas áreas que ya cuentan con un PMA adoptado, específicamente los cerros tutelares de: El Volador, Nutibara, La Asomadera, El Picacho, Pan de Azúcar y las Tres Cruces o Morro Pelón. Asimismo; se consideran áreas prevalentes para su aplicación, los demás cerros tutelares de la Estructura Ecológica Principal dentro del Sistema Orográfico; y las áreas que conforman el Parque Regional Ecoturístico Arví, en este último caso, se excluyen las áreas con prevalencia para la aplicación de Unidades de Planificación Rural –UPR- y aquellas con categoría de suelos de desarrollo restringido. Lo anterior no impide la incorporación de otras áreas que, por sus condiciones ecosistémicas, paisajísticas, culturales o funcionales, puedan ser planificadas mediante este instrumento.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Mapa. Planes de Manejo Ambiental.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.9. DISTRITO RURAL CAMPESINO

10.1.6.11.3 Objetivos y Estrategias

Objetivo general

Orientar el manejo de áreas ambiental y paisajísticamente estratégicas del Distrito, así como aquellas requeridas para proyectos, obras o actividades que requieran un tratamiento especial, mediante la definición de medidas de prevención, mitigación, corrección, compensación, seguimiento, control y acciones de mejora que aseguren la protección, recuperación, consolidación y uso sostenible de dichas áreas, y permitan reducir los impactos ambientales.

Objetivos específicos y estrategias

Además de lo establecido por el Decreto Nacional 1076 de 2015, los PMA buscarán:

- Identificar los procesos de ocupación, los usos y las actividades económicas, recreativas o turísticas presentes en el área, reconociendo elementos formales e informales para establecer medidas de manejo, regulación, restauración, reconversión, control o permanencia condicionada, según la capacidad ambiental.
- Orientar la consolidación física y funcional del Sistema Público y Colectivo en las áreas objeto del PMA, formulando acciones específicas sobre infraestructura, equipamientos, espacio público, conectividad ecológica, accesibilidad y soporte territorial, que respondan a las necesidades de protección, recuperación, uso, manejo y disfrute de las áreas a intervenir.
- Definir mecanismos de gestión y financiación que permitan la implementación efectiva y la sustentabilidad del instrumento, facilitando su ejecución mediante la aplicación de los instrumentos de intervención del suelo y de financiación cuando sea necesario.

10.1.6.11.4 Consideraciones para su aplicación

La formulación, evaluación, aprobación, seguimiento y ajuste de los Planes de Manejo Ambiental se sujetarán a lo dispuesto en el Decreto Nacional 1076 de 2015 o las normas que lo complementen, adicionen o sustituyan; por consiguiente, su adopción



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.9. DISTRITO RURAL CAMPESINO

corresponderá a la autoridad ambiental competente. En este proceso, el interesado, debe asegurar la debida articulación entre la autoridad ambiental y el Departamento Administrativo de Planeación.

La adopción de nuevos Planes de Manejo Ambiental no implica la incorporación de estos elementos como nuevas determinantes de mayor jerarquía, en la medida en que ya se encuentren reconocidos dentro de la Estructura Ecológica Principal del POT que ya les confiere dicha condición en el ordenamiento territorial.

10.1.6.12 PLANES DE MANEJO ARQUEOLÓGICO

10.1.6.12.1 Definición

Los Planes de Manejo Arqueológico se conciben, en el Distrito Especial de Medellín como un instrumento de planificación para la gestión urbanística y puesta en valor del patrimonio arqueológico, en correspondencia con el Decreto Nacional 1080 de 2015 o las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan. Este instrumento se articula con el régimen del patrimonio arqueológico y las disposiciones del Instituto Colombiano de Antropología e Historia -ICANH-.

10.1.6.12.2 Área de aplicación

Aplica sobre Áreas Arqueológicas Protegidas, proyectos u obras que puedan tener incidencia en el patrimonio arqueológico, así como a las intervenciones que requieran autorización del ICANH, en el marco del régimen especial del patrimonio arqueológico previsto en el Decreto Nacional 1080 de 2015, modificado por el Decreto Nacional 138 de 2019. El instrumento podrá formularse sobre todo el territorio distrital donde se identifiquen contextos, bienes o áreas con interés arqueológico, así como en ámbitos de transformación territorial, infraestructuras, proyectos estratégicos o áreas de protección patrimonial donde sea necesario establecer medidas específicas para el manejo del patrimonio arqueológico.

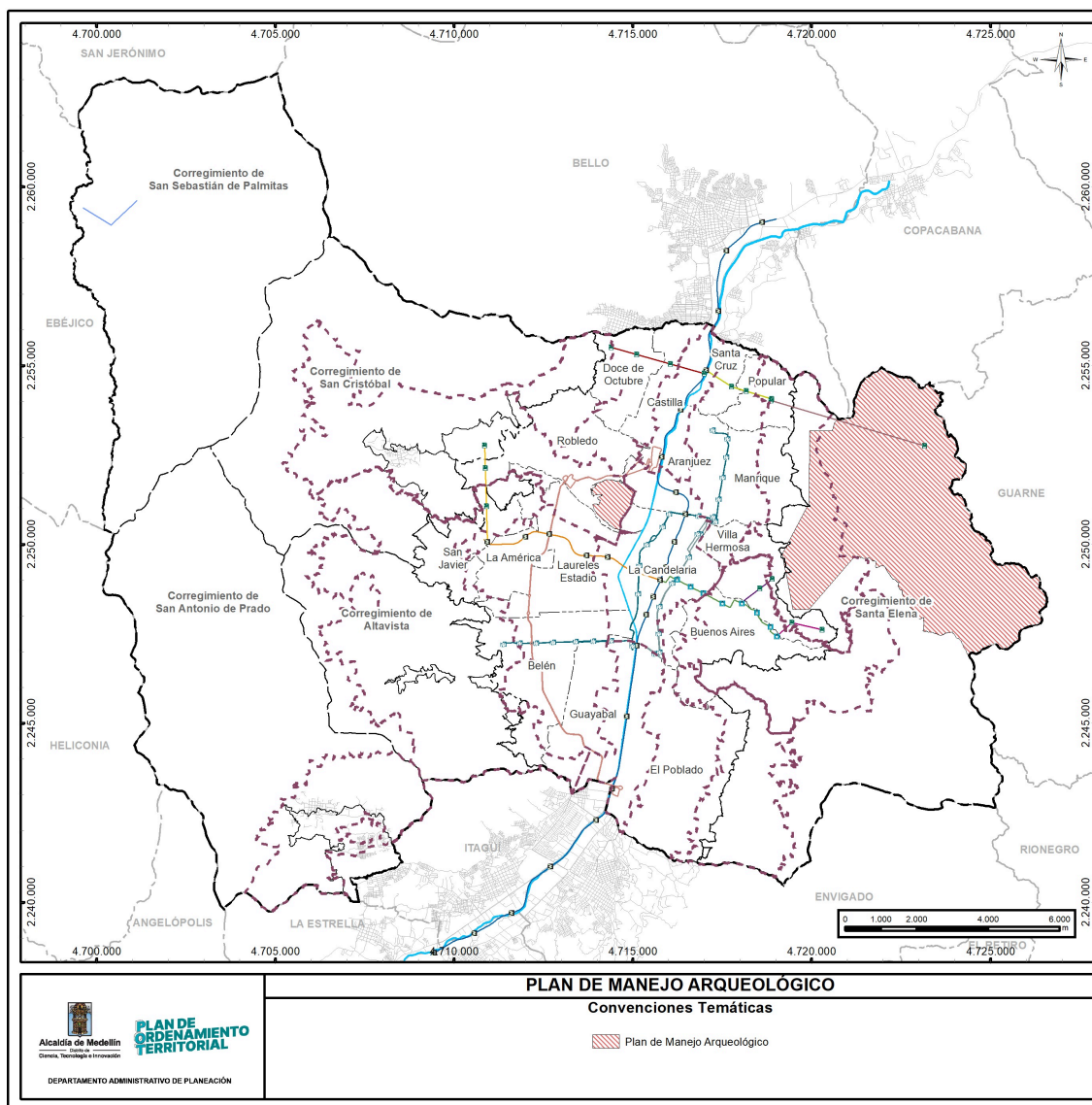
De manera expresa, se reconoce su aplicación actual en las Áreas Arqueológicas Protegidas de Piedras Blancas y el Cerro El Volador, sin perjuicio de que pueda formularse en otras áreas del territorio donde se identifiquen condiciones que ameriten este tipo de manejo.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Mapa. Planes de Manejo Arqueológico



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.



www.medellin.gov.co

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



CO17/7740



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.9. DISTRITO RURAL CAMPESINO

10.1.6.12.3 Objetivos y Estrategias

Objetivo general

Orientar la protección, conservación, investigación y manejo del patrimonio arqueológico mediante la definición de medidas que permitan prevenir su afectación, garantizar su tratamiento adecuado y articular su manejo con los procesos de ocupación, intervención y uso del territorio, en coherencia con el Régimen Especial de Protección definido por la Ley 397 de 1997, y el Decreto Nacional 1080 de 2015, modificado por el Decreto Nacional 138 de 2019, o las normas que lo complementen, adicionen o sustituyan.

Objetivos específicos y estrategias

En complemento a lo dispuesto en el Decreto Nacional 1080 de 2015 y el Decreto Nacional 138 de 2019 y por el Instituto Colombiano de Antropología e Historia -ICANH-, se establecen los siguientes objetivos específicos y estrategias:

- **Identificación de procesos y usos:** Identificar los procesos de ocupación, los usos y las actividades económicas, recreativas o turísticas presentes en el área objeto del instrumento a partir de reconocimiento de elementos formales e informales, y establecimiento de medidas de manejo, regulación, reconversión, control o permanencia, según las condiciones singulares del área.
- **Definición de infraestructuras:** Definir la infraestructura y los elementos de soporte requeridos para la protección, investigación, conservación y puesta en valor del patrimonio arqueológico mediante el establecimiento de las acciones y actuaciones necesarias para la protección, su consolidación, así como las demás infraestructuras requeridas para su manejo, protección y apropiación social, en articulación con los componentes del Sistema Público y Colectivo, existentes y proyectados.
- **Mecanismos de gestión:** Definir mecanismos de gestión para la implementación del instrumento a través de acciones de coordinación interinstitucional, gestión del suelo y financiación que faciliten la protección, manejo y sostenibilidad del patrimonio arqueológico identificado.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.9. DISTRITO RURAL CAMPESINO

10.1.6.12.4 Consideraciones para su aplicación

La formulación, adopción e implementación del Plan de Manejo Arqueológico, se sujetarán al Régimen Especial de Protección contenido en la Ley 397 de 1997, el Decreto Nacional 1080 de 2015, modificado por el Decreto Nacional 138 de 2019, o las demás normas que lo complementen, adicionen o sustituyan, y a los lineamientos y procedimientos definidos por el ICANH, entidad competente para autorizar intervenciones y aprobar las medidas de manejo correspondientes.

Además de lo anterior, el interesado deberá articularse con el Departamento Administrativo de Planeación cuando el instrumento tenga incidencia sobre determinantes territoriales, la estructura ecológica, el sistema público y colectivo, los procesos de ocupación, los usos del suelo, las actividades económicas o turísticas, en correspondencia con el presente Plan de Ordenamiento Territorial.

El instrumento podrá establecer las siguientes medidas específicas:

- Manejo del entorno y regulación de actividades compatibles.
- Permanencia o reconversión de usos del suelo.
- Incorporación de acciones sobre el espacio público y la infraestructura dotacional.
- Conectividad y señalización o infraestructura.
- Definición de instrumentos de intervención del suelo y mecanismos de financiación.

10.1.6.13 PLANES ESPECIALES DE SALVAGUARDIA -PES

10.1.6.13.1 Definición

El Plan Especial de Salvaguardia -PES- se integra al subsistema, como el instrumento de planificación para la gestión urbanística de tercer nivel por medio del cual se establecen acciones y lineamientos encaminados a posibilitar la salvaguardia del Patrimonio Cultural Inmaterial, mediante un acuerdo social y administrativo; esto, de conformidad con el Régimen Especial de Salvaguardia definido en la Ley 397 de 1997, y reglamentado por el Decreto Nacional 1080 de 2015 o aquellas normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.9. DISTRITO RURAL CAMPESINO

10.1.6.13.2 Área de aplicación

En el marco territorial del Distrito Especial de Medellín, los PES aplicarán a manifestaciones y formas de organización social de comunidades étnicas, grupos o colectivos específicos que integren el patrimonio cultural inmaterial Distrital, Departamental y/o Nacional, que requieran tanto de medidas específicas de salvaguardia para garantizar su continuidad, transmisión, fortalecimiento y sostenibilidad social y cultural, como de las condiciones espaciales de encuentro, infraestructuras culturales, actividades económicas asociadas o condiciones particulares de uso y ocupación del territorio.

Su formulación procede, especialmente, sobre las manifestaciones incluidas o susceptibles de inclusión en la Lista Representativa de Patrimonio Cultural Inmaterial; toda vez que el Régimen Especial de Salvaguardia prevé que la inclusión en dicha lista exige la aplicación de un Plan Especial de Salvaguardia.

10.1.6.13.3 Objetivos y Estrategias

Objetivo general

Orientar la salvaguardia de manifestaciones del patrimonio cultural inmaterial mediante la definición concertada de medidas de protección, fortalecimiento, transmisión, sostenibilidad, seguimiento y acciones de mejora, que permitan garantizar su permanencia y su articulación con las dinámicas sociales y territoriales del Distrito.

Objetivos específicos y estrategias

Complementando las disposiciones del Decreto Nacional 1080 de 2015 y del Ministerio de las Culturas, las Artes y los Saberes, los Planes Especiales de Salvaguardia tendrán los siguientes objetivos y estrategias:

- Fortalecer las condiciones territoriales, funcionales y de infraestructura que soportan la continuidad de la manifestación, mediante la delimitación, identificación y orientación de las acciones y actuaciones necesarias sobre el Sistema Público y Colectivo y los demás elementos territoriales que resulten requeridos para la realización, circulación y salvaguardia de la manifestación.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.9. DISTRITO RURAL CAMPESINO

- Promover la apropiación social, la divulgación y el reconocimiento institucional de la manifestación, a través de la definición de acciones programáticas, de divulgación, circulación, mediación cultural y fortalecimiento de capacidades institucionales y sociales.
- Definir mecanismos de gestión, financiación, evaluación y seguimiento, estableciendo estrategias institucionales, esquemas de coordinación, instrumentos de financiación, indicadores y medidas de evaluación, control, seguimiento y acciones de mejora.

10.1.6.13.4 Consideraciones para su aplicación

La formulación del Plan Especial de Salvaguardia -PES- deberá atender lo dispuesto en el Decreto Nacional 1080 de 2015 y aquellas normas que lo complementen, adicionen o sustituyan; en esa medida, su elaboración debe entenderse como un proceso participativo y concertado con las comunidades étnicas, grupos o colectivos portadores de la manifestación, y no considerarse como una decisión unilateral de la Administración Pública competente.

La adopción del Plan Especial de Salvaguardia, según el ámbito en el que se inscriba la manifestación, corresponderá, en el ámbito Nacional al Ministerio de las Culturas, las Artes y los Saberes, y en los ámbitos departamental y distrital, al Instituto de Cultura y Patrimonio de Antioquia y a la Secretaría de Cultura Ciudadana, respectivamente; esto, en articulación con el procedimiento de inclusión en la Lista Representativa de Patrimonio Cultural Inmaterial que corresponda.

Cuando el planteamiento del instrumento tenga incidencia sobre el uso del espacio público, la infraestructura cultural y dotacional, la localización de actividades o las condiciones físicas necesarias para la permanencia de la manifestación, el formulador deberá articularse con el Departamento Administrativo de Planeación previo a su adopción, sin que ello sustituya las competencias propias de la autoridad cultural competente. En estos casos, el instrumento podrá incorporar medidas relacionadas con la identificación y protección de los espacios donde se desarrolla la manifestación, la adecuación o soporte de infraestructura y equipamientos culturales, la gestión de circuitos o recorridos culturales, el fortalecimiento de economías asociadas a la manifestación y la definición de mecanismos de gestión y financiación que permitan su sostenibilidad y sustentabilidad, sin



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.9. DISTRITO RURAL CAMPESINO

ir en detrimento de las condiciones ambientales y urbanísticas del territorio y lo dispuesto en el presente plan.

10.1.6.14 PROYECTOS DE IMPLANTACIÓN

10.1.6.14.1 Definición

Los Proyectos de Implantación constituyen el instrumento de planificación de tercer nivel mediante el cual se establecen las condiciones para la localización, implantación y funcionamiento de los usos del suelo, actividades y proyectos que, por su naturaleza, intensidad y potencial de impactos urbanísticos y ambientales, requieran medidas específicas para garantizar su mitigación y adecuada integración con el territorio.

Los proyectos de implantación no reemplazarán los permisos ambientales y licencias de operación estipuladas por ley y reguladas por la autoridad ambiental competente.

10.1.6.14.2 Área de aplicación

Aplica a proyectos, equipamientos, infraestructuras, actividades singulares o desarrollos urbanísticos, tanto públicos como privados, que, por su escala, tamaño, intensidad de uso, generación de flujos de movilidad, demanda de atención de usuarios o requerimientos de soporte físico-espacial puedan generar impactos urbanísticos y ambientales sobre el entorno inmediato o el área de influencia donde se localicen y, por tanto, requieran la definición de medidas específicas para su adecuada implantación.

Podrán formularse en cualquier parte del territorio distrital cuando no exista un instrumento de planificación complementaria de tercer nivel adoptado o cuando el instrumento existente no haya previsto las medidas necesarias para la mitigación de los impactos derivados de sus planteamientos urbanísticos; asimismo, aplicarán en las diferentes Áreas de Vocación definidas para el Distrito de conformidad a lo establecido por el régimen de usos del presente Plan.

En todo caso, la formulación del Proyecto de Implantación deberá guardar coherencia con la clasificación del suelo, el tratamiento urbanístico, las determinantes ambientales y de riesgo, y las demás disposiciones establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.9. DISTRITO RURAL CAMPESINO

El área de planificación del instrumento corresponderá tanto al lote donde se desarrolle el proyecto como a su área de influencia, de conformidad con las determinantes urbanísticas que defina el Departamento Administrativo de Planeación cuando ello sea necesario para evaluar y regular adecuadamente sus efectos sobre la movilidad, el espacio público, los sistemas de soporte y las actividades circundantes.

Para la aprobación de las licencias de construcción, dichos usos condicionados a la mitigación de impactos urbanísticos y ambientales deberán contar con la aprobación del Proyecto de Implantación por parte del Departamento Administrativo de Planeación.

10.1.6.14.3 Objetivos y Estrategias

Objetivo general

Orientar la implantación de proyectos que puedan generar impactos urbanísticos y ambientales mediante la definición de medidas urbanísticas, funcionales y de gestión que permitan su adecuada articulación con el modelo de ocupación y las dinámicas del entorno, previniendo y mitigando los impactos que puedan generar sobre la movilidad, la accesibilidad, el espacio público, los equipamientos, los sistemas de soporte y la calidad urbana del sector.

Objetivos específicos y estrategias

- Identificar y evaluar los impactos urbanísticos que pudiese detonar el proyecto sobre su área de influencia a través de la realización de estudios técnicos acordes a la naturaleza, la escala y el tamaño del proyecto, los cuales permitirán identificar la magnitud de sus impactos y definir las medidas de manejo correspondientes.
- Definir las medidas urbanísticas necesarias para la adecuada inserción del proyecto en el entorno mediante el establecimiento de las condiciones de accesibilidad, circulación, manejo de flujos, relación con el espacio público, áreas de recibo o espera de usuarios, cargue y descargue, estacionamientos y demás requerimientos funcionales que aseguren la compatibilidad del proyecto con su contexto inmediato.
- Articular el proyecto al sistema público y colectivo, las infraestructuras y elementos de soporte a través de la disposición de las obras, acciones, adecuaciones o



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.9. DISTRITO RURAL CAMPESINO

cargas, que deban ejecutarse para mejorar la accesibilidad, mitigar impactos y asegurar el funcionamiento adecuado del proyecto.

- Establecer mecanismos de evaluación, seguimiento, control y acciones de mejora que hagan verificable la aplicación de las medidas establecidas en el instrumento mediante la definición de exigencias al desarrollador, condiciones de ejecución y criterios de control a la implantación del proyecto y al cumplimiento efectivo de las medidas requeridas.

10.1.6.14.4 Consideraciones para su aplicación

Obligatoriedad

El Proyecto de Implantación será exigible de manera previa al licenciamiento urbanístico o de funcionamiento y será necesario para actuaciones nuevas, ampliaciones, adecuaciones o intervenciones sucesivas, de conformidad con lo establecido en la norma general de usos del suelo o en las disposiciones complementarias del POT.

Este instrumento será aplicable a las actividades singulares según lo definido en los artículos 256 y 265 de la norma general de usos del suelo del POT que requieren un manejo especial para su localización. Igualmente, procederá para proyectos que promuevan o dinamicen las Áreas de Vocación del Distrito contenidas en las tablas del régimen de interrelación de usos definidas en el artículo 255 para el suelo urbano y el artículo 397 para el suelo rural, en las que el POT reconoce la aptitud para localizar actividades económicas y dotacionales, siempre que resulte necesario definir condiciones específicas de implantación, mitigación y soporte territorial.

Para los usos dotacionales, el Proyecto de Implantación establecerá la delimitación y el manejo de las áreas perimetrales de amortiguación acústica, de conformidad con lo establecido en la Ley 2450 de 2025 o la norma que la modifique, complemente o sustituya, para los equipamientos culturales y los de recreación y deporte categorizados dentro de las actividades singulares del componente de usos del suelo, sin perjuicio de las condiciones, exigencias y medidas que resulten aplicables a los demás equipamientos igualmente contenidos dentro de dichas actividades.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.9. DISTRITO RURAL CAMPESINO

Solicitantes

La solicitud y formulación del Proyecto de Implantación podrá ser adelantada por los propietarios, poseedores, promotores u operadores del proyecto. En actuaciones de iniciativa pública, la consulta preliminar podrá adelantarse por la entidad competente sin que medie autorización del propietario o poseedor. Cuando para la adecuada implantación del proyecto se requiera vincular otros predios distintos al área principal de implantación, deberá contarse con el consentimiento de los propietarios donde se manifieste que conoce las características y condiciones del proyecto.

Etapas

El trámite para la adopción del Proyecto de Implantación comprende las etapas de i) consulta preliminar, ii) formulación, iii) revisión y iv) adopción, las cuales deberán desarrollarse ante el Departamento Administrativo de Planeación y articularse con el correspondiente trámite de Licencia Urbanística o de Licencia de Funcionamiento.

Consulta preliminar

La consulta preliminar tiene por objeto definir la viabilidad de la aplicación del instrumento y establecer las determinantes y lineamientos para su formulación. Para ello, el interesado deberá presentar la localización del predio o de los predios objeto del proyecto y una descripción general del uso, actividad o intervención propuesta, indicando sus características básicas, destinaciones, usuarios estimados y condiciones generales de operación.

El Departamento Administrativo de Planeación podrá solicitar conceptos a otras dependencias o entidades, así como exigir estudios, soportes o información adicional cuando las características del proyecto lo ameriten y dará respuesta al interesado definiendo la viabilidad de la aplicación del Proyecto de Implantación y su área de influencia, esta viabilidad tendrá una validez de 6 meses. Una vez perdida la vigencia de este concepto, el interesado deberá reiniciar el proceso de consulta preliminar.

El Departamento Administrativo de Planeación definirá el procedimiento técnico y administrativo aplicable a los proyectos de implantación, así como sus contenidos mínimos, atendiendo al carácter, escala y nivel de impacto de la actividad objeto del instrumento. En lo relacionado con calidad del aire, ruido y olores ofensivos, dicho



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.9. DISTRITO RURAL CAMPESINO

procedimiento deberá incorporar la normatividad sectorial vigente, con el fin de establecer los parámetros y criterios técnicos necesarios para prevenir, mitigar y manejar los impactos asociados.

Formulación

Esta etapa tiene por objeto el estudio y la definición de la propuesta urbanística, así como de las acciones y actuaciones requeridas para la adecuada implantación del proyecto. El interesado deberá presentar:

- a. Diagnóstico: análisis del área de influencia definida en la consulta preliminar que incluya los antecedentes normativos del sector, la condición actual de la infraestructura pública, el tráfico, los estacionamientos, la ocupación de los predios adyacentes y los usos existentes.
- b. Formulación: documentos técnicos de soporte y planimétricos que incluyan la descripción general del proyecto, el plan de ocupación, los usos y servicios complementarios, el programa de áreas, la volumetría, las alturas, los índices de construcción y ocupación, la disposición de áreas libres, antejardines y aislamientos y las etapas de desarrollo previstas. Asimismo, se presentará la propuesta de cómo el proyecto se integra con los sistemas estructurantes y con las infraestructuras de soporte del territorio
- c. Descripción de acciones: detalle de las actuaciones urbanísticas requeridas para su adecuado funcionamiento y la mitigación de impactos identificados, la articulación y vinculación adecuada a la malla urbana, incluyendo el desarrollo de servicios complementario, la adecuación o ampliación de la red vial, las condiciones de acceso vehicular y peatonal, la definición de estacionamientos adicionales y el cronograma detallado para la ejecución del proyecto y de sus medidas de mitigación.
- d. Documentos jurídicos: soportes administrativos y legales que acrediten la legitimación del solicitante.

Cuando el proyecto no genere impactos urbanísticos significativos, el Departamento Administrativo de Planeación podrá simplificar el alcance de la formulación y definir únicamente las normas y condiciones específicas aplicables al predio o predios objeto del plan, sin perjuicio de la obligación de obtener la licencia correspondiente.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.9. DISTRITO RURAL CAMPESINO

Revisión

Consiste en la evaluación integral de la propuesta para verificar su coherencia con las determinantes urbanísticas expedidas en la consulta preliminar, su concordancia con las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial y la suficiencia de las medidas propuestas.

En esta etapa, el Departamento Administrativo de Planeación verificará el contenido del diagnóstico, la formulación, los estudios técnicos, las acciones de mitigación, las condiciones de articulación con el entorno y las exigencias a cargo del interesado. El Departamento Administrativo de Planeación se pronunciará sobre el concepto del Proyecto de Implantación, y podrá solicitar conceptos a otras dependencias o entidades competentes o requerir ajustes y documentación complementaria, en los términos de la normativa aplicable. En caso de que se requieran estudios técnicos complementarios estos podrán exigirse en la etapa de revisión o cuando corresponda y deben articularse con los demás trámites sectoriales aplicables.

Adopción

Se realiza mediante un acto administrativo donde se establecen las normas, condiciones, compromisos y exigencias que regirán al predio o los predios objeto del instrumento, así como las medidas de mitigación, adecuación y articulación territorial a cargo del interesado y la obligación de obtener la correspondiente Licencia Urbanística o de Licencia de Funcionamiento.

La adopción de un Proyecto de Implantación no exime al interesado del cumplimiento de los permisos ambientales, licencias de operación y demás autorizaciones que resulten exigibles conforme a la normativa vigente, ni reemplaza las competencias de la autoridad ambiental o de las entidades sectoriales responsables de regular la operación y funcionamiento de actividades económicas y dotacionales.

Modificaciones

El Proyecto de Implantación podrá modificarse a solicitud del interesado cuando exista causa debidamente justificada y se mantengan los objetivos generales del instrumento



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.6.9. DISTRITO RURAL CAMPESINO

inicialmente adoptado. Asimismo, el Departamento Administrativo de Planeación podrá autorizar ajustes en los cronogramas de ejecución o medidas pendientes mediante acto motivado.

Cuando las condiciones urbanas del entorno hayan variado o subsistan acciones de mitigación pendientes por ejecutar, el Departamento Administrativo de Planeación podrá exigir la actualización o modificación del Proyecto de Implantación e imponer medidas adicionales cuando ello resulte necesario para garantizar la adecuada inserción del proyecto en su contexto.

10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

DTS abordado: 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

Codificación de la ficha

Código de la ficha SUB-INSU-0014

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

Capítulo del sistema Capítulo 10

DTS a modificar 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

Artículos que aplican en la modificación Artículo 486. - Definición del Subsistema de Intervención del Suelo.

Sección 3 – Motivo de Revisión

Motivo de Revisión Baja operatividad y activación de los instrumentos del Subsistema de Intervención del Suelo, debido a vacíos procedimentales, ambigüedad conceptual, débil articulación institucional y uso rígido de herramientas técnicas como la metodología de Zonas Geoeconómicas Homogéneas, lo que limita la gestión estratégica del suelo y la aplicación efectiva del reparto equitativo de cargas y beneficios.

Necesidad de Ajuste Precisar competencias y procedimientos, integrar los instrumentos en un sistema operativo de gestión del suelo,



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

	reclasificar funciones como bancos inmobiliarios y armonizar con la normativa nacional.
--	---

Sección 4 – Selección de Determinantes

¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	No
¿Aplica normas supradistritales?	Sí
Norma(s) supradistritales aplicable(s)	Ley 388 de 1997 Decreto 1077 de 2015

Sección 5 – Ajuste del DTS

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

Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)

Mapas Protocolizados Modificados	No
----------------------------------	----

Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste

Los insumos técnicos concluyen que el Subsistema de Intervención del Suelo requiere pasar de un enfoque descriptivo a uno operativo. Si bien los instrumentos están alineados en términos generales con la normativa nacional, presentan vacíos en su alcance, ambigüedades conceptuales, ausencia de procedimientos estandarizados y débil articulación institucional, lo que ha limitado su implementación efectiva. Se evidenció además la necesidad de reclasificar los Bancos Inmobiliarios como competencia operativa, integrar los mecanismos de adquisición predial en un solo procedimiento y ajustar la aplicación técnica de la metodología de las Zonas Geoeconómicas Homogéneas para evitar distorsiones en su uso, este último incorporándolo al Sistema de Gestión para la Equidad Territorial como metodología soporte de los instrumentos de gestión.

La ruta de ajuste debe orientarse a armonizar el subsistema con la Ley 388 de 1997 el Decreto 1077 de 2015 y la Ley 1454 de 2011, fortalecer la gobernanza institucional, definir criterios técnicos claros para la activación de cada instrumento y articularlos con el Sistema de Gestión para la Equidad Territorial y el Subsistema de Financiación. El objetivo



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

es consolidar un sistema funcional que permita gestionar suelo estratégico de manera anticipatoria, coordinada y jurídicamente sólida.

Sección 8 – Conclusiones del proceso participativo

Ruta poblacional: 1 aporte. **Incidencia:** Paz y derechos humanos (1). El aporte plantea que el Subsistema de Intervención del Suelo incorpore instrumentos específicos para prevenir y mitigar los procesos de desplazamiento asociados a la renovación urbana, los cambios de uso del suelo y la valorización, de manera que la aplicación de los instrumentos de gestión contribuya a proteger el derecho a la permanencia de las comunidades y reduzca los riesgos de gentrificación y desplazamiento intraurbano y rural.

Ruta institucional: 2 aportes. Los aportes proponen fortalecer el Subsistema de Intervención del Suelo mediante la incorporación de principios orientadores de transparencia, equidad e integralidad, así como establecer mecanismos de evaluación y revisión periódica que permitan ajustar los instrumentos de gestión e intervención del suelo, definiendo temporalidades claras para su actualización y aplicación.

Sección 9 – Contenido ajustado del DTS

10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO.

(Todo el contenido de este numeral fue adicionado)

El Subsistema de Intervención del Suelo desarrolla las actuaciones definidas mediante la planificación complementaria a través de la aplicación de los instrumentos previstos por la legislación urbanística, garantizando la disponibilidad, gestión, reorganización y habilitación del suelo requerido para la ejecución de las actuaciones territoriales y la materialización del modelo de ocupación definido por el Plan de Ordenamiento Territorial. Su implementación se realizará de manera articulada con el Subsistema de Financiación, procurando la concurrencia de los instrumentos y recursos necesarios para materializar las decisiones del Plan de Ordenamiento Territorial.

10.1.7.1. Generalidades.

El Subsistema de Intervención del Suelo agrupa el conjunto de instrumentos que permitirán viabilizar la ejecución de los programas y proyectos públicos del Plan de Ordenamiento Territorial, orientados al desarrollo territorial del Distrito y a la aplicación del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios en las diferentes escalas mediante



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

la intervención del suelo, cumpliendo con los principios de equidad, igualdad y planificación del territorio.

La aplicación de estos instrumentos, se realizará en el marco de los principios de Equidad, Concurrencia, Integralidad y transparencia, y subsidiariamente cuando de la aplicación de estos instrumentos se involucren competencias de otras entidades territoriales y niveles de gobierno conforme al ordenamiento jurídico vigente. Es imprescindible que estos principios se apliquen de manera simultánea, integral y coordinada, lo que otorga un valor real y efectivo a la implementación de los instrumentos, contribuyendo así a un desarrollo urbano más equitativo, sostenible y ordenado para la ciudad.

La aplicación de estos instrumentos, se realizará en el marco de los principios de Equidad, Concurrencia, Integralidad y transparencia; y cuando en la aplicación de estos instrumentos se involucren otras entidades territoriales y niveles de gobierno conforme al ordenamiento jurídico vigente y a de acuerdo a sus competencias estos serán tenidos en cuenta para su implementación. Es imprescindible que estos principios se apliquen de manera simultánea, integral y coordinada, lo que otorga un valor real y efectivo a la implementación de los instrumentos, contribuyendo así a un desarrollo urbano más equitativo y sostenible para la ciudad.

Principio de Equidad

Se constituirá en el eje fundamental para garantizar que la aplicación de los instrumentos de intervención del suelo se realice de manera justa, equilibrada y diferenciada. Este principio implica no solo la distribución proporcional de las cargas y beneficios derivados del desarrollo urbano, sino también la adopción de criterios que reconozcan las distintas capacidades y condiciones de los actores involucrados. Así, la equidad no se limita a buscar una igualdad aritmética, sino que promueve la justicia territorial, priorizando mecanismos que protejan especialmente a los pequeños propietarios y a los sectores más vulnerables, asegurando que nadie resulte desprotegido frente a los procesos de transformación urbana. Además, la implementación de este principio fortalecerá la legitimidad social de los instrumentos y permitirá que prevalezca el interés general sobre los intereses particulares, consolidando una gobernanza más incluyente y sostenible del territorio. De esta manera, la equidad se convierte en un referente indispensable para



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

orientar decisiones, corregir desigualdades históricas y promover un desarrollo urbano armónico y socialmente responsable.

Principio de Concurrencia

Se entenderá como la capacidad y el deber de la administración para implementar, de manera simultánea, coordinada y complementaria, distintos instrumentos de gestión y actuación urbanística dentro de un mismo ámbito territorial. Este principio parte del reconocimiento de que la complejidad de la realidad urbana exige la articulación de múltiples herramientas para alcanzar un objetivo público común, evitando la fragmentación en la gestión y asegurando una mayor eficiencia administrativa.

El principio de Integralidad

Se concebirá como el eje articulador fundamental para garantizar que la gestión del suelo no se limite a intervenciones fragmentadas, sino que forme parte de una estrategia operativa coherente e interrelacionada dentro de la planeación y el financiamiento territorial. Este principio implicará que todas las intervenciones sobre el suelo deben articularse estrechamente con los procesos de planificación complementaria, la asignación presupuestal y la financiación adecuada, considerando de manera transversal los determinantes ambientales y la participación activa de los diversos actores que integran el ecosistema urbano y distrital. De este modo, se promueve que los distintos instrumentos de gestión, financiación y planificación no operen de manera aislada ni descoordinada, sino que funcionen en sinergia para maximizar su impacto y eficacia en el desarrollo urbano, asegurando así un enfoque integral, sostenible y alineado con los objetivos del plan de ordenamiento territorial.

Igualmente, este principio garantizará la trazabilidad técnica y financiera en la aplicación y desarrollo de los instrumentos de gestión.

Principio de Transparencia

Será el eje transversal fundamental para asegurar la integridad procesal y la certidumbre técnica en la gestión del suelo. Su adecuada implementación permite que cada acto administrativo sea verificable y trazable, protegiendo tanto el derecho a la propiedad como el interés general, y evitando que el proceso se torne opaco o ambiguo.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

Es por ello que, la aplicación articulada de los principios de concurrencia, equidad, integralidad y transparencia en la intervención del suelo resulta esencial para garantizar una gestión urbana eficiente, justa y sostenible. La concurrencia permite que los instrumentos operen de manera coordinada. La equidad asegura que las cargas y beneficios se distribuyan de forma diferenciada y justa, priorizando la protección de los actores más vulnerables y afianzando la legitimidad social de las decisiones. La integralidad promueve la sinergia entre planificación, seguimiento, financiación y gestión, evitando acciones aisladas y asegurando un desarrollo urbano coherente y alineado con las metas del ordenamiento territorial. Finalmente, la transparencia otorga certidumbre y confianza tanto a la ciudadanía como a los inversionistas, al establecer procedimientos claros y verificables que previenen riesgos legales y fortalecen el control social.

Una vez definidos los principios rectores que orientarán su implementación, los instrumentos que permiten orientar, regular, y materializar el uso, ocupación y transformación del territorio, garantizando el cumplimiento de los objetivos del Plan de Ordenamiento Territorial, son:

Instrumento para la dinamización del desarrollo:

Su objetivo es dinamizar el desarrollo del suelo para que se construyan o generen recursos, evitando que el suelo se quede estático.

- Bancos inmobiliarios.
- Derecho de preferencia.
- Desarrollo prioritario y enajenación forzosa

Instrumentos para gestionar la estructura predial:

Sirven para reorganizar los predios fraccionados y convertirlos en grandes áreas aptas para el desarrollo.

- Reajuste de tierras.
- Integración inmobiliaria.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

- Cooperación entre partícipes.

Instrumentos para la adquisición predial:

Su objetivo es habilitar el suelo necesario para ejecutar los programas y proyectos definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial, garantizando la disponibilidad oportuna de los predios requeridos para el desarrollo de infraestructura urbana, equipamientos colectivos, espacio público, sistemas de movilidad y demás intervenciones estratégicas del territorio

- Afectación por obra pública.
- Anuncio de proyecto, programa u obra.
- Enajenación voluntaria, expropiación judicial, expropiación por vía administrativa y concurrencia de terceros.

Es importante aclarar que esta lista es de carácter enunciativa; esto es, que además de los instrumentos mencionados, se podrán incorporar nuevos instrumentos de intervención del suelo creados para alcanzar los fines señalados en este capítulo.

Debe existir una interconexión entre los instrumentos de planificación complementaria, los instrumentos de intervención del suelo y los del Subsistema de Financiación; lo cual es fundamental para el correcto funcionamiento del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial, debido a que éste no se podría entender completo y en funcionamiento. Es por ello, que el Sistema de Gestión para la Equidad Territorial se debe entender de manera integral, pues cada subsistema se alimenta del otro en una interrelación indispensable para el correcto funcionamiento de todos los subsistemas y por supuesto, del sistema en general.

A fin de vincular los presentes instrumentos en la ejecución de los proyectos de infraestructura territorial, se podrán aplicar las zonas geoeconómicas homogéneas las cuales pueden utilizarse para todos los instrumentos del Sistema de gestión para la equidad territorial que sean objeto de formulación o aplicación.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

Aplicación concurrente de los instrumentos: Los instrumentos de intervención del suelo podrán aplicarse de manera individual, sucesiva o concurrente, de acuerdo con las necesidades de cada actuación urbanística.

Su utilización deberá responder a criterios de eficiencia administrativa, viabilidad técnica, sostenibilidad financiera, protección de los derechos de los propietarios y cumplimiento de la función pública del urbanismo.

La aplicación de un instrumento no impedirá la utilización de otros cuando su articulación resulte necesaria para alcanzar los objetivos del Plan de Ordenamiento Territorial.

10.1.7.2 Instrumentos de Intervención del Suelo

DTS abordado: 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

Codificación de la ficha

Código de la ficha SUB-INSU-0015

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

Capítulo del sistema Capítulo 10

DTS a modificar 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

Artículos que aplican en la modificación	Artículo 488. - Afectación por obra pública.
	Artículo 489. - Anuncio de Proyecto.
	Artículo 490. - Bancos Inmobiliarios.
	Artículo 491. - Derecho de Preferencia.
	Artículo 492. - Inmuebles que podrán ser objeto de derecho de Preferencia.
	Artículo 493. - Desarrollo prioritario.
	Artículo 494. - Inmuebles de desarrollo prioritario en el presente Plan.
	Artículo 495. - Enajenación forzosa.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

	Artículo 496. - Reajuste de tierras e integración inmobiliaria. Artículo 497. - Procedimiento del reajuste y la integración. Artículo 498. - Enajenación voluntaria y expropiación.
--	--

Sección 3 – Motivo de Revisión

Motivo de Revisión	Baja operatividad y activación de los instrumentos del Subsistema de Intervención del Suelo, debido a vacíos procedimentales, ambigüedad conceptual, débil articulación institucional y uso rígido de herramientas técnicas como la metodología de Zonas Geoeconómicas Homogéneas, lo que limita la gestión estratégica del suelo y la aplicación efectiva del reparto equitativo de cargas y beneficios.
Necesidad de Ajuste	Precisar competencias y procedimientos, integrar los instrumentos en un sistema operativo de gestión del suelo, reclasificar funciones como bancos inmobiliarios y armonizar con la normativa nacional.

Sección 4 – Selección de Determinantes

¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	No
¿Aplica normas supradistritales?	Sí
Norma(s) supradistritales aplicable(s)	Ley 388 de 1997 Decreto 1077 de 2015 Ley 1955 de 2019 Ley 2079 de 2021

Sección 5 – Ajuste del DTS



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO		
¿Requiere Ajuste de Numeración?	Sí	
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	Si 10.1.7.2.1 Adquisición y gestión predial 10.1.7.2.1.1 Afectación por obra pública 10.1.7.2.1.2 Anuncio de proyecto, programa u obra 10.1.7.2.1.3 Enajenación voluntaria, forzosa y expropiación 10.1.7.2.1.4 Concurrencia de terceros 10.1.7.2.2 Dinamización para el desarrollo 10.1.7.2.2.1 Bancos inmobiliarios. 10.1.7.2.2.2 Derecho de preferencia 10.1.7.2.3 Desarrollo prioritario 10.1.7.2.3 Para gestionar la estructura predial 10.1.7.2.3.1 Reajuste de tierras 10.1.7.2.3.2 Integración inmobiliaria 10.1.7.2.3.2 Nuevos modelos flexibles de gestión asociada	
Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)		
Mapas Protocolizados Modificados	No	
Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste		
Afectación por obra pública: Atendiendo a que la afectación por obra pública es un instrumento con un amplio marco de aplicación, con fundamento en la norma nacional, el acuerdo vigente (Acuerdo 48 de 2014), reduce el ámbito de aplicación para la concreción de metas de espacio público, pero el instrumento permite realizar todo tipo de obra pública para diversos fines como equipamientos, viviendas saneamiento básico, entre otros. Por lo que las metas deben estar alineadas con el marco legal nacional y no solo delimitarlo a un solo fin. Anuncio de proyecto: Formular un procedimiento específico que estandarice la forma de adquisición predial de los bancos inmobiliarios cuando se anuncien los proyectos estratégicos. Realizar la indexación de los valores de referencia tenidos en cuenta en los actos administrativos que anuncian los proyectos con la finalidad de no asignarle un término de vigencia del instrumento.		



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

Definir un factor que permita aislar el plusvalor asociado a la obra pública con el fin de descontar de los avalúos comerciales únicamente el mayor valor atribuible al desarrollo del proyecto.

Bancos inmobiliarios:

La ruta de ajuste consiste en precisar y actualizar los Bancos Inmobiliarios como una competencia operativa de gestión del suelo, armonizada con la Ley 9 de 1989, la Ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015 y unificar lo pertinente del Acuerdo 29 de 2013, para que este sea derogado y continúe vigente las directrices desde el POT, asegurando que su ejercicio pueda delegarse en operadores urbanos del Distrito como la EDU, el ISVIMED, el Metro de Medellín, la Agencia APP, el FONVALMED y otros que el Distrito determine. Esto implica definir su alcance funcional, establecer una estructura institucional clara y un esquema formal de coordinación, integrar su operación a un Sistema de Registro Único de Inmuebles y al Sistema de Información Territorial -SIT-POT, consolidar un inventario único del suelo público y estratégico, e incorporar criterios de priorización acordes con determinantes ambientales y de riesgo. La competencia debe articularse con la Política Pública de Protección a Moradores y debe contar con lineamientos operativos unificados para la adquisición, administración, reserva y destinación del suelo, garantizando disponibilidad oportuna para los proyectos estratégicos del POT.

Derecho de preferencia:

El contenido del Acuerdo 048 de 2014 en lo referente al instrumento de intervención del suelo Derecho de Preferencia debe ser ajustado en el sentido de omitir su ámbito de aplicación (Acuerdo 48 de 2014, 2014), ya que esto debería ser objeto de la reglamentación específica o ampliarlo a la totalidad de los motivos de utilidad pública descritos en la Ley 9 de 1989 y en la Ley 388 de 1997, sin hacer referencia a algún tipo de uso preferente por alguno de ellos, que pueda eventualmente limitar su aplicación en los demás motivos de utilidad pública (Congreso de la República, 1989, 1997).

Adicionalmente, se debe tener en cuenta que los aspectos procedimentales relativos a la aplicación del instrumento deben ser detallados en la reglamentación específica, de manera que cualquier tipo de modificación o ampliación relacionados con su aplicación, puedan ser ajustados en dicha reglamentación.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

Desarrollo Prioritario:

Se propone la elaboración de un procedimiento que permita a la ciudad identificar actores, y roles para la aplicación del instrumento.

Se propone formular en el DTS, criterios claros para la identificación de predios potenciales los cuales puedan ser susceptibles de aplicación del instrumento.

Enajenación voluntaria, enajenación forzosa y Expropiación:

Es fundamental detallar y precisar los instrumentos de gestión, toda vez que, en la práctica, estos constituyen un solo procedimiento integrado que abarca diversas etapas y mecanismos para la intervención y manejo del suelo. La articulación de los instrumentos permite optimizar la aplicación, garantizando coherencia normativa y operativa entre ellos, además de facilitar la coordinación interinstitucional y la alineación con las políticas públicas y los planes de desarrollo territorial.

Reajuste de tierras e integración inmobiliaria:

En lo que respecta a las normas nacionales que regulan el ordenamiento territorial, es fundamental que lo indicado en el acuerdo que adopte la modificación del POT, se encuentre debidamente alineado con el marco jurídico nacional vigente. Esta armonización garantiza la coherencia normativa, la seguridad jurídica y la eficacia en la implementación de los instrumentos de gestión del suelo.

Es necesario que ambos instrumentos de gestión del suelo permanezcan integrados dentro de un mismo articulado normativo, con el fin de garantizar la coherencia y articulación entre ellos, especialmente en lo relacionado con su definición, ámbito de aplicación y mecanismos de implementación. Esta integración responde a la necesidad de mantener una alineación clara con el marco legal vigente, evitando contradicciones normativas y promoviendo una aplicación armónica en los procesos de planificación y ordenamiento territorial.

Sección 8 – Conclusión del proceso participativo

Ruta territorial: 3 aportes. **Mayor incidencia:** Santa Elena (1), La Candelaria (1), Robledo (1).

Los aportes territoriales evidencian la necesidad de fortalecer la gestión del suelo desde



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

una perspectiva de equidad territorial, transparencia y reconocimiento de las particularidades locales. Se plantea garantizar procesos justos de adquisición de suelos estratégicos para conservación ambiental, consolidar sistemas de gestión inmobiliaria articulados para facilitar proyectos urbanos y mejorar el acceso ciudadano a información clara sobre valores prediales, procesos de adquisición y decisiones administrativas. Estos aportes resaltan la importancia de fortalecer la confianza ciudadana mediante mecanismos de información pública, trazabilidad y comunicación permanente sobre la aplicación de los instrumentos del POT.

Ruta sectorial: 4 aportes. **Mayor incidencia:** Construcción (2), Transporte y almacenamiento (2). Los aportes plantean la necesidad de fortalecer la articulación entre los actores sectoriales y la Administración Distrital para mejorar la implementación de los instrumentos de gestión del suelo. Desde el sector construcción se propone consolidar el Banco Inmobiliario, promover esquemas de gestión asociada como reajuste de tierras, integración inmobiliaria y cooperación entre propietarios, e incentivar la generación de vivienda VIS y VIP mediante instrumentos como el Desarrollo Prioritario. Desde el sector transporte y almacenamiento se resalta la importancia de mejorar la articulación entre la planificación de infraestructura, el anuncio de proyecto y la gestión predial, estableciendo lineamientos claros que permitan anticipar requerimientos de suelo, facilitar la ejecución de equipamientos y reducir barreras para los proyectos estratégicos.

Ruta institucional: 18 aportes. Los aportes evidencian la necesidad de fortalecer la gestión institucional de los instrumentos de intervención y financiación del suelo mediante reglas claras, procedimientos unificados, coordinación interinstitucional y mayor transparencia en la información. Se identifican retos en la aplicación del Anuncio de Proyecto, relacionados con la actualización de avalúos de referencia, la trazabilidad de actos administrativos, la disponibilidad de soportes técnicos y la ausencia de metodologías unificadas para determinar los mayores valores del suelo, generando incertidumbre jurídica y percepciones de inequidad entre propietarios afectados y beneficiados por las transformaciones urbanas. En este sentido, se propone articular el anuncio de proyecto con instrumentos de captura de valor como la plusvalía o valorización, fortalecer los mecanismos de distribución equitativa de cargas y beneficios, y consolidar el Banco Inmobiliario como instrumento estratégico para la gestión del suelo, definiendo competencias, procedimientos y condiciones para su operación.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

Sección 9 – Contenido ajustado del DTS

10.1.7.2. INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN DEL SUELO.

10.1.7.2.1 DINAMIZACIÓN PARA EL DESARROLLO

Se sustituye completamente el numeral 10.1.7.2.3 del DTS vigente, reclasificando el Banco Inmobiliario como una competencia operativa de gestión del suelo, definiendo su naturaleza jurídica, funciones estratégicas, operativas y económicas, permitiendo su operación delegada y articulándolo con el Sistema de Información Territorial, Sistema de Gestión para la Equidad Territorial y la Política Pública de Protección a Moradores.

10.1.7.2.1.1 Bancos Inmobiliarios

Los Bancos Inmobiliarios del Distrito se entienden como una competencia operativa de gestión del suelo, delegable por la Administración Distrital en entidades u operadores urbanos que cuenten con capacidades técnicas, jurídicas y financieras para adquirir, gestionar, administrar, reservar y disponer suelo estratégico para la ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial – POT. Su naturaleza se deriva de la Ley 9 de 1989 y de la Ley 388 de 1997, que facultan a los municipios y distritos para crear y operar bancos de tierras o inmobiliarios como establecimientos públicos, empresas industriales y comerciales del Estado o sociedades de economía mixta, destinados a garantizar la oferta oportuna de suelo para la implementación de políticas territoriales y proyectos de interés público.

En coherencia con el artículo 118 de la Ley 388 de 1997, los Bancos Inmobiliarios podrán gestionar suelo mediante enajenación voluntaria, expropiación, extinción de dominio, adquisición predial anticipada y administración de bienes fiscales y ejidales, orientando su destinación prioritaria a vivienda de interés social, equipamientos, espacio público, infraestructura de movilidad, áreas de protección ambiental y demás proyectos que materializan el modelo de ocupación del POT.

Los Bancos Inmobiliarios deben cumplir un papel estratégico en la implementación de la Política Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas (Acuerdo 145 de 2019; Decreto 0818 de 2021 o la norma que lo modifique, complementa o sustituya), asegurando que la gestión del suelo contribuya a prevenir desplazamientos involuntarios de los moradores, a garantizar soluciones habitacionales adecuadas y a



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

restituir condiciones de vida a comunidades impactadas por transformaciones urbanas, obras públicas o situaciones de riesgo.

Los Bancos Inmobiliarios cumplen funciones esenciales para la ejecución del ordenamiento territorial, entre ellas:

- a. Identificación, priorización y localización estratégica del suelo: Identificar predios y áreas prioritarias mediante criterios de equidad territorial, déficit urbano, estructura ecológica principal, riesgo, accesibilidad, cobertura de equipamientos, proximidad urbana, disponibilidad de redes, movilidad sostenible y los objetivos del modelo de ocupación.
- b. Adquisición de suelo: Gestionar predios mediante enajenación voluntaria, negociación directa, expropiación administrativa o judicial, enajenación temprana, extinción de dominio, dación o compra anticipada, asegurando la trazabilidad técnico-jurídica conforme a lo establecido en el ordenamiento nacional.
- c. Administración del patrimonio público del suelo: Administrar bienes fiscales, ejidales y predios de uso público, incluyendo su registro, conservación, destinación, control, protección jurídica y actualización permanente.
- d. Conformación de reservas públicas de suelo: Conformar y mantener reservas prediales para VIS, VIP, equipamientos, espacio público, movilidad y proyectos estratégicos de corto, mediano y largo plazo, en coherencia con los requerimientos del Plan de Ejecución del POT.
- e. Destinación del suelo para la ejecución del POT: Asignar predios estratégicos a los distintos planes, programas y proyectos definidos por el POT, garantizando oportunidad, suficiencia, coherencia territorial y beneficios colectivos.
- f. Integración con los instrumentos de planificación y gestión del suelo: Incorporar el suelo estratégico gestionado a los instrumentos del POT, incluyendo:
 - Planes Parciales de Desarrollo, Renovación y Mejoramiento Integral.
 - Actuaciones Urbanas Integrales (AUI).
 - Reparto equitativo de cargas y beneficios.
 - Plusvalía e instrumentos de financiación territorial.
 - Operaciones de Renovación Urbana e Integración Inmobiliaria.
 - Reajuste de tierras y mecanismos de urbanización prioritaria.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

La competencia operativa de los Bancos Inmobiliarios debe actuar como soporte predial directo para la aplicación de estos instrumentos, permitiendo su ejecución efectiva y asegurando que la planificación territorial tenga viabilidad material.

- g.** Soporte predial para reasentamientos con enfoque de equidad: Garantizar el suelo necesario para procesos de reasentamiento, mitigación de impactos y relocalización de hogares, en el marco de la Política Pública de Protección a Moradores, fortaleciendo la justicia espacial, la continuidad comunitaria y la equidad territorial.

La operación de los Bancos Inmobiliarios deberá articularse obligatoriamente con:

- a.** El Sistema de Información Territorial – SIT-POT, asegurando interoperabilidad, actualización y trazabilidad predial.
- b.** El Sistema de Registro Único de Inmuebles, consolidando un inventario único, completo y dinámico del suelo público distrital.
- c.** El Sistema de Gestión para la Equidad Territorial -SGET-, como marco estructurante para orientar inversiones, priorizar territorios y garantizar la redistribución equitativa de cargas y beneficios.

Las funciones de los Bancos Inmobiliarios las tienen las entidades del Distrito que cuentan con competencias misionales en gestión del suelo, tales como la Empresa de Desarrollo Urbano -EDU-, el Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín -ISVIMED, el Metro de Medellín, y la Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público Privadas -Agencia APP-, o aquellas que determine la Administración Distrital, bajo lineamientos del POT y del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial – SGET, las funciones operativas antes descritas de acuerdo a la naturaleza jurídica de cada una de las entidades u/o operadores urbanos delegados.

Los Bancos Inmobiliarios se orientarán por criterios de equidad territorial, sostenibilidad, priorización de suelo estratégico, eficiencia en la gestión pública, protección ambiental y garantía progresiva del derecho a la ciudad. Su actuación deberá garantizar la disponibilidad de suelo para la implementación del modelo de ocupación, el cierre de brechas territoriales, la consolidación de centralidades, la provisión de espacio público y equipamientos, el fortalecimiento de la vivienda social y los procesos de integración social y urbana.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

10.1.7.2.1.2 DERECHO DE PREFERENCIA

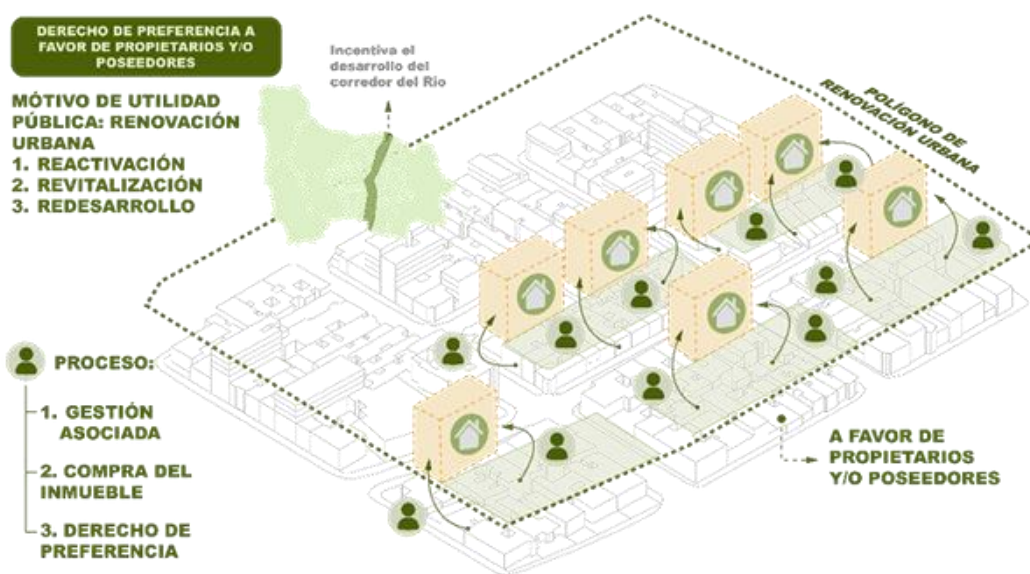
Es una facultad otorgada por la ley a las entidades que ejercen funciones de Bancos Inmobiliarios para que ejerzan el derecho de preferencia a favor del Distrito en los motivos de utilidad pública indicados en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997 modificado por el artículo 31 de la Ley 2079 de 2021. El cual aplica cuando el propietario del lote al cual se le inscribió el derecho de preferencia tenga la intención de realizar alguna transacción que implique la tradición del bien inmueble, deberá primero consultarle a la entidad pública que inscribió el derecho de preferencia por su intención de adquirir o no el inmueble, con el fin de hacer efectiva la primera opción de compra, para lo cual, la entidad pública, tendrá tres (3) meses contados desde la fecha de recepción de la oferta para ejercer su derecho de preferencia, y un plazo adicional de seis (6) meses para perfeccionar la transacción. Si la entidad desiste de ejercer este derecho, deberá solicitar el retiro de la medida y el propietario tendrá el derecho a ofrecérselo a un tercero y se entenderá surtida la obligación.

Igualmente, el derecho de preferencia también podrá ser ejercido a favor de los propietarios y/o poseedores de inmuebles que se encuentren localizados en polígonos de renovación urbana. Para tales efectos las entidades que cumplan con funciones de entidades gestoras serán las encargadas de ejercer el derecho de preferencia a favor de estos; con base a las condiciones que sean establecidas en la reglamentación específica para la aplicación del instrumento de conformidad con lo indicado en el artículo 119 de la Ley 388 de 1997.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura. Esquema Derecho de Preferencia



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

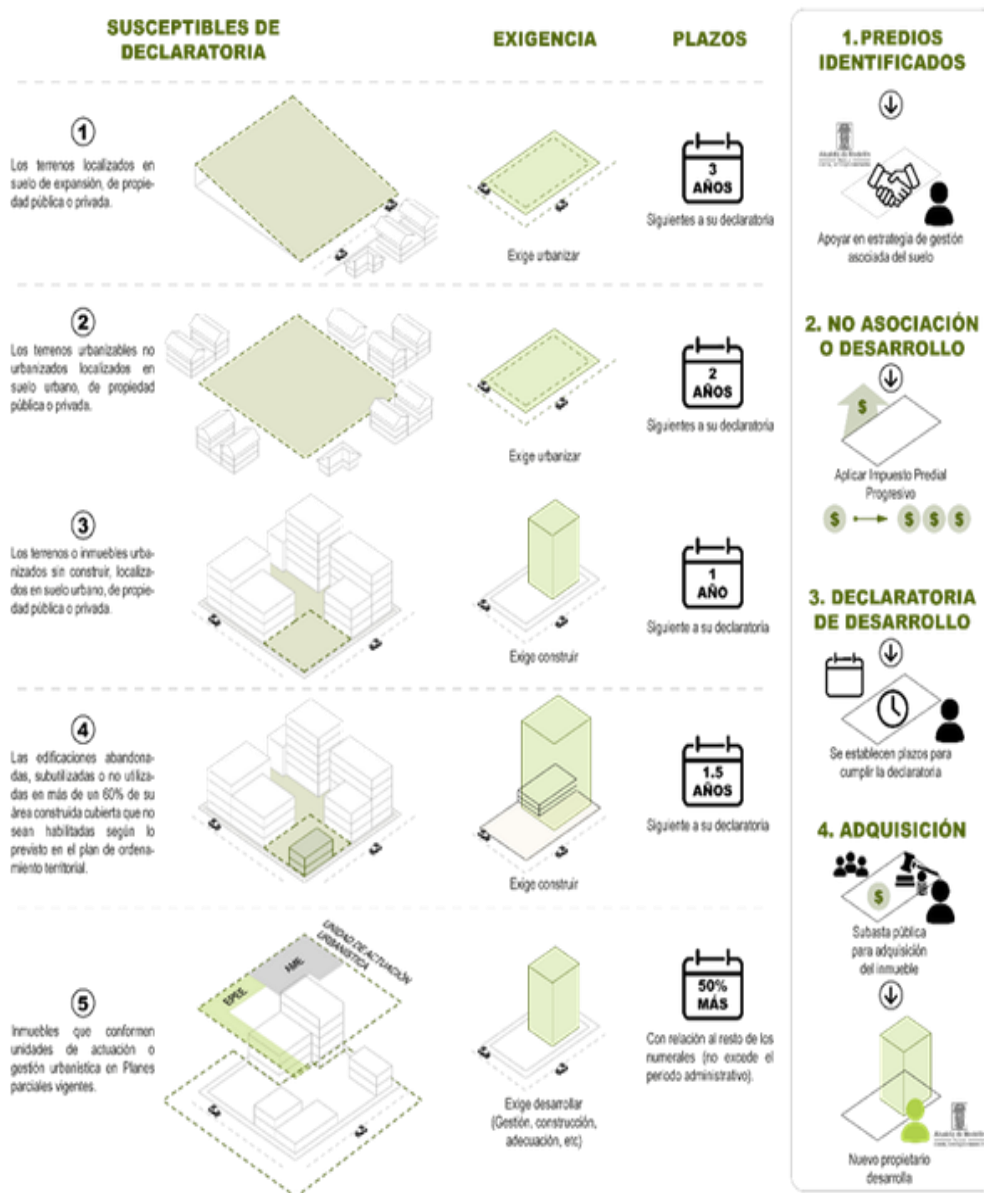
10.1.7.2.1.3 DESARROLLO PRIORITARIO

Es un instrumento de gestión asociado a una política de intervención del suelo dirigido a garantizar el cumplimiento de la función social de la propiedad, consistente en el establecimiento, a través del POT, de un plazo para desarrollar o construir un predio, so pena de iniciar un proceso de enajenación forzosa en pública subasta por parte de la Administración Distrital, según los artículos 40 y 52 al 57 de la Ley 388 de 1997 o la norma que los modifique, complemente o sustituya, debido al incumplimiento de la función social de la propiedad, entendida en este caso como la obligación urbanística de desarrollar y construir los terrenos en los tiempos previstos por el Plan y los instrumentos que lo desarrollan.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura. Procedimiento derecho prioritario



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

En todo caso, los proyectos a desarrollar en los predios objeto de la declaratoria, deberán ser comercializables y consultar la norma general de usos, aprovechamientos y obligaciones urbanísticas del Plan.

Los plazos establecidos por la Ley 388 de 1997 en su artículo 52 y siguientes:

1. **Terrenos localizados en suelo de expansión, de propiedad pública o privada, no urbanizados.** Tendrán un plazo de tres (3) años para urbanizarse a partir de la declaratoria.
2. **Terrenos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada.** Tendrán un plazo de dos (2) años para urbanizarse a partir de la declaratoria.
3. **Terrenos o inmuebles urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada.** Tendrán un plazo de dos (2) años para construirse a partir de la declaratoria.
4. Las edificaciones abandonadas, subutilizadas o no utilizadas en más de un 60 % de su área construida cubierta que no sean habilitadas y destinadas a usos lícitos, según lo previsto en el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen. Tendrán un plazo de dieciocho (18) meses para desarrollarse a partir de la declaratoria (De acuerdo con los estudios técnicos, sociales y legales realizados).
5. **Inmuebles que conformen unidades de actuación o gestión urbanística en Planes parciales vigentes.** Se incrementan en un 50 % del plazo para urbanizarse con relación al resto de los numerales, siempre y cuando no se exceda el periodo constitucional de alcalde respectivo.

Los plazos otorgados podrán prorrogarse hasta por un 50 %, sin exceder los 18 meses o el periodo constitucional del alcalde respectivo, a solicitud del titular de la licencia. La ampliación del plazo se concederá mediante acto administrativo suscrito por el director del Departamento Administrativo de Planeación.

En aplicación de los artículos 40, 44, 52, 53 y 54 de la Ley 388 de 1997, durante la vigencia del POT, aquellos inmuebles que se declaren de desarrollo o construcción prioritaria de acuerdo con las disposiciones del POT o del Plan de Desarrollo y que incumplan la obligación urbanística, podrán ser sometidos al procedimiento de enajenación forzosa en pública subasta, entendida en este caso como la consecuencia jurídica del incumplimiento de la función social de la propiedad.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

La enajenación forzosa procederá a iniciativa del alcalde, mediante Acto Administrativo debidamente motivado, el cual establecerá la orden de iniciar el proceso, especificando el uso o destino que deba darse al inmueble en lo sucesivo de conformidad con el POT. Una vez esté notificado y en firme el acto administrativo, este se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria de los inmuebles objeto de la enajenación. Con la inscripción, quedarán por fuera del comercio los inmuebles sujetos al procedimiento, según lo estipula la Ley 388 de 1997.

El proceso se iniciará dentro de los tres meses siguientes a la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria. La convocatoria a subasta pública deberá contener:

- La determinación del plazo para la urbanización o edificación.
- La especificación de que el terreno objeto de la transacción tiene la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria.
- El precio de base de la enajenación, que no podrá ser inferior al setenta por ciento (70 %) del avalúo comercial.

Si en la subasta convocada al efecto no se presentaren posturas admisibles, se citará para una segunda subasta en la cual será postura admisible la oferta que iguale al 70 % del avalúo catastral. Si en esa segunda subasta pública del proceso no se recibe una oferta admisible, se procederá a expropiar al propietario, en este caso el precio indemnizatorio será igual al 70 % de dicho avalúo catastral, según el artículo 56 de la Ley 388 de 1997.

Dado lo anterior, se hace necesario definir unos criterios de selección que permitan identificar los lotes candidatos que podrán ser objeto de la aplicación del presente instrumento, los cuales estarán alineados con la norma nacional y con el cumplimiento de los propósitos del modelo de ocupación de la ciudad. Los criterios son los siguientes:

1. USO: Del universo total de predios, se excluyen aquellos cuyo uso no sea compatible, por: implicaciones ambientales, carácter dotacional o con futuras implicaciones especificadas por el Departamento Administrativo de Planeación en función del modelo de ocupación. Esto con la finalidad de garantizar que la declaratoria no sea aplicada en predios que cuentan con intereses diferentes para el Distrito.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

Este primer paso es fundamental, ya que es el que va a orientar los propósitos de la declaratoria como respuesta al déficit o función del ordenamiento territorial que se busque suplir mediante la misma.

2. **NORMA:** Se evalúa la viabilidad positiva de los predios para participar de la declaratoria conforme al Artículo 52, de la Ley 388 de 1997, y sus adiciones posteriores, a partir de la comparación de la realidad del territorio contra las exigencias normativas para poder identificar cuáles predios entran dentro de cualquiera de las 5 categorías establecidas por la Ley.
3. **AFECTACIONES:** se establecen afectaciones diferentes al uso que podrían limitar o restringir el desarrollo y al restarlas del área del lote se propone un área neta urbanizable mínima que permita continuar con la viabilidad positiva de los predios.
4. **CONSIDERACIONES:** se establecen variables a partir de los atributos tanto normativos como físicos de los predios, en búsqueda de responder a las individualidades del territorio.

En este orden de ideas, se deben de priorizar para la declaratoria aquellos predios que menor grado de ocupación presenten, y cuyas actividades económicas (en caso de tenerlas) presenten las mayores facilidades para una transición.

Posterior a realizar la construcción de una base de datos candidatos es responsabilidad de cada Administración, realizar el estudio pormenorizado de aquellos predios que se buscan declarar, con el fin de garantizar la viabilidad jurídica, financiera, estratégica, y el soporte financiero en los planes de desarrollo para la ejecución de la declaratoria. Así mismo, antes de la implementación de la declaratoria, y durante la misma, se podrán aplicar impuestos progresivos con el fin de garantizar el cumplimiento de la función social de la propiedad.

El estudio de viabilidad de los predios sujetos a la declaratoria debe como mínimo contar con los siguientes pasos:

1. Identificar aspectos jurídicos de los predios para establecer que tan afectados están y cuáles aspectos se pueden sanear o no al momento de un proceso de enajenación forzosa, prestando especial atención a:



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

- Aspectos jurídicos como: gravámenes, limitaciones y afectaciones, tenencia, falsa tradición, cancelaciones, existencia de un proceso judicial o investigación penal.
 - Mutaciones como: englobe, desenglobe, mutaciones tanto técnicas como jurídicas que generen cambios en identificación catastral.
 - Medidas cautelares: Embargos, demandas civiles, prohibiciones judiciales y administrativas.
2. Seleccionar los predios a declarar con base en que su localización sea estratégica para la visión de ciudad, y/o necesidades que evidencie la administración.
 3. Realizar un análisis económico y financiero para garantizar la viabilidad positiva del predio si es desarrollado tanto por un privado, como por una entidad pública; buscando así una mejor articulación con el Plan de Desarrollo Distrital vigente que garantice el actuar posterior a la declaratoria.
 4. Visitar en campo los lotes a declarar para verificar la realidad del territorio y su coincidencia con las variables analizadas anteriormente.

En atención a los criterios definidos, fueron identificados predios potenciales, para la aplicación del instrumento categorizados por nivel de importancia estratégica, no obstante, serán listados los predios que generan mayor impacto por falta de su desarrollo en el territorio, los cuales podrán ser priorizados en los Planes de Desarrollo Distrital:

Listado Indicativo de los predios candidatos que generan mayor impacto en el territorio por su falta de desarrollo:

Tabla Listado de inmuebles candidatos a la Declaratoria de Desarrollo y Construcción Prioritaria

1. Predios en tratamiento de Consolidación (CN), objeto de declaratoria mediante gestión predio a predio. Total: 305 predios.

Código catastral (CBML)	Código catastral (CBML)	Código catastral (CBML)	Código catastral (CBML)	Código catastral (CBML)	Código catastral (CBML)
01070310096	03050260003	03060010007	04130110043	07060010013	07060010014



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

07060010024	07060010049	07060030011	07060040019	07060060012	07060060033
07060060045	07060060049	07060060057	07070020007	07080020012	07080020037
07121110002	07121110007	07130010014	07130010024	07130010025	07150740026
07160010036	07160010060	07160030021	07170040005	07170120023	07180030050
07180090011	07180860053	07180860056	07180860096	07180870006	07200740002
07230040005	07230040007	08020070016	08020120010	08100080097	08100390010
09020030001	09060050041	09060100038	09080170001	09080210003	09100010003
09130940113	09140010297	09160010003	09160010004	10160250046	10180030009
11010110005	11150170004	13050130067	13050130068	13050130077	13050130093
13060330033	13060550001	13080080014	13100530001	13130070002	13130130034
13180610014	13180710038	13190010005	14030010011	14030040001	14040010002
14040010003	14040010010	14040010159	14040020003	14040020005	14040020011
14040020021	14040020025	14040020026	14040020028	14040020033	14040020067
14040020076	14040030006	14040030011	14040030022	14040030034	14050010003
14050020008	14050020009	14050020013	14050020018	14050020019	14050040005
14050040012	14050040013	14050040014	14050050004	14050050014	14050060005
14050060017	14050060022	14050070004	14050070005	14060010027	14060020020
14060070014	14060090022	14060100002	14060110025	14070010003	14070020005
14070040007	14070050002	14070050003	14070050012	14070050013	14070050016
14070060012	14070070005	14090020006	14090020007	14090050017	14090050023
14090070003	14090070015	14090070017	14090130011	14090130020	14090130023
14100010028	14100010031	14100010032	14100050006	14100090008	14100100001



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

14100100002	14100100046	14110010058	14110010073	14110030015	14110030018
14110060041	14110060068	14120010020	14120010029	14120010053	14120010054
14120010055	14120010058	14120010062	14120020013	14120020071	14120020072
14120020096	14120020133	14120030014	14120030031	14120030032	14120030033
14120040021	14120040042	14120080004	14120090024	14120090056	14120090057
14120090087	14120120020	14120120031	14120130017	14130020010	14130020015
14130020018	14130020024	14130020047	14130040004	14130040014	14130040017
14130050030	14130050051	14130060008	14130060009	14130070009	14130100048
14130100049	14130100059	14130100061	14130100062	14130100063	14130100064
14130120009	14130120011	14130120018	14130130007	14140010029	14140050001
14150010019	14150010021	14150050008	14150050009	14150050010	14150050014
14150060001	14150100001	14150140011	14150150003	14160080002	14160080003
14160080005	14160110006	14160110013	14160110014	14160110026	14160110028
14160110046	14160110053	14160110062	14160110067	14160110068	14160120014
14160120021	14160120047	14160130005	14160150008	14160150054	14160150055
14160150056	14170030079	14170050004	14170060004	14170060006	14170100006
14170100011	14170180007	14190200007	14200010016	14200010017	14200050011
14200110044	14220190001	14220190003	14220190004	14220190005	14220270001
14220270005	14230090003	14230090005	14230180027	15110060145	15110230093
15110690027	16160460004	16170220094	60000330007	60000390018	60000530028
60000540005	60000550001	60000550003	60000770002	60000770003	60000830002
60870060001	60870090003	60870110002	80000200010	80000400030	80000440065



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

80000460001	80000460030	80000490010	80000490017	80000700001	80000700002
80000820035	80000980055	80000980254	80001210050	80001210058	80001220002
80001250070	80001360012	80001650004	80002220012	80003600016	80003600020
80003600023	80003600025	80004140003	80004140038	80004160145	80004160146
80004320035	80004320055	80004400001	80004400005	80004450001	80005000043
80030040001	80030040014	80030040016	80030040017	80030040027	

2. Predios en tratamientos de Reactivación (REA) y Revitalización (REV), candidatos a la conformación de Unidades de Integración. Total: 185 predios.

Código catastral (CBML)	Código catastral (CBML)	Código catastral (CBML)	Código catastral (CBML)	Código catastral (CBML)	Código catastral (CBML)
02020060044	02040030006	02040030010	02040110055	02040110076	02060150024
04030020032	04030020039	04051070001	04070010016	04070010029	04070030003
04070030026	04070030027	04070030028	04070030029	04070040002	04070040019
04070040020	04070040021	04070080026	04070080027	04070240001	04070300015
04080010004	04080120028	04080130001	04150040015	04150060004	04150060009
04150090028	04150120009	04150150012	04150170016	04150220005	04150220020
04150230008	05170110007	05170120011	05170120012	05170120013	05170120014
05170120015	05170120016	05170120017	07090220001	07090220002	07090220004
07090220007	07090220008	07090220060	07090220061	07090220062	07090220063
07090220064	07090220071	07090220072	07090220073	07090260069	07090260073
07090260075	07090260076	07090260078	07090260079	07090260080	07090260081
07090260082	07090260083	10030030009	10030030010	10030100032	10030110020



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

10030110021	10040190009	10040200004	10040210013	10040230016	10040230017
10040240009	10040250006	10050030016	10050030039	10050120018	10060020015
10060200003	10060200017	10060220004	10060220010	10060250029	10060360017
10080360001	10080360002	10080360003	10110120002	10110140002	10120020002
10120220003	10120360002	10130050001	10130050002	10130070014	10130100002
10130150001	10130190003	10130310002	10140270027	10140370046	10200310022
14010200001	14010200002	14010200003	14010200034	14010200035	14010200036
14040010062	14040030078	14190050006	14190050008	14190050009	14190050010
14190050016	14200070027	14200070028	14200070029	14200070039	14210180006
14210180010	14210200013	14210200029	14210270024	14210270025	14220180022
14230010031	14230080016	14230080018	14230080027	14230080039	14230100001
14230100009	14230100017	14230110002	14230110003	14230110025	14230110026
14230160027	14230180026	14230180041	14230190003	14230190007	15020110018
15100140017	15100160098	15100250018	15100350002	15100500023	16210040002
16210040006	16210040007	16210040008	16210040009	16210040011	16210040012
16210040013	16210040014	16210040015	16210040016	16210040017	16210040018
16210040019	16210040020	16210040021	16210040022	16210040023	16210040024
16210040025	16210040026	16210040027	16210040028	16210040029	16210040030
16210040031	16210040032	16210040033	16210040034	16210040035	

Nota. Cuando alguno de los inmuebles relacionados en el presente grupo forme parte, total o parcialmente, de una Unidad de Integración prevista para el tratamiento de Reactivación, o permita la conformación de una Unidad de Integración en la modalidad de Revitalización, se promoverá la declaratoria conjunta de los predios candidatos colindantes, con el fin de conformar dichas Unidades de



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

Integración y habilitar el acceso a la totalidad de los aprovechamientos urbanísticos, de conformidad con las normas volumétricas y los incentivos aplicables a cada tratamiento.

3. Unidades de Actuación Urbanística en tratamiento de Redesarrollo (RED), que deben desarrollarse mediante plan parcial. Total: 40 unidades.

N°	Unidad de Actuación	Plan Parcial	Nombre del Plan Parcial
1	La UAU 8	Z2_RED_42	El Progreso
2	La UAU 8	Z2_RED_40	Indural Polígono
3	La UAU 10	Z2_RED_43	Caribe Fiscalía
4	La UAU 11	Z2_RED_43	Caribe Fiscalía
5	La UAU 4	Z2_RED_43	Caribe Fiscalía
6	La UAU 5	Z2_RED_43	Caribe Fiscalía
7	La UAU 6	Z2_RED_43	Caribe Fiscalía
8	La UAU 2	Z2_RED_45	Tricentenario
9	La UAU 3	Z2_RED_45	Tricentenario
10	La UAU 4	Z2_RED_45	Tricentenario
11	La UAU 5	Z2_RED_45	Tricentenario
12	La UAU 5	Z2_RED_46	Plaza de Ferias
13	La UAU 1	Z2_RED_48	Escuela de Carabineros Carlos Holguin
14	La UAU 2	Z2_RED_48	Escuela de Carabineros Carlos Holguin



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

15	La UAU 3	Z2_RED_48	Escuela de Carabineros Carlos Holguin
16	La UAU 4	Z2_RED_48	Escuela de Carabineros Carlos Holguin
17	La UAU 5	Z2_RED_48	Escuela de Carabineros Carlos Holguin
18	La UAU 6	Z2_RED_48	Escuela de Carabineros Carlos Holguin
19	La UAU 7	Z2_RED_48	Escuela de Carabineros Carlos Holguin
20	La UAU 3	Z4_RED_37	Naranjal
21	La UAU 10	Z4_RED_38	Naranjal Makro
22	La UAU 6	Z4_RED_38	Naranjal Makro
23	La UAU 7	Z4_RED_38	Naranjal Makro
24	La UAU 5	Z5_RED_24	Villa Carlota
25	La UAU 8	Z5_RED_24	Villa Carlota
26	La UAU 1	Z5_RED_25	Manila
27	La UAU 2	Z5_RED_25	Manila
28	La UAU 6	Z5_RED_25	Manila
29	La UAU 15	Z6_RED_28	Cristo Rey
30	La UAU 21	Z6_RED_28	Cristo Rey



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

31	La UAU 23	Z6_RED_28	Cristo Rey
32	La UAU 25	Z6_RED_28	Cristo Rey
33	La UAU 6	Z6_RED_28	Cristo Rey
34	La UAU 1	Z6_RED_29	Campo Amor - Cristo Rey
35	La UAU 19	Z6_RED_29	Campo Amor - Cristo Rey
36	La UAU 5	Z6_RED_29	Campo Amor - Cristo Rey
37	La UAU 24	Z6_RED_30	Campo Amor
38	La UAU 29	Z6_RED_30	Campo Amor
39	La UAU 41	Z6_RED_30	Campo Amor
40	La UAU 6	Z6_RED_30	Campo Amor

Nota. El presente listado tiene carácter indicativo y no excluyente. La relación de predios y unidades no agota ni limita el alcance de la declaratoria, la cual podrá extenderse a otros inmuebles que reúnan las condiciones del artículo 52 y siguientes de la Ley 388 de 1997 en especial su numeral 4, adicionado por el artículo 64 de la Ley 1537 de 2012 y demás normas concordantes. Se trata de una relación abierta, susceptible de complementación, actualización y ajuste conforme a las validaciones técnicas, jurídicas y cartográficas del proceso.

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026

Este listado no es excluyente y podrá ampliarse con otros predios que se identifiquen, siempre que cumplan con los criterios anteriormente definidos o que sean incorporados en el marco de iniciativas de interés público y colectivo asociadas a los Proyectos Estratégicos de los Planes de Desarrollo Distrital. Este instrumento podrá acompañarse de la aplicación de un impuesto predial progresivo, a partir del aumento de la tarifa o milaje que se establezca en el Estatuto Tributario Distrital.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

10.1.7.2.2.4 ENAJENACIÓN FORZOSA

Es un procedimiento sancionatorio que el Estado aplica a los propietarios que incumplen con la función social de la propiedad, artículos 54 al 57 de la Ley 388 de 1997.

10.1.7.2.2 INSTRUMENTOS PARA GESTIONAR LA ESTRUCTURA PREDIAL

10.1.7.2.2.1 REAJUSTE DE TIERRAS E INTEGRACIÓN INMOBILIARIA

El desarrollo de las unidades de actuación requiere la participación conjunta de los propietarios de los predios que conforman cada unidad. Esta gestión asociada se realiza a través de mecanismos como el reajuste de tierras, la integración inmobiliaria o la cooperación, según lo establecido en el plan parcial correspondiente, conforme a lo indicado en el artículo 44 de la Ley 388 de 1997.

Conforme a la norma nacional, el reajuste de terrenos es un instrumento de gestión del suelo que permite unificar varios lotes para optimizar la configuración del área prevista en el plan parcial y sus unidades de actuación urbanística. Esta herramienta facilita una subdivisión más eficiente, incorporando la infraestructura necesaria como vías, redes de servicios públicos, espacios públicos, zonas verdes, áreas recreativas y equipamientos. La aplicación de este instrumento se fundamenta en técnicas que aseguran la distribución equitativa de las cargas y beneficios, una vez definidas las condiciones de financiación y gestión de cargas locales y generales.

En cuanto, a la integración inmobiliaria utiliza los mismos principios del reajuste de tierras, pero se aplica en zonas urbanizadas y edificadas, agrupando varios inmuebles con el fin de mejorar el espacio público, la red vial, el acceso a transporte masivo y la actualización de las redes de servicios públicos. En este caso, se prioriza la protección de los propietarios originales, quienes reciben compensaciones equivalentes, como nuevas viviendas, locales comerciales u oficinas en el mismo entorno.

Ambos instrumentos permiten la unificación de varios lotes o inmuebles para garantizar una subdivisión eficiente que incorpore la infraestructura necesaria.

10.1.7.2.2.1.1 Procedimiento.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

El reajuste de tierras o la integración inmobiliaria puede aplicarse de la siguiente forma:

- **Reajuste de tierras o integraciones inmobiliarias con la aprobación del plan parcial.** Los Macroproyectos y/o los planes parciales que se aprueben al interior de estos, podrán proponer el reajuste o integración inmobiliaria. Para desarrollar las unidades de actuación urbanísticas o de gestión que se identifiquen. Esta propuesta podrá ser adoptada o modificada por los propietarios una vez se sienten las bases de la gestión asociada de la unidad de actuación y en el momento de conformación de la entidad gestora.

- **Reajuste o integraciones inmobiliarias posteriores a la aprobación del plan parcial.** En cumplimiento del artículo 45º de la Ley 388 de 1997, el proyecto de reajuste de tierras o integración inmobiliaria se someterá a aprobación del Departamento Administrativo de Planeación, como autoridad de planeación del Municipio, para lo cual deberá estar aprobada por los propietarios que representen el 51 % de la superficie comprometida de la unidad de actuación urbanística.

Una vez se acuerden las bases de la actuación asociadas según lo previsto en el artículo precedente, se constituirá la entidad gestora según lo convengan los interesados, la cual elaborará el proyecto urbanístico correspondiente que forma parte del plan parcial.

Con el plan parcial se elaborará y presentará para aprobación de la autoridad de planeación correspondiente, el proyecto de reajuste de tierras o integración de inmuebles correspondiente, el cual deberá ser aprobado por un número plural de partícipes que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de la superficie comprometida en la actuación.

El proyecto de reajuste o de integración señalará las reglas para la valoración de las tierras e inmuebles aportados, las cuales deberán tener en cuenta la reglamentación urbanística vigente antes de la delimitación de la unidad, así como los criterios de valoración de los predios resultantes, los cuales se basarán en los usos y densidades previstos en el plan parcial.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

Las prorratea restituciones se harán con los lotes de terreno resultantes, a de los aportes, salvo cuando ello no fuere posible, caso en el cual se hará la correspondiente compensación económica.

La gestión asociada de todos los propietarios que conlleve a la integración de lotes para desarrollar lo planeado por el plan parcial en el marco del macroproyecto, podrá recurrir a otras figuras del derecho privado, como la constitución de patrimonios autónomos administrados por fiducias, para la cual la unidad se entenderá como de gestión y no requerirá de la aprobación del DAP para su desarrollo

10.1.7.2.2.2 COOPERACIÓN ENTRE PARTICIPES

Es un instrumento que permite que, cuando el desarrollo de una unidad de actuación urbanística no implique la necesidad de realizar una nueva conformación predial de su área y sea posible distribuir de manera equitativa entre los propietarios las cargas y los beneficios derivados de dicho desarrollo, su ejecución podrá llevarse a cabo mediante mecanismos de cooperación entre los participantes. Para ello, deberá asegurarse la cesión de los terrenos requeridos y la financiación de las obras de urbanización previstas, conforme a las disposiciones establecidas en el respectivo plan parcial, previa aprobación por parte de las autoridades competentes en materia de planeación.

La asignación equitativa de cargas y beneficios podrá efectuarse a través de compensaciones económicas, la distribución de intensidades de uso en proporción a las áreas cedidas y a la participación en las demás obligaciones urbanísticas, así como mediante la transferencia de derechos de desarrollo y construcción, de acuerdo con lo que determine el plan parcial aplicable.

Los propietarios de los predios que integran la unidad de actuación urbanística deberán conformar una entidad responsable de gestionar y garantizar su desarrollo integral y coordinado. En cualquier caso, los inmuebles que hagan parte de dicha unidad quedarán sujetos al cumplimiento de las cargas urbanísticas y al pago de los costos de urbanización, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley 388 de 1997.

10.1.7.2.3 INSTRUMENTOS PARA LA ADQUISICIÓN PREDIAL

10.1.7.2.3.1 AFECTACIÓN POR OBRA PÚBLICA



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

Una afectación es una restricción impuesta por una entidad pública que limite o impida la obtención de licencias de urbanización, parcelación, construcción o funcionamiento, por causa de una obra pública o protección ambiental, en los términos del artículo 37 de la Ley 9 de 1989 y el artículo 20 de la Ley 1682 de 2013 o la norma que lo complemente, modifique o sustituya.

Con el impedimento para la obtención de licencias urbanísticas, este instrumento ayuda a evitar que el lote se urbanice, parcele o subdivida, así que se constituye en una herramienta fundamental cuando el inmueble de propiedad privada es requerido para la construcción de una obra pública en un plazo no mayor a tres (3) años renovables hasta un máximo de seis (6) años o para la construcción de vías públicas, en cuyo caso la afectación podrá tener una duración máxima de nueve (9) años y finalmente, cuando el predio sea requerido para la expansión de la infraestructura de transporte para el mediano y largo plazo, la afectación podrá tener una duración máxima de doce (12) años. Esta limitación debe ser inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria del bien afectado so pena de inexistencia.

La afectación es entonces, la posibilidad que tienen las entidades públicas de reservar suelo necesario para la realización de dichas obras, previa declaratoria de utilidad pública, a fin de evitar procesos de especulación en el valor del suelo o el desarrollo del lote de manera contraria al programa de ejecución del POT y a la intención planificadora de la autoridad municipal, situación que conllevaría al aumento en el valor final del proyecto. Los proyectos de obra pública podrán ser incluidos en el portafolio de proyectos estratégicos del programa de ejecución del POT y deberán estar incluidas en los planes de desarrollo correspondientes, para su ejecución, posteriormente, la entidad administrativa facultada determinará los bienes que se requieran para la ejecución de la obra y aquellos en relación con los cuales se limitará su uso de manera permanente o temporal, para proceder a su afectación y negociación directa, expropiación o constitución de servidumbre.

Con la finalidad de garantizar el cumplimiento de las disposiciones legales sobre compensación en los procesos de desarrollo urbano, según lo dispuesto en el artículo 122 de la Ley 388 de 1997, no se podrá afectar un inmueble por motivo de una obra pública sin que previamente exista una apropiación presupuestal destinada al pago de la



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

compensación correspondiente al propietario y los demás costos de indemnización. Esta compensación debe cubrir los perjuicios ocasionados durante el periodo de afectación.

En los macroproyectos y demás instrumentos de planificación complementaria, la Administración Distrital y/o los operadores urbanos públicos podrán determinar e identificar inmuebles a ser afectados por obra pública en los términos del presente Documento Técnico de Soporte.

10.1.7.2.3.2 ANUNCIO DE PROYECTO, PROGRAMA U OBRA

Es un instrumento que permite contrarrestar la especulación en el ~~precio~~ valor del suelo, estableciendo la posibilidad de descontar, al valor comercial de un predio, el monto correspondiente ~~e~~ al mayor valor generado por el anuncio del proyecto, ~~o~~ la programa u obra que constituya el motivo de utilidad pública para su adquisición. Es importante indicar que el mayor valor generado corresponderá al aumento en el valor del suelo ocasionado únicamente por el proyecto de intervención y no por las externalidades que pudieran interferir en dicho aumento, siempre y cuando el propietario no hubiere pagado participación en plusvalía por obra pública o contribución por valorización.

El gobierno Nacional reglamentó el procedimiento de este instrumento mediante el Decreto 2729 de 2012, en el cual se determina, entre otras cosas, que las entidades competentes para adquirir predios vía enajenación voluntaria o expropiación son las competentes para realizar el anuncio de programa, proyecto u obra.

Con miras a la aplicación de este instrumento, la entidad pública deberá efectuar avalúos de referencia de los lotes que reflejen el momento cero, es decir, el momento previo al anuncio de la intención de realizar un proyecto o iniciativa pública, destinados a definir el valor del suelo antes del anuncio del proyecto, los cuales servirán de base para identificar los incrementos en el valor del suelo generado por el respetivo anuncio

El procedimiento para identificar el mayor valor generado por el anuncio del proyecto, programa u obra será realizado conforme a lo indicado en el artículo 2.2.5.4.5 del Decreto 1077 de 2015.

No obstante, la implementación del instrumento por parte del Distrito, ha demostrado la necesidad de ajustar el procedimiento para la identificación del mayor valor generado por



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

el proyecto, programa u obra, toda vez, que la diferencia entre el avalúo de referencia indexado y el avalúo comercial, no es en su totalidad el valor generado por el proyecto, programa u obra, atendiendo que se pueden identificar valores generados por externalidades que generan de igual forma aumento en el valor del suelo diferente al de la obra. Es por ello que, para el cálculo del mayor valor generado, se debe tener en cuenta el siguiente procedimiento:

1. Hallar el plusvalor total siguiendo el procedimiento indicado en el Decreto 1077 de 2015: ARTÍCULO 2.2.5.4.5 Efectos del acto administrativo de anuncio. "...permite descontar del avalúo comercial del predio, el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto, salvo aquellos casos en que los propietarios hubieren pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización..."

$(P2 \text{ (Valor comercial)} - P1' \text{ (Valor avalúo de referencia indexado)}) = \text{Plusvalor (mayor incremento del valor del suelo)}$

2. Al plusvalor total calculado mediante la metodología del Decreto 1077 de 2015, se le debe descontar los valores correspondientes al mayor valor del suelo generado por la obra, con base en la siguiente fórmula:

$(\text{Plusvalor total} * \text{Plusvalor correspondiente a la obra (\%)}) = \text{Valor a descontar al avalúo comercial que determina el valor de adquisición de los inmuebles anunciados}$

Posteriormente, este valor se descuenta del valor comercial de adquisición de los inmuebles anunciados.

Los predios objeto de anuncio, deberán contar con una declaratoria de utilidad pública o interés social y para su implementación no es necesaria la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria.

El anuncio de proyecto, programa u obra deberá realizarse mediante acto administrativo de carácter general, lo cual implica que dicho acto ~~administrativo~~ no será obligatorio mientras no sea publicado en el Diario Oficial y contra este no procede recurso alguno, salvo la acción de nulidad por inconstitucionalidad ante la



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

jurisdicción contencioso administrativa. Este acto administrativo, de conformidad con el artículo 2.2.5.4.3 del citado Decreto, deberá contar con:

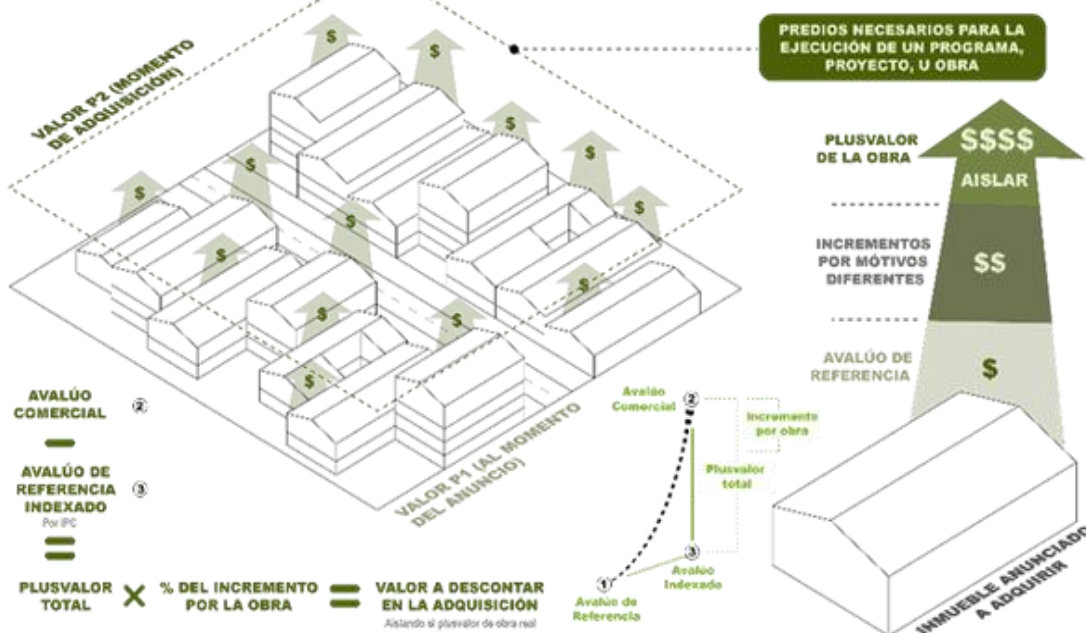
- La descripción del proyecto, programa u obra que constituye el motivo de utilidad pública o interés social
- La zona en la cual se adelantará el proyecto, programa u obra que se anuncia deberá contener la delimitación preliminar mediante coordenadas IGAC, en planos a nivel predial (1:2.000 o 1:5.000).
- En caso de que las áreas delimitadas no cuenten con avalúos de referencia, la Administración deberá ordenar y/o contratar la elaboración de estos dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición del acto administrativo de anuncio.

La vigencia del anuncio estará sujeta a la duración del proyecto, *sin embargo, los avalúos de referencia incorporados en los actos administrativos mediante los cuales fueron anunciados los proyectos, serán indexados, con el índice de valoración diferencial- IVD u otro indicador o información sobre valorización predial que determinado la Secretaría de Gestión y Control Territorial o quien haga sus veces, cada año para identificar la variación del valor del suelo en las áreas delimitadas por el anuncio del proyecto, programa u obra.*



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura. Esquema Anuncio de Proyecto, Programa u Obra



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

10.1.7.2.1.3 ENAJENACIÓN VOLUNTARIA, Y EXPROPIACIÓN

10.1.7.2.1.3.1. Instrumentos para la adquisición predial.

El artículo 58 de la Constitución Política consagra la propiedad privada como una función social; que, a su vez, comporta una función ecológica y dota de garantías de protección al titular del derecho real sobre el bien; sin embargo, reconoce que dichos derechos particulares deberán ceder ante el interés general, en atención a los principios de solidaridad y equidad.

Es así como la normatividad nacional permite mediante los presentes instrumentos, que las entidades territoriales puedan adquirir los inmuebles que sean requeridos para el cumplimiento de los fines previstos en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

Las autoridades competentes para la adquisición de los inmuebles conforme lo indica el artículo 59 de la Ley 388 de 1997 son la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas. Igualmente, lo podrán implementar Los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores, de los órdenes nacional, departamental y municipal, que estén expresamente facultadas por sus propios estatutos.

10.1.7.2.1.3.2. La enajenación voluntaria, la expropiación judicial, la expropiación por vía administrativa y la concurrencia de terceros.

La normativa vigente contempla diversas alternativas y procedimientos que permiten a las entidades territoriales y a otros entes facultados adquirir inmuebles de naturaleza privada, con el objetivo de garantizar el cumplimiento de fines de utilidad pública, interés social o urgencia. Estos instrumentos son:

Enajenación voluntaria: El artículo 61 de la Ley 388 de 1997, menciona que la enajenación voluntaria es el procedimiento administrativo de carácter consensual mediante el cual una entidad pública adquiere el derecho de dominio sobre un inmueble de propiedad privada, destinado al cumplimiento de fines de utilidad pública o interés social.

Expropiación judicial: es un proceso especial y expedito mediante el cual el Estado, a través de una sentencia proferida por un juez, obtiene de manera coercitiva la titularidad de un bien privado para fines de utilidad pública o interés social, garantizando al particular el pago de una indemnización justa de conformidad artículo 399 de la Ley 1564 de 2012, que derogó el artículo 62 de la Ley 388 de 1997.

Expropiación por vía administrativa: Es un procedimiento que faculta a las entidades públicas para adquirir la propiedad de bienes inmuebles mediante un acto administrativo, prescindiendo de la intervención previa de un juez. Este mecanismo se fundamenta exclusivamente en la existencia de condiciones de urgencia que hacen imperativa la disponibilidad inmediata del bien para fines de utilidad pública o interés social, artículo 63 de la Ley 388 de 1997.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.7. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

Concurrencia de terceros: Es un procedimiento previsto en casos específicos donde el interés colectivo prima sobre el particular, como sucede cuando más del 51 % de los propietarios de una unidad de actuación lo solicitan.

Cada uno de estos mecanismos se rige por procedimientos específicos que garantizan tanto la protección de los derechos de los propietarios como la prevalencia del interés general, asegurando la debida compensación económica y el respeto al principio constitucional del debido proceso.

Es decir, en la aplicación de instrumentos como la enajenación voluntaria, la enajenación forzosa, la expropiación judicial y la expropiación administrativa, las entidades públicas deben observar protocolos claros y transparentes que posibiliten la participación activa del propietario, el acceso a información relevante sobre el proceso y la valoración justa del inmueble objeto de adquisición. Asimismo, el Estado está obligado a indemnizar de manera adecuada y proporcional a los titulares afectados, evitando arbitrariedades y garantizando que el procedimiento se desarrolle bajo condiciones de legalidad, equidad y transparencia. Estos mecanismos, al estar sustentados en la normativa vigente, permiten que la adquisición de bienes privados con fines de utilidad pública o interés social se realice respetando el marco jurídico y los derechos fundamentales, lo que contribuye al fortalecimiento de la confianza ciudadana en la gestión pública y al desarrollo equilibrado del territorio.

10.1.8. SUBSISTEMA DE FINANCIACIÓN

DTS abordado: 10.1.8. SUBSISTEMA DE FINANCIACIÓN

Codificación de la ficha

Código de la ficha SUB-FINA-0013

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

Capítulo del sistema Capítulo 10

DTS a modificar 10.1.8. SUBSISTEMA DE FINANCIACIÓN

Artículos que aplican en la modificación Artículo 499. - Definición del subsistema.

Sección 3 – Motivo de Revisión



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8. SUBSISTEMA DE FINANCIACIÓN	
Motivo de Revisión	Limitada e inadecuada estructura del subsistema de financiación del POT
Necesidad de Ajuste	1. Ampliar la definición y finalidad del subsistema de financiación. 2. Precisar y adecuar la estructura del subsistema de financiación según el origen y finalidad del instrumento. 3. Incorporar el plan financiero del plan de ordenamiento territorial alineado al programa de ejecución.
Sección 4 – Selección de Determinantes	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	No
¿Aplica normas supradistritales?	Sí
Norma(s) supradistritales aplicable(s)	Ley 388 de 1997 Decreto 1232 de 2020
Sección 5 – Ajuste del DTS	
¿Requiere Ajuste de Numeración?	Sí
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	Se realiza ajuste a la descripción y estructura del subsistema de financiación, los numerales que hoy se observan después de generalidades del Subsistema de ajustan de la siguiente forma: 10.1.8.1. Generalidades 10.1.8.2. Instrumentos de financiación para el desarrollo urbano 10.1.8.3. Mecanismos de compensación e incentivos para la equidad territorial 10.1.8.4. Fuentes de financiación del POT
Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)	
Mapas Protocolizados Modificados	No
Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste	
Como conclusión de los insumos técnicos, se identificó un subsistema de financiación con inadecuada estructura y categorización de los instrumentos y mecanismos según su función de aplicación. Ausencia de un plan financiero y de fuentes financieras como el	



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8. SUBSISTEMA DE FINANCIACIÓN

presupuesto de la Nación, el territorial y de fuentes alternativas, adicionales a los instrumentos y mecanismos establecidos desde la norma Nacional para la ejecución de programas y proyectos del ordenamiento territorial.

Por lo anterior, se propone, ampliar la definición del subsistema de financiación y la finalidad de los instrumentos y fuentes que permitan ordenar, planear, gestionar y financiar integralmente las apuestas del plan de ordenamiento territorial.

Adecuar y precisar la estructura del subsistema de financiación según el origen y finalidad del instrumento, teniendo claramente identificados los instrumentos que capturan valor del suelo para el desarrollo urbano, así como los instrumentos compensatorios para la equidad territorial y finalmente los instrumentos o fuentes alternativos para el ordenamiento territorial.

Incorporar el plan financiero del plan de ordenamiento territorial alineado al programa de ejecución.

Sección 8 – Conclusión del proceso participativo

Ruta sectorial: 4 aportes. **Mayor incidencia:** Servicios financieros y de seguros (2), Construcción (1) y Transporte y almacenamiento (1). Los aportes se orientan a fortalecer el Subsistema de Financiación mediante la implementación y modernización de los instrumentos de financiación del desarrollo urbano. Se propone ampliar los mecanismos de captura de valor del suelo, optimizar la gestión de obligaciones urbanísticas, fortalecer la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, crear fondos de financiación para proyectos estratégicos y revisar los modelos operativos de los instrumentos para mejorar su eficiencia, flexibilidad y capacidad de financiar la implementación del POT.

Ruta institucional: 2 aportes. Los aportes enfatizan la necesidad de consolidar un sistema de financiación que articule los instrumentos de gestión del suelo con la ejecución de proyectos estratégicos del POT, mediante la definición de fuentes de financiación, mecanismos de cofinanciación e incentivos que permitan vincular la inversión pública y privada, garantizando la sostenibilidad financiera de las actuaciones territoriales.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8. SUBSISTEMA DE FINANCIACIÓN

Sección 9 – Contenido ajustado del DTS

10.1.8 SUBSISTEMA DE FINANCIACIÓN

El Subsistema de Financiación complementa la implementación del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial mediante la identificación, articulación y direccionamiento de los instrumentos, mecanismos y fuentes de financiación requeridos para ejecutar las actuaciones definidas por la planificación complementaria y viabilizadas por el Subsistema de Intervención del Suelo, promoviendo la utilización eficiente de los recursos, la concurrencia de diferentes fuentes de financiación y el cumplimiento de la destinación específica prevista para cada instrumento.

La implementación integral del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial exige la aplicación coordinada de los Subsistemas de Planificación Complementaria, Intervención del Suelo y Financiación, bajo los lineamientos de direccionamiento estratégico definidos en el presente capítulo, con el apoyo del Sistema Participativo e Institucional y del Programa de Ejecución, garantizando que las acciones y actuaciones urbanísticas en el territorio respondan a una visión integral del modelo de ocupación territorial y a los principios de equidad, sostenibilidad y eficiencia administrativa.

10.1.8.1. Generalidades.

El ordenamiento territorial implica el desarrollo de un proceso de planeación, implementación, evaluación y ajuste del modelo territorial, que exige entre otros, la identificación de recursos con que cuenta la ciudad para ejecutar los diferentes proyectos de desarrollo territorial. Para esto, es fundamental no solo contar con los ingresos corrientes de libre destinación que recauda la ciudad, que son principalmente los recursos que se obtienen de los impuestos tributarios como el impuesto predial unificado y el impuesto de industria y comercio, sino que son complementarios, para el financiamiento de los proyectos de desarrollo territorial, los recursos que se derivan de la implementación de instrumentos de financiación previstos en el ordenamiento territorial.

En tal sentido, es importante la gestión administrativa y financiera en el ordenamiento territorial, porque permite concretar lo planeado y generar las transformaciones sobre el territorio esperadas, teniendo en cuenta las necesidades y dinámicas de la población. En este proceso de gestión, cumple un papel preponderante la identificación, gestión y obtención de recursos que permitan el financiamiento de los programas y proyectos



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8. SUBSISTEMA DE FINANCIACIÓN

establecidos en el POT y la materialización del principio de ordenamiento territorial, el reparto equitativo de cargas y beneficios.

Los instrumentos de captura de valor del suelo y/o de promoción del desarrollo territorial, son aquellos que movilizan recursos económicos en aplicación de la asignación de beneficios y cargas urbanísticas, según el cual, quienes se benefician de las actuaciones urbanísticas deben contribuir proporcionalmente con cargas necesarias para la generación y/o mantenimiento de infraestructura pública. En este sentido, el subsistema de financiación, es el conjunto de instrumentos, mecanismos y/o fuentes de recursos públicos y/o privados que permiten movilizar el capital necesario para implementar las políticas, normas, programas y proyectos definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), buscando asegurar una distribución equitativa de cargas y beneficios, y financiar la infraestructura y desarrollo sostenible del territorio.

Por lo tanto, este subsistema tiene como propósito principal recuperar y/o reconocer el impacto en el valor producido por las decisiones de ordenamiento territorial como el aumento de la edificabilidad, el cambio de uso en el suelo, la ejecución de la obra pública y hasta la determinación de suelos de conservación, lo que conlleva a la captura del valor del suelo producido en los inmuebles por medio de la distribución de la riqueza generada de manera equitativa para la inversión en el desarrollo de la ciudad, garantizando la prevalencia del interés general sobre el particular.

Es importante indicar que el subsistema de financiación establece un portafolio de instrumentos organizados en diferentes categorías conforme al principio de reparto equitativo de cargas y beneficios. En primer lugar, los instrumentos de captura de valor del suelo y/o de promoción del desarrollo territorial, los cuales posibilitan el desarrollo territorial del Distrito y la generación y/o recuperación del valor generado por las decisiones de la norma general, para la financiación y ejecución de proyectos estratégicos de ciudad.

Una segunda categoría corresponde a los mecanismos de compensación, los cuales posibilitan generar equidad territorial por las cargas asociadas a través de la gestión territorial y financiera (en mayor medida del presupuesto del territorio) para corregir o mitigar los impactos negativos de proyectos sobre el medio ambiente y el uso del suelo. Por último, se establece un portafolio de fuentes de recursos del presupuesto público y alternativo, dirigidos a diversificar la inversión necesaria para ejecutar los programas y



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8. SUBSISTEMA DE FINANCIACIÓN

proyectos del programa de ejecución según el horizonte de implementación del Plan de Ordenamiento Territorial.

Son instrumentos de financiación para la captura de valor del suelo y/o desarrollo territorial, sin perjuicio de los adicionales que se puedan integrar, adoptar, reglamentar desde el nivel Nacional y/o Distrital al subsistema de financiación, los siguientes:

1. Venta de derechos de construcción y desarrollo.
2. Cesiones urbanísticas.
3. Participación en la plusvalía.
4. Compra de derechos fiduciarios – CDF.
5. Contribución en valorización.
6. Aprovechamiento Económico del Espacio Público – AEPP.
7. Áreas de Revitalización Económica – ARE.
8. Financiamiento por incremento en la recaudación impositiva –
9. FIRI.

Se constituyen como mecanismos de compensación e incentivos para la equidad territorial, sin perjuicio de los adicionales que se puedan integrar, adoptar, reglamentar desde el nivel Nacional y/o Distrital al subsistema de financiación, los siguientes:

1. Transferencia de derechos de construcción y desarrollo.
2. Pago por Servicios Ambientales – PSA y otras modalidades.
3. Mecanismos tributarios para el ordenamiento territorial, establecidos en el estatuto tributario.
4. Disminución y/o asimilación en la estratificación.

Adicionalmente, las fuentes de financiación para el ordenamiento territorial provienen principalmente del Presupuesto General de la Nación (PGN), el Sistema General de Regalías (SGR), el Sistema General de Participaciones (SGP) y de los recursos propios del Distrito y del Departamento de Antioquia. Con estos recursos la ciudad podrá también emprender iniciativas de cofinanciación de proyectos metropolitanos y regionales para el



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8. SUBSISTEMA DE FINANCIACIÓN

apalancamiento de estos proyectos. Como fuentes alternativas se incluyen aquellas fuentes de cooperación internacional y los recursos que provienen de alianzas público – privadas y apalancamiento a través de deuda con Bancos o fondos nacionales e internacionales.

Los instrumentos de financiación y mecanismos de compensación del Plan de Ordenamiento territorial, según sea el caso tendrán reglamentación específica y procedimientos internos previa concertación y viabilidad con los actores que intervienen en el proceso, esto, con el fin fortalecer el proceso de implementación y el sistema de información para el seguimiento y evaluación del ordenamiento territorial.

Es de aclarar, que la finalidad de los instrumentos y mecanismos es financiar el desarrollo territorial y concretar el modelo de ocupación, en el marco y alcance del programa de ejecución del POT, por tal razón los actores que según sus competencias intervienen en el proceso de implementación de estos, deberán solicitar aprobación al Departamento Administrativo de Planeación para reglamentar, modificar, unificar, compilar, complementar o sustituir reglamentación específica asociada a estos, con excepción de la reglamentación que se enmarca en la hacienda pública, la cual se articulará con la Secretaria de Hacienda. Adicionalmente, el subsistema de financiación promoverá la concurrencia de mecanismos, instrumentos y recursos compatibles entre sí.

El subsistema de financiación, en definitiva, es el vehículo que permite darle viabilidad financiera al programa de ejecución del POT en donde se incluyen proyectos estratégicos de ciudad para la financiación del desarrollo urbano y rural, generación, mantenimiento y administración de la infraestructura, así como proyectos estratégicos para sostenibilidad ambiental, impacto social, mitigación del riesgo, Ciencia Tecnología e Innovación, y atención del cambio climático. Adicionalmente, comprende también los proyectos recurrentes que en el marco de las competencias de los actores del Distrito se deberán realizar de forma permanente.

Para la viabilidad financiera de los programas y proyectos del ordenamiento territorial que sean definidos, se requiere el fortalecimiento del subsistema de financiación el cual debe acompañarse de gobernanza, capacidad técnica y financiera, porque el reto no es solo crear más instrumentos y/o mecanismos, sino construir un ecosistema institucional innovador y dinámico con mejores capacidades técnicas, mayor disponibilidad de datos para modelación y prospectiva, mecanismos claros de seguimiento, y gobernanza interinstitucional entre los actores privados, operadores urbanos y aliados estratégicos.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8. SUBSISTEMA DE FINANCIACIÓN

En tal sentido, es fundamental entender que un sistema sólido y confiable es aquel que puede administrar e implementar los instrumentos y recursos, atraer inversores, reducir riesgos percibidos y garantizar que cada peso invertido maximice el impacto urbano, social y ambiental. La complejidad creciente de las dinámicas territoriales de Medellín exige la gestión de los instrumentos de financiación y fuentes alternativas más sofisticadas de mayor escala.

El subsistema de financiación del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Medellín, estable como lineamiento; buscar asegurar la equidad territorial a través de la integración sistémica de los instrumentos de planificación, intervención del suelo y financiación desde su proceso de formulación, adopción e implementación, con el fin de lograr el desarrollo de los programas y proyectos del programa de ejecución del POT de forma oportuna, eficaz y eficiente en el territorio. Por lo anterior, este lineamiento requiere el compromiso de cada administración para lograr la consolidación del modelo de ciudad, en este sentido, las administraciones distritales deberán aplicar los instrumentos complementarios al POT en concurrencia y según se determine cada caso, con el objetivo de lograr los propósitos de financiación y concreción del ordenamiento territorial amparados en el principio de equidad territorial. En cada periodo de gobierno, se deberán realizar las siguientes acciones:

1. Adoptar los instrumentos de intervención del suelo en conjunto con los instrumentos de financiación, como el anuncio de proyecto con la participación en plusvalía y la valorización.
2. Adoptar instrumentos de planificación complementaria con instrumentos de intervención y de financiación claramente establecidos para su implementación en el territorio.

Los retos de la renovación urbana, el incremento del valor del suelo, la movilidad sostenible, la transición energética, la inclusión territorial y la mitigación del riesgo, requieren estrategias de financiación integrales, capaces de gestionar montos mayores, disponibilidad de recursos para inversión anticipada, operaciones financieras que contemplen ciclos más largos y grados de riesgo y de retorno. Medellín debe moverse desde un sistema tradicional hacia modelos híbridos e integrados, que permitan apalancar los proyectos, de forma anticipada. Por tanto, el subsistema de financiación del POT desarrollará las siguientes estrategias:



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8. SUBSISTEMA DE FINANCIACIÓN

1. Constitución de un vehículo financiero donde se concentren los recursos para la gestión y financiación de los proyectos del ordenamiento territorial.
2. Ampliación de la destinación específica de los instrumentos que hacen parte del subsistema de financiación conforme la normatividad.
3. Bancarización de recursos para la financiación de proyectos del ordenamiento territorial.
4. Asignación de una proporción del recaudo anual de los impuestos tributarios como el impuesto predial, industria y comercio y delineación urbana para la ejecución de proyectos estratégicos teniendo en cuenta que estos recursos se generan como producto de las decisiones y desarrollo del territorio.
5. Estructuración de los proyectos estratégicos de infraestructura priorizados por la ciudad, utilizando la concurrencia de instrumentos.
6. Gestión de nuevos recursos de fuentes alternativas.

En todo caso, la implementación de los instrumentos de financiación mencionados en el presente artículo, estará sujeta a la viabilidad financiera e impacto fiscal acorde al principio de sostenibilidad presupuestal. Así mismo, los recursos que sean generados en la administración de los recursos que hacen parte de este subsistema incluyendo los rendimientos financieros se entenderán como destinación específica según cada instrumento para la financiación del ordenamiento territorial.

El Subsistema de Financiación determina las estrategias, instrumentos, mecanismos y/o fuentes que financiarán el programa de ejecución del POT en el horizonte de su implementación, y el Plan Financiero del Plan de Ordenamiento Territorial es la hoja de ruta para la concreción de las apuestas del POT que tiene fundamento normativo en el Decreto 1232 de 2020, el cual determina cómo y con qué recursos se le dará viabilidad financiera a las normas, programas y proyectos del POT, identificando fuentes de financiación a través de la apropiación presupuestal anual en linealidad con el plan de desarrollo para ejecutar las inversiones en infraestructura, servicios y gestión del territorio, respaldando el desarrollo sostenible y la calidad de vida de los habitantes. El Plan Financiero, desarrollado en el **Anexo 23** del presente documento, es el marco general que integra todo esto con objetivos de fuentes, usos, rentabilidad y/o retorno y gestión de riesgos a corto, mediano y largo plazo.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8. SUBSISTEMA DE FINANCIACIÓN

En tal sentido, el programa de ejecución que se adopta en este Acuerdo, establece tres tipologías de proyectos: los estructurantes, complementarios y de gestión. Los complementarios y de gestión serán financiados según las asignaciones presupuestales determinadas en cada plan de desarrollo de acuerdo a las prioridades que se establezcan desde el plan de ordenamiento en articulación con la planificación del desarrollo. Por otro lado, los proyectos estructurantes que se encuentran determinados como acciones genéricas en el programa de ejecución se precisarán en el portafolio de proyectos estratégicos del POT que es anexo al programa de ejecución, facilitando su actualización permanente teniendo en cuenta la planificación complementaria y las dinámicas del territorio y será la herramienta que se utilizará para la priorización y direccionamiento de recursos para la financiación de estos proyectos.

10.1.8.1.1 Régimen de Destinación Específica y Direccionamiento Estratégico de los Recursos para el Ordenamiento Territorial

La implementación efectiva del Plan de Ordenamiento Territorial requiere no solo fortalecer y diversificar las fuentes de financiación disponibles, sino también garantizar que los recursos obtenidos mediante instrumentos de financiación, mecanismos de compensación e incentivos, fuentes tradicionales y alternativas de financiación, así como aquellos derivados de la gestión del suelo y de la captura de valor, contribuyan de manera efectiva al cumplimiento de los objetivos del ordenamiento territorial.

Con este propósito, la revisión del Plan incorpora un Régimen de Destinación Específica de los Recursos para el Ordenamiento Territorial, entendido como el conjunto de criterios, reglas y orientaciones que permiten direccionar estratégicamente los recursos recaudados hacia la financiación de actuaciones, proyectos, programas e intervenciones requeridas para la consolidación del modelo de ocupación territorial y la implementación de los sistemas estructurantes.

Este régimen busca fortalecer la trazabilidad, transparencia, eficiencia y capacidad de gestión de los recursos asociados al ordenamiento territorial, promoviendo una mayor correspondencia entre las fuentes de financiación y las necesidades de inversión del territorio. Asimismo, permite orientar la asignación de recursos hacia actuaciones relacionadas con la protección y consolidación de la estructura ecológica principal, la gestión del riesgo, la movilidad sostenible, el espacio público, los equipamientos colectivos, la vivienda de interés social y prioritario, la protección del patrimonio cultural,



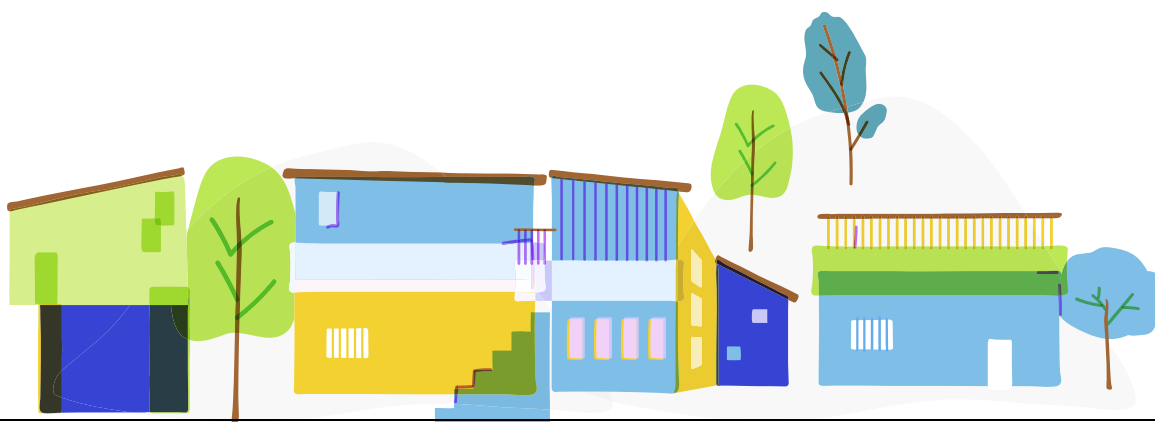
Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8. SUBSISTEMA DE FINANCIACIÓN

la revitalización y reactivación urbana, la gestión integral del suelo y demás proyectos estratégicos definidos para la implementación del Plan.

De igual manera, el régimen constituye una herramienta para fortalecer el direccionamiento estratégico de los recursos, facilitando su articulación con los instrumentos de planificación, gestión y financiación del desarrollo territorial, así como con los mecanismos de priorización definidos por la Administración Distrital para la ejecución de proyectos de interés público y colectivo.

La destinación específica aplicable a cada instrumento de financiación, mecanismo de compensación e incentivo, fuente de financiación y demás recursos asociados a la implementación del Plan de Ordenamiento Territorial se desarrolla de manera detallada en el Anexo 33. Régimen de Destinación Específica, el cual hace parte integral del soporte técnico de la presente revisión y establece los criterios de aplicación, usos habilitados, condiciones de destinación y mecanismos de direccionamiento estratégico de los recursos.





Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

10.1.8.2. Instrumentos de financiación para la captura de valor del suelo y/o desarrollo territorial.

DTS abordado: 10.1.8.3. VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO 10.1.8.4. CESIONES URBANÍSTICAS Y TRANSFERENCIA DE CESIONES 10.1.8.5. CONTRIBUCIÓN EN VALORIZACIÓN Y PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA 10.1.8.6. PAGO EN ESPECIE 10.1.8.7 APROVECHAMIENTO ECONOMICO DEL ESPACIO PUBLICO	
Codificación de la ficha	
Código de la ficha	SUB-FINA-0014
Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar	
Capítulo del sistema	Capítulo 10
DTS a modificar	10.1.8.3. VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO 10.1.8.4. CESIONES URBANÍSTICAS Y TRANSFERENCIA DE CESIONES 10.1.8.5. CONTRIBUCIÓN EN VALORIZACIÓN Y PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA 10.1.8.6. PAGO EN ESPECIE
Artículos que aplican en la modificación	Artículo 505. - Definición de Venta de derechos de construcción y desarrollo Artículo 506. - Derechos adicionales de construcción y desarrollo. Artículo 507. - Zonas receptoras de derechos adicionales de construcción. Artículo 508. - Pago de la contraprestación. Artículo 509. - Priorización de los recursos provenientes de la venta de derechos de construcción y desarrollo. Artículo 510. - Aprovechamiento Adicional. Artículo 511. - Edificabilidad máxima adicional. Artículo 512. - Avalúos del suelo. Artículo 513. - Reglamentación. Artículo 514. - Cesiones urbanísticas.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8.3. VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO 10.1.8.4. CESIONES URBANÍSTICAS Y TRANSFERENCIA DE CESIONES 10.1.8.5. CONTRIBUCIÓN EN VALORIZACIÓN Y PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA 10.1.8.6. PAGO EN ESPECIE 10.1.8.7 APROVECHAMIENTO ECONOMICO DEL ESPACIO PUBLICO

Artículo 515. - Dación en pago.

Artículo 516. - Pago anticipado de obligaciones urbanísticas.

Artículo 517. - Transferencia de cesiones.

Artículo 518. - Áreas receptoras de cesiones urbanísticas.

Artículo 519. - Metodología para el cálculo y convertibilidad de la transferencia de cesiones urbanísticas.

Artículo 520. - Recursos de adecuación del suelo de cesión.

Artículo 521. - Reglamentación del procedimiento.

Artículo 522. - Contribución de valorización.

Artículo 523. - Participación en Plusvalía.

Artículo 524. - Participación en plusvalía por cambio de uso.

Artículo 525. - Pago en especie.

Artículo 526. - Transferencia de los inmuebles cedidos mediante pago en especie.

Artículo 533. - Definición Compra de derechos fiduciarios.

Artículo 536. - Financiamiento por incremento en la recaudación impositiva, FIRI.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8.3. VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO 10.1.8.4. CESIONES URBANÍSTICAS Y TRANSFERENCIA DE CESIONES 10.1.8.5. CONTRIBUCIÓN EN VALORIZACIÓN Y PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA 10.1.8.6. PAGO EN ESPECIE 10.1.8.7 APROVECHAMIENTO ECONOMICO DEL ESPACIO PUBLICO

	Artículo 540. - Instrumentos para la Gestión del Espacio Público. Artículo 541. - Criterios para el aprovechamiento del espacio público. Artículo 542. - Formas de aprovechamiento del espacio público. Artículo 543. - Áreas de Revitalización Económica-Business Improvement District -BID-. Artículo 544. - Reglamentación específica.
--	--

Sección 3 – Motivo de Revisión

Motivo de Revisión	Limitado alcance para la aplicación e imprecisión normativa de los instrumentos de captura de valor del suelo del subsistema de financiación del POT.
Necesidad de Ajuste	Se requiere actualizar la estructura del subsistema, corregir vacíos de articulación entre instrumentos, precisar su alcance, destinación y concurrencia, e incorporar mecanismos que garanticen suficiencia financiera, trazabilidad y gobernanza, asegurando la viabilidad del programa de ejecución y el reparto equitativo de cargas y beneficios.

Sección 4 – Selección de Determinantes

¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	No
¿Aplica normas supradistritales?	Sí
Norma(s) supradistritales aplicable(s)	Ley 388 de 1997 Decreto 1077 de 2015



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8.3. VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO 10.1.8.4. CESIONES URBANÍSTICAS Y TRANSFERENCIA DE CESIONES 10.1.8.5. CONTRIBUCIÓN EN VALORIZACIÓN Y PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA 10.1.8.6. PAGO EN ESPECIE 10.1.8.7 APROVECHAMIENTO ECONOMICO DEL ESPACIO PUBLICO

Decreto 1382 de 2020

Ley 1955 de 2019

Sección 5 – Ajuste del DTS

¿Requiere Ajuste de Numeración?

Sí

Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración

10.1.8.2.1. Participación en la plusvalía 10.1.8.2.2. Contribución en valorización 10.1.8.2.3. Venta de derechos de construcción y desarrollo. 10.1.8.2.4. Cesiones urbanísticas. 10.1.8.2.5. Compra de derechos fiduciarios – CDF. 10.1.8.2.6. Aprovechamiento Económico del Espacio Público – AEEP. 10.1.8.2.7. Áreas de Revitalización Económica – ARE. 10.1.8.2.8. Financiamiento por incremento en la recaudación impositiva –FIRI

Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)

Mapas Protocolizados Modificados

Sí

Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste

Instrumentos de financiación para la captura de valor del suelo y/o desarrollo territorial.

Participación en plusvalía:

El artículo 523 del POT requiere ser ajustado debido a lo disperso que se percibe en la definición del instrumento en el plan (Acuerdo Municipal 48 de 2014, 2014), en relación con la normativa nacional, y específicamente, al presentar poca claridad en cuanto a los hechos generadores, lo que hace necesario su revisión y ajuste. Así mismo, deberá ser actualizado en el POT, indicando de manera general lo dispuesto en el Decreto Distrital 1163 de 2021 “que define los lineamientos y las competencias para regular la operatividad del cálculo y liquidación de la participación del efecto plusvalía” además la Resolución 202350075816 de 2023.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8.3. VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO 10.1.8.4. CESIONES URBANÍSTICAS Y TRANSFERENCIA DE CESIONES 10.1.8.5. CONTRIBUCIÓN EN VALORIZACIÓN Y PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA 10.1.8.6. PAGO EN ESPECIE 10.1.8.7 APROVECHAMIENTO ECONOMICO DEL ESPACIO PUBLICO

Contribución en valorización:

Ajustar elementos de la aplicación tanto del método de beneficio local como de beneficio general y que sugieren la necesidad de la incorporación de elementos normativos y herramientas creadas a razón del POT (Alcaldía de Medellín, 2014), especialmente en lo que tiene que ver con implementar el mapa de zonas geoeconómicas homogéneas y guardar coherencia con el Plan (Alcaldía de Medellín, 2014) y las normas relacionadas vigentes y que han sido posteriores al acuerdo 58 de 2008- Estatuto de Valorización y que requiere actualización bajo las premisas ya descritas en esta ruta.

Venta de derechos de construcción y desarrollo:

Como se estipuló en el documento de insumos técnicos, los ajustes requeridos para el instrumento de Venta de Derechos Adicionales de Construcción y Desarrollo se concentran en fortalecer la estructura normativa y operativa del instrumento mediante cinco líneas principales:

1. Unificar y aplicar un solo tipo de derechos adicionales de construcción y desarrollo.
2. Habilitar la comercialización de los derechos adicionales de construcción y desarrollo como títulos valores de acuerdo con la normatividad colombiana.
3. Ampliar la destinación específica del instrumento para el financiamiento del programa de ejecución.
4. Suprimir la priorización de los recursos del instrumento.
5. Mejorar la aplicabilidad de la fórmula que determinan el valor de los derechos adicionales de construcción y desarrolla.

Cesiones Urbanísticas:

El análisis técnico realizado sobre la aplicación de las cesiones urbanísticas en el marco del Acuerdo 48 de 2014 evidencia que, si bien el instrumento ha permitido avances en la generación de espacio público y equipamientos, su diseño normativo y operativo presenta



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8.3. VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO 10.1.8.4. CESIONES URBANÍSTICAS Y TRANSFERENCIA DE CESIONES 10.1.8.5. CONTRIBUCIÓN EN VALORIZACIÓN Y PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA 10.1.8.6. PAGO EN ESPECIE 10.1.8.7 APROVECHAMIENTO ECONOMICO DEL ESPACIO PUBLICO

limitaciones estructurales que afectan su eficacia, equidad territorial y sostenibilidad financiera.

Los insumos técnicos confirman la existencia de vacíos conceptuales y ambigüedades normativas, particularmente en la definición de las modalidades de cumplimiento, en la inclusión de figuras improcedentes como la dación en pago y en la falta de diferenciación clara entre formas de cumplimiento, momento y localización de la obligación. Así mismo, se identifican debilidades en las fórmulas de cálculo, las cuales no reflejan adecuadamente el impacto real de los proyectos sobre la demanda de infraestructura urbana, generando cargas desiguales entre territorios, tipologías edificatorias y estratos socioeconómicos.

Adicionalmente, el seguimiento al recaudo y direccionamiento de recursos demuestra que la rigidez en la destinación del cumplimiento en dinero y la insuficiencia de los valores reconocidos para cubrir los costos reales de los proyectos limitan la capacidad del instrumento como fuente autónoma de financiación del POT, obligando al Distrito a recurrir a cofinanciación con recursos presupuestales. Estas condiciones reducen la contribución efectiva de las cesiones urbanísticas a la equidad territorial y a la consolidación del modelo de ocupación.

Con base en las conclusiones anteriores, la ruta de ajuste de las cesiones urbanísticas en la revisión de mediano plazo del POT se estructura en los siguientes ejes estratégicos:

- Reconstruir la equidad territorial en la distribución de cargas y beneficios, corrigiendo las distorsiones generadas por fórmulas de cálculo basadas exclusivamente en el valor del suelo e incorporando variables que reflejen el impacto real de los proyectos.
- Ajustar las fórmulas de cálculo de las cesiones urbanísticas, incorporando criterios como número de habitantes, metros cuadrados construidos, densidad, tipología edificatoria y mezcla de usos, garantizando proporcionalidad y coherencia entre aprovechamientos y cargas.
- Garantizar la capacidad de soporte urbano, orientando las cesiones en suelo y en dinero hacia los déficits reales de espacio público y equipamientos, priorizando la



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8.3. VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO 10.1.8.4. CESIONES URBANÍSTICAS Y TRANSFERENCIA DE CESIONES 10.1.8.5. CONTRIBUCIÓN EN VALORIZACIÓN Y PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA 10.1.8.6. PAGO EN ESPECIE 10.1.8.7 APROVECHAMIENTO ECONOMICO DEL ESPACIO PUBLICO

generación de nuevos metros cuadrados y, de manera excepcional, la cualificación o ampliación de infraestructura existente cuando incremente la capacidad instalada.

- Optimizar y clarificar las formas de cumplimiento, precisando las modalidades en sitio, fuera de sitio, en dinero y la entrega anticipada, con reglas claras, procesos ágiles, áreas receptoras estratégicas y mecanismos de trazabilidad y control.
- Articular las cesiones con las estrategias de desarrollo del Distrito, alineándolas con el modelo de ocupación territorial, el DOT, la VIS/VIP, la consolidación urbana, la movilidad sostenible y las políticas sectoriales.
- Fortalecer la destinación específica del recaudo, asegurando que los recursos por compensación en dinero financien integralmente los proyectos, maximicen su impacto territorial y generen retornos visibles para la ciudadanía.

Compra de derechos fiduciarios:

La Compra de Derechos Fiduciarios en entidades que desarrollen programas y/o proyectos de vivienda de interés social, es un instrumento de financiación definido por el Decreto Nacional 075 de 2013 como una de las formas de cumplimiento de la obligación de calificación de suelo para programas y proyectos de vivienda de interés social, a cargo de los propietarios y promotores de los desarrollos urbanísticos localizados en polígonos de Renovación Urbana y desarrollo en suelo urbano y de expansión.

El objetivo de este instrumento, es la generación de suelo para el desarrollo de programas y proyectos de vivienda de interés social, por tanto, los ingresos generados deberán utilizarse en la adquisición de suelo para este fin.

En concordancia con la norma nacional y en virtud del principio de autonomía territorial, los porcentajes a aplicar para el desarrollo de proyectos de vivienda VIS – VIP de que trata el presente Documento Técnico de Soporte, serán los definidos por el presente POT, los Macroproyectos y los planes parciales que lo desarrollen y se encuentran relacionados tanto en el Capítulo de Áreas de Intervención Estratégica como en el Capítulo de Aprovechamientos y de Obligaciones Urbanas, en ellos se plantea que en primera instancia se pretende el desarrollo constructivo y material de un porcentaje fijo de VIP y



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8.3. VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO 10.1.8.4. CESIONES URBANÍSTICAS Y TRANSFERENCIA DE CESIONES 10.1.8.5. CONTRIBUCIÓN EN VALORIZACIÓN Y PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA 10.1.8.6. PAGO EN ESPECIE 10.1.8.7 APROVECHAMIENTO ECONOMICO DEL ESPACIO PUBLICO

de VIS en el macproyecto, pero existiendo la posibilidad de trasladar o pagar la obligación de VIP, en un porcentaje también establecido en estos capítulos, este podrá ser realizado mediante la adquisición de estos Derechos Fiduciarios.

Administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público:

En conclusión, a partir del análisis técnico y de los aportes ciudadanos recogidos en territorio, se evidencia la necesidad de ajustar el instrumento de administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público como un mecanismo integral de gestión territorial y financiera en Medellín. Dicho ajuste debe permitir una aplicación más clara, flexible y coherente con las dinámicas actuales de ocupación, así como con las demandas ciudadanas orientadas a garantizar el carácter colectivo del espacio público y el libre tránsito.

El diagnóstico territorial muestra, por una parte, problemas asociados a la ocupación indebida del espacio público y a la coexistencia desarticulada entre actividades económicas formales e informales, y por otra, debilidades en los esquemas de administración y mantenimiento, reflejadas en el deterioro de algunos espacios y en limitaciones en el seguimiento de las obligaciones contractuales. A su vez, la ciudadanía plantea la necesidad de fortalecer el control, ordenar el aprovechamiento económico y promover intervenciones que cualifiquen parques, zonas peatonales y corredores urbanos.

En este contexto, se hace necesario que el instrumento incorpore una clasificación más precisa de las modalidades de aprovechamiento y de los tipos de contraprestación, así como criterios normativos que permitan compatibilizar el uso económico con la función social y ambiental del espacio público. Los aportes recogidos coinciden en que el aprovechamiento económico no debe aplicarse de manera homogénea en todo el territorio, sino priorizarse en zonas de media y alta mixtura, corredores de mayor jerarquía y centralidades, excluyendo áreas predominantemente residenciales de baja mixtura, con regulación proporcional de horarios, ruido, aforo y ocupaciones temporales.

De igual forma, se requiere fortalecer los mecanismos de evaluación, control, gobernanza interinstitucional y corresponsabilidad en los modelos de administración, garantizando que



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8.3. VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO 10.1.8.4. CESIONES URBANÍSTICAS Y TRANSFERENCIA DE CESIONES 10.1.8.5. CONTRIBUCIÓN EN VALORIZACIÓN Y PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA 10.1.8.6. PAGO EN ESPECIE 10.1.8.7 APROVECHAMIENTO ECONOMICO DEL ESPACIO PUBLICO

los recursos generados se orienten no solo a la ejecución de obras, sino también al control, diseño, mantenimiento, mejoramiento de la calidad y sostenibilidad del sistema de espacio público, así como a la atención de puntos críticos de informalidad.

Estos ajustes permitirán consolidar un instrumento más robusto desde lo normativo y operativo, que articule regulación, financiación y gestión territorial, respondiendo tanto a las dinámicas económicas emergentes como a los hallazgos ciudadanos y técnicos sobre la calidad, el uso y la conservación del espacio público, sin afectar la vocación residencial ni el interés general.

Áreas de revitalización económica:

En conclusión, se considera necesario el ajuste del instrumento de Áreas de Revitalización Económica para superar las limitaciones identificadas en su alcance normativo actual, incorporando los hallazgos técnicos y ciudadanos recogidos en territorio en Medellín. En particular, se evidencia la necesidad de fortalecer esquemas de gestión articulada público-privada que permitan la recuperación, regulación, mantenimiento y coadministración del espacio público en sectores estratégicos con alta afluencia peatonal y concentración de actividades económicas, especialmente en el centro tradicional, donde se prioriza la revitalización urbana, la seguridad, la cultura ciudadana y la recuperación de la confianza institucional.

Los aportes recogidos destacan la conveniencia de avanzar en la formulación y delimitación de Áreas de Revitalización Económica en sectores como San Ignacio y Guayaquil, así como en la revisión de corredores candidatos que presenten vocación económica y compatibilidad con modalidades de aprovechamiento como mesas y sillas. En este sentido, se reconoce la importancia de incorporar criterios de clasificación territorial que permitan identificar calles, carreras y corredores según su actividad económica, capacidad de soporte y condiciones de espacio público, con el fin de orientar de manera diferenciada las decisiones normativas en el nuevo POT.

La incorporación de referentes internacionales y los informes técnicos asociados a esquemas de Asociación Público-Privada permitirá robustecer la fundamentación del instrumento, garantizando su pertinencia y eficacia frente a las dinámicas reales de



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8.3. VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO 10.1.8.4. CESIONES URBANÍSTICAS Y TRANSFERENCIA DE CESIONES 10.1.8.5. CONTRIBUCIÓN EN VALORIZACIÓN Y PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA 10.1.8.6. PAGO EN ESPECIE 10.1.8.7 APROVECHAMIENTO ECONOMICO DEL ESPACIO PUBLICO

ocupación y aprovechamiento económico del territorio. Esta ruta de actualización fortalecerá la articulación institucional, los mecanismos de financiación y la vinculación con estrategias de desarrollo económico, promoviendo la participación de capital privado en la provisión y mantenimiento de bienes públicos, la gestión del patrimonio y la consolidación de modelos sostenibles de coadministración que contribuyan a la cualificación integral del espacio público.

Financiamiento por incremento en la recaudación impositiva –FIRI:

En la fase de insumos técnicos y en el ejercicio de seguimiento y evaluación del Plan de Ordenamiento Territorial se identificó que el instrumento de Financiamiento por Incremento en la Recaudación Impositiva (FIRI), tal como fue formulado en el Documento Técnico de Soporte del Acuerdo Municipal 48 de 2014, presenta imprecisiones sustantivas en su definición, alcance y mecanismo financiero frente al marco normativo nacional vigente. Estas imprecisiones generan incertidumbre jurídica y operativa, limitando su utilización efectiva como instrumento de financiación del desarrollo urbano y dificultando su aplicación como mecanismo de cierre financiero para proyectos de renovación urbana.

Una de las principales discrepancias se relaciona con la destinación de los recursos. Mientras que la normativa nacional establece de manera expresa que el FIRI tiene como objeto exclusivo la financiación de infraestructura urbana vinculada a proyectos estratégicos de renovación urbana, en el DTS de formulación del acuerdo 48 de 2014 se contempla una destinación más amplia que incluye procesos de mejoramiento integral y otros tipos de intervención urbana. Esta divergencia requiere un ajuste normativo que restrinja de forma expresa su uso a la infraestructura urbana asociada a proyectos estratégicos de renovación urbana, garantizando coherencia con lo dispuesto en el artículo 278 de la Ley 1955 de 2019 y el Decreto 1382 de 2020 que lo reglamenta.

Un segundo aspecto crítico corresponde al ámbito de aplicación del instrumento. El análisis técnico evidencia que la normativa distrital no exige de manera explícita que los proyectos financiados mediante FIRI sean previamente declarados como proyectos estratégicos de renovación urbana. En contraste, la regulación nacional condiciona la aplicación del instrumento a la existencia de dicha declaratoria, mediante acto administrativo por el Consejo de Gobierno del distrito, y a su inclusión en el Plan de



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8.3. VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO 10.1.8.4. CESIONES URBANÍSTICAS Y TRANSFERENCIA DE CESIONES 10.1.8.5. CONTRIBUCIÓN EN VALORIZACIÓN Y PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA 10.1.8.6. PAGO EN ESPECIE 10.1.8.7 APROVECHAMIENTO ECONOMICO DEL ESPACIO PUBLICO

Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen o complementen. En consecuencia, la ruta de ajuste propone restringir su aplicación exclusivamente a proyectos estratégicos debidamente declarados, incorporando esta condición de manera expresa en el articulado del POT.

Adicionalmente, se identifica la necesidad de precisar el carácter residual del FIRI dentro del esquema de financiación urbana. De acuerdo con la normativa nacional, este instrumento solo puede aplicarse una vez se haya validado la insuficiencia de otras fuentes de financiación, tales como recursos presupuestales, compensaciones urbanísticas y los instrumentos de captura de valor del suelo legalmente autorizados. La formulación vigente del POT no desarrolla esta condición, lo cual podría conducir a una aplicación inadecuada del instrumento. Por ello, la ruta de ajuste contempla incorporar de manera explícita la exigencia de validación de necesidad e insuficiencia, conforme a los procedimientos definidos en la normativa nacional.

Finalmente, los insumos técnicos evidencian discrepancias en relación con el vehículo financiero y el tratamiento presupuestal del instrumento. El POT 2014 concibe el FIRI como una operación basada en la emisión de bonos de deuda pública, mientras que la normativa nacional establece que el mecanismo de financiación corresponde a la emisión de títulos valor derivados de la titularización total o parcial del mayor valor del recaudo futuro del impuesto predial unificado, configurándose como una operación fuera del balance. En este sentido, la ruta de ajuste propone armonizar la normativa distrital con el marco nacional, aclarando que los recursos objeto de titularización no se incorporan al presupuesto de ingresos y gastos ni afectan la capacidad de endeudamiento del Distrito, preservando la potestad tributaria sobre el impuesto predial.

Sección 8 – Conclusiones del proceso participativo

Ruta territorial: 19 aportes. **Mayor incidencia:** Todo el Distrito (3), Belén (2), Guayabal (2), Aranjuez (2) y, con un aporte cada uno, San Antonio de Prado, Popular, Doce de Octubre, Laureles–Estadio, Santa Elena, San Javier, Robledo, La América y La Candelaria. Los aportes se orientan a que los instrumentos de financiación del POT generen beneficios directos en los territorios donde se originan, priorizando la reinversión de las compensaciones y obligaciones urbanísticas en proyectos locales de espacio público, infraestructura, equipamientos y desarrollo económico. Asimismo, se plantea



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8.3. VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO 10.1.8.4. CESIONES URBANÍSTICAS Y TRANSFERENCIA DE CESIONES 10.1.8.5. CONTRIBUCIÓN EN VALORIZACIÓN Y PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA 10.1.8.6. PAGO EN ESPECIE 10.1.8.7 APROVECHAMIENTO ECONOMICO DEL ESPACIO PUBLICO

fortalecer la transparencia, la participación comunitaria en la priorización de las inversiones y la búsqueda de un equilibrio entre desarrollo económico, aprovechamiento del espacio público y bienestar de las comunidades.

Ruta poblacional: 2 aportes. **Mayor incidencia:** Jóvenes, niños, niñas y adolescentes (1) y Líderes y lideresas defensoras (1). Los aportes enfatizan que los instrumentos de financiación deben incorporar criterios de equidad territorial y social, destinando los recursos captados por plusvalías, valorización y obligaciones urbanísticas a proyectos que reduzcan procesos de segregación, fortalezcan el acceso a vivienda de interés social y beneficien directamente a las comunidades de los territorios donde se generan dichos recursos.

Ruta sectorial: 23 aportes. **Mayor incidencia:** Construcción (14), Comercios (3), Economía Digital y Creativa (2), Investigación, Ciencia e Innovación (2), Educación (1) y Servicios Gubernamentales (1). Los aportes se concentran en fortalecer y diversificar los instrumentos de financiación del POT, mediante ajustes a las obligaciones urbanísticas, mecanismos de captura de valor del suelo, plusvalía, valorización, fondos de financiación, aprovechamiento económico del espacio público, Áreas de Revitalización Económica (ARE), esquemas de pago en especie e incentivos que mejoren la viabilidad financiera de los proyectos urbanos y promuevan la inversión pública y privada.

Ruta institucional: 15 aportes. Los aportes se orientan a consolidar el marco institucional para la implementación de los instrumentos de financiación, fortaleciendo la regulación del aprovechamiento económico del espacio público, la actualización de los mecanismos de cesiones urbanísticas, la incorporación de nuevas fuentes de financiación, el fortalecimiento de los fondos territoriales y la articulación interinstitucional para garantizar una gestión más eficiente, sostenible y estratégica de los recursos destinados a la implementación del POT.

Sección 9 – Contenido ajustado del DTS

10.1.8.2. INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN PARA LA CAPTURA DE VALOR DEL SUELO Y/O DESARROLLO TERRITORIAL.

10.1.8.2.1. PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8.3. VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO 10.1.8.4. CESIONES URBANÍSTICAS Y TRANSFERENCIA DE CESIONES 10.1.8.5. CONTRIBUCIÓN EN VALORIZACIÓN Y PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA 10.1.8.6. PAGO EN ESPECIE 10.1.8.7 APROVECHAMIENTO ECONOMICO DEL ESPACIO PUBLICO

Se define como el incremento en el valor del suelo producido por las decisiones administrativas, acciones urbanísticas u obras públicas realizadas por la Administración Distrital en el marco del ordenamiento territorial. La participación en plusvalía permite capturar parte del incremento del valor del suelo causado por su accionar y redistribuir ese incremento del valor a la comunidad, mediante la inversión de esos recursos en el desarrollo urbano.

La legislación colombiana identifica la generación de participación en plusvalía a partir de decisiones político-administrativas de ordenamiento territorial y a partir de la ejecución de obras públicas. Estas decisiones pueden traer como consecuencia la destinación de un inmueble a un uso más rentable o la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo. Es por ello que la Ley 388 de 1997 establece en sus artículos 74 y 85 de forma expresa, los hechos generadores de participación en la plusvalía:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.
2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.
4. Ejecución de obras públicas principalmente asociada a los proyectos de infraestructura para la habilitación de corredores de transporte masivo y espacios públicos de orden metropolitano y general.

Las acciones urbanísticas que generan el efecto plusvalía podrán tenerse en cuenta de manera conjunta o independiente para determinar el efecto total y establecer la necesidad de identificar, bien sea en el POT o en los instrumentos que lo desarrollen, las zonas o subzonas beneficiarias de uno o varios de los hechos generadores mencionados.

Dentro de estos hechos generadores, el Distrito puede participar en la plusvalía generada por la ejecución de obras públicas previstas en el POT o en los instrumentos de planificación complementarios que lo desarrollen, siempre y cuando las mismas no se hayan financiado mediante la contribución de valorización, según lo indica el artículo 87 de la Ley 388 de 1997.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8.3. VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO 10.1.8.4. CESIONES URBANÍSTICAS Y TRANSFERENCIA DE CESIONES 10.1.8.5. CONTRIBUCIÓN EN VALORIZACIÓN Y PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA 10.1.8.6. PAGO EN ESPECIE 10.1.8.7 APROVECHAMIENTO ECONOMICO DEL ESPACIO PUBLICO

El Distrito de Medellín aplicará este instrumento con base en los lineamientos y competencias y operatividad del cálculo y liquidación de la participación del efecto plusvalía adoptado por medio del Decreto 1163 del 2021 o la norma que lo modifique, complemento o sustituya. En este Decreto se establecen las competencias de las dependencias Distritales en la intervención en las diferentes etapas del cálculo, liquidación, cobro y pago de la participación en plusvalía, así como su exigibilidad al propietario beneficiado de alguno o varios de los hechos generadores, en concordancia con lo establecido por el artículo 83 de la Ley 388 de 1997.

En cuanto al pago de la participación en plusvalía y teniendo en cuenta el procedimiento y las formas de pago establecidas en el artículo 84 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 18 del Decreto 1163 de 2021, el recaudo y destinación estará a cargo de la Administración Distrital o la entidad que ésta designe para esos fines, según las destinaciones establecidas por el artículo 85 de la Ley 388 de 1997 y priorizando la inversión de estos recursos en el pago de las compensaciones derivadas de la conservación patrimonial, ambiental y paisajística; el mejoramiento integral de barrios; la ejecución de proyectos asociados a las caras cargas generales de los procesos de renovación urbana; a la consolidación de la Estructura Ecológica Principal; y a la consolidación de los Subsistemas de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro y Equipamientos Colectivos, entre otros.

El porcentaje de participación en las plusvalías será el 30 % del efecto plusvalía causado por los hechos generadores.

Teniendo en cuenta el hecho generador del establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo, su aplicación corresponderá principalmente a aquellos lotes con potencial de desarrollo que sean susceptibles de las siguientes modificaciones de usos del suelo, así:

- Predios de espacio público proyectado.
- Predios dotacionales.
- Predios con un mayor y mejor uso del suelo.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8.3. VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO 10.1.8.4. CESIONES URBANÍSTICAS Y TRANSFERENCIA DE CESIONES 10.1.8.5. CONTRIBUCIÓN EN VALORIZACIÓN Y PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA 10.1.8.6. PAGO EN ESPECIE 10.1.8.7 APROVECHAMIENTO ECONOMICO DEL ESPACIO PUBLICO

Los predios en los cuales la Administración Distrital participará estarán identificados como indicativos en el mapa de zonas o subzonas beneficiarias de este hecho generador, sin ir esto en detrimento o sin ser esto excluyente para aquellos en los que configuren modificaciones del régimen de usos indicado anteriormente.

Así mismo, respecto a la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en términos de edificabilidad, originado en el incremento de los índices normativos básicos como consecuencia de la redelimitación de polígonos de tratamiento, las zonas o subzonas donde se configuren dichos aprovechamientos serán objeto de la aplicación del instrumento de participación en plusvalía.

Igualmente, en cuanto a la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, mediante el incremento de los índices de construcción, en los inmuebles privados con tratamiento API, en Operaciones Urbanas Especiales o en Proyectos de Implantación localizados en áreas de interés recreativo y paisajístico, para la conformación del Subsistema de espacio público de esparcimiento y encuentro, en virtud del cual, mediante la formulación del instrumento de planificación complementaria que corresponda según el caso, se podrá viabilizar la asignación de un aprovechamiento constructivo adicional distinto al uso actual del equipamiento, en una proporción no superior al 30 % del área bruta del inmueble considerado como de especial importancia ambiental y en contraprestación por este aprovechamiento adicional, los propietarios deberán ceder en el mismo lote, una parte de suelo equivalente al aprovechamiento propuesto en el Plan Maestro y por el efecto plusvalía resultante del cambio de uso.

La asignación del aprovechamiento en el marco del instrumento de planificación complementaria del API, de la Operación Urbana Especial o del Proyecto de Implantación, tendrá como determinantes, las franjas de densidad de acuerdo con su localización y tendrá como referencia la norma general sobre el mayor y el mejor uso de los polígonos colindantes a la parte del suelo aprovechable. El efecto plusvalía generado por la asignación de un aprovechamiento constructivo adicional distinto al uso actual del equipamiento, más las obligaciones urbanísticas generadas por el aprovechamiento adicional propuesto por los propietarios en el Plan Maestro adoptado por el alcalde, se



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8.3. VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO 10.1.8.4. CESIONES URBANÍSTICAS Y TRANSFERENCIA DE CESIONES 10.1.8.5. CONTRIBUCIÓN EN VALORIZACIÓN Y PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA 10.1.8.6. PAGO EN ESPECIE 10.1.8.7 APROVECHAMIENTO ECONOMICO DEL ESPACIO PUBLICO

cumplirán en el mismo predio que recibirá parcialmente el aprovechamiento; teniendo en cuenta los siguientes criterios:

1. El avalúo base inicial es sobre el 100 % del área bruta del predio, sin contar con el posible aprovechamiento a conceder.
2. El efecto plusvalía es el generado por el cambio de uso sobre el área bruta en la parte del lote al cual se le permite el aprovechamiento adicional propuesto por los propietarios, que no podrá superar el 30 % del área bruta.
3. La aplicación de las obligaciones urbanísticas será sobre el desarrollo propuesto por los propietarios del lote en la parte de suelo no mayor al 30 % del área bruta.
4. El valor resultante de la suma de la participación en plusvalía por parte del Distrito, más las obligaciones urbanísticas, se convertirán en metros cuadrados de suelo a valor del avalúo base inicial, metraje que será el área a ceder.
5. Los polígonos en los cuales se podrá implementarse el pago en especie son aquellas áreas de propiedad privada consideradas como de interés recreativo y paisajístico que a su vez se encuentren ubicados en polígonos de tratamiento API, son los identificados como indicativos en el mapa de zonas o subzonas beneficiarias de este hecho generador, sin ir esto en detrimento o sin ser esto excluyente para aquellos en los que configuren un mayor aprovechamiento del suelo.

Parágrafo. En ningún caso, el aprovechamiento adicional otorgado podrá poner en riesgo las áreas con valores paisajísticos, ambientales y patrimoniales que llevaron a constituir dicho suelo como un área de interés ambiental y paisajístico.

10.1.8.2.2. CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN

La contribución en valorización es un tributo gravamen, cargo o contribución que se cobra a los propietarios y poseedores de inmuebles beneficiados, en mayor o menor medida, por la ejecución de una obra pública. Esta contribución está destinada exclusivamente a atender los gastos que demanden dichas obras. La lógica de este instrumento tiene que ver con que la inversión en infraestructura pública en una zona específica, beneficia en



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8.3. VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO 10.1.8.4. CESIONES URBANÍSTICAS Y TRANSFERENCIA DE CESIONES 10.1.8.5. CONTRIBUCIÓN EN VALORIZACIÓN Y PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA 10.1.8.6. PAGO EN ESPECIE 10.1.8.7 APROVECHAMIENTO ECONOMICO DEL ESPACIO PUBLICO

mayor medida a los propietarios o poseedores más cercanos a la(s) misma(s), que implica una contraprestación determinada a fin de pagar el mayor valor generado a su propiedad a causa de la ejecución de la obra pública. Dicho cobro no se limitará exclusivamente a quienes se encuentren en la zona de ejecución directa de la obra, sino que se extenderá de manera integral a todas las zonas de influencia debidamente delimitadas, alcanzando a los demás predios que, por su ubicación y relación con el desarrollo de la infraestructura, experimenten un incremento en su valor comercial o un beneficio económico derivado de la inversión pública. Estos recursos sirven para financiar la ejecución de la obra causante de dicha contribución.

El Distrito de Medellín busca recuperar la dinámica de la aplicación de la Contribución de Valorización como una forma de contribución por mejoras y promoverlo para la financiación o cofinanciación no sólo de obras de Infraestructura vial, como viene siendo común en los proyectos en los que se ha aplicado, sino también en la generación, mantenimiento y/o adecuación de espacios urbanos: espacio público, andenes, intersecciones, infraestructura de servicios públicos, como redes de acueducto, alcantarillado, alumbrado, equipamientos, obras de mitigación del riesgo; además proyectos integrales de movilidad y transporte que incluye ciclorrutas, zonas peatonales, implementación de vías y sistemas de transporte masivo, entre otros.

La revisión del Plan de Ordenamiento Territorial propone fortalecer la utilización de la contribución de valorización como instrumento estratégico para la financiación y cofinanciación de proyectos estructurantes del Distrito. En tal sentido, se promoverá una aplicación del instrumento acorde con la naturaleza y escala de las obras públicas, reconociendo que determinados proyectos generan beneficios que trascienden su entorno inmediato y producen mejoras en la accesibilidad, conectividad, movilidad, competitividad, funcionalidad urbana, integración territorial y valorización inmobiliaria de amplios sectores del Distrito.

En consecuencia, los estudios técnicos que soporten la aplicación de la contribución podrán definir áreas de influencia acordes con la magnitud y alcance territorial de cada proyecto, siempre que se demuestre objetivamente el beneficio recibido por los inmuebles gravados, conforme a la normativa nacional vigente y al Estatuto de Valorización del Distrito de Medellín. De esta manera se busca fortalecer la capacidad del Distrito para



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8.3. VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO 10.1.8.4. CESIONES URBANÍSTICAS Y TRANSFERENCIA DE CESIONES 10.1.8.5. CONTRIBUCIÓN EN VALORIZACIÓN Y PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA 10.1.8.6. PAGO EN ESPECIE 10.1.8.7 APROVECHAMIENTO ECONOMICO DEL ESPACIO PUBLICO

financiar infraestructura estratégica y contribuir progresivamente al cierre de brechas territoriales mediante proyectos previstos en el Programa de Ejecución del POT.

Así mismo, el Distrito implementará los instrumentos previstos en el sistema de gestión para la equidad territorial, según sea el caso, como el anuncio de proyecto, el derecho de preferencia, así como la metodología de zonas geoeconómicas homogéneas, entre otros, sobre los cuales se precisará su aplicación en la reglamentación específica del instrumento. Los estudios de contribución por valorización que sean realizados por cada administración distrital se priorizarán a través del Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT o la entidad que haga sus veces, teniendo en cuenta los programas y proyectos previstos en el programa de ejecución.

La aplicación de la contribución de valorización deberá responder a criterios de priorización territorial definidos por el Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT, procurando su articulación con el Programa de Ejecución, el Régimen de Destinación Específica, el portafolio de proyectos estratégicos y los demás instrumentos del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial. Para tal efecto, los estudios técnicos podrán considerar beneficios de escala local, zonal, urbana o distrital, de acuerdo con la naturaleza de cada proyecto y con la demostración objetiva del beneficio generado sobre los inmuebles sujetos a la contribución.

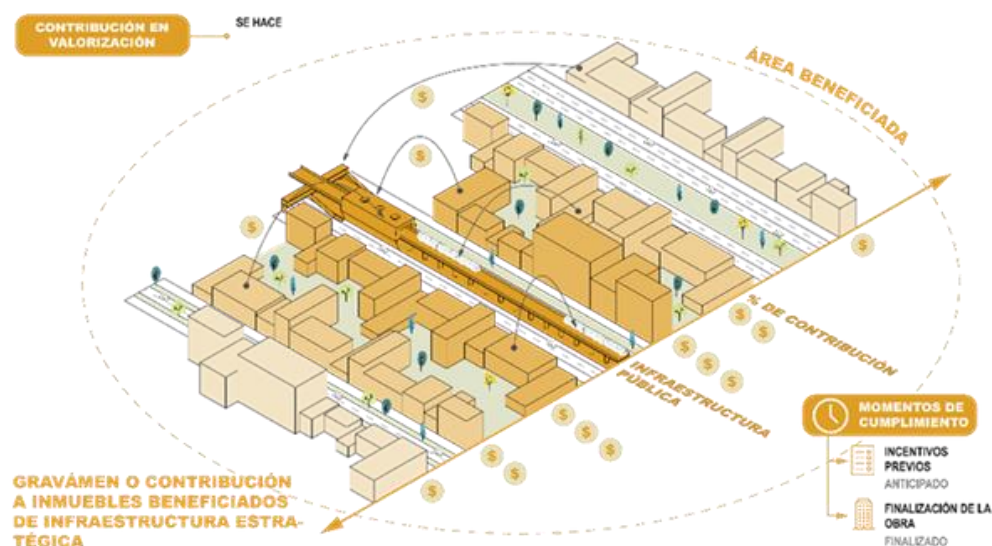


Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8.3. VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO 10.1.8.4. CESIONES URBANÍSTICAS Y TRANSFERENCIA DE CESIONES 10.1.8.5. CONTRIBUCIÓN EN VALORIZACIÓN Y PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA 10.1.8.6. PAGO EN ESPECIE 10.1.8.7 APROVECHAMIENTO ECONOMICO DEL ESPACIO PUBLICO

Figura Esquema Contribución de Valorización



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

La aplicación de la contribución de valorización deberá orientarse prioritariamente a la financiación de proyectos estratégicos contemplados en el Programa de Ejecución del POT, procurando su articulación con los demás instrumentos de financiación, gestión e intervención del suelo, de manera que contribuya al cumplimiento del modelo de ocupación territorial y a la distribución equilibrada de las cargas y beneficios derivados del desarrollo urbano.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8.3. VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO 10.1.8.4. CESIONES URBANÍSTICAS Y TRANSFERENCIA DE CESIONES 10.1.8.5. CONTRIBUCIÓN EN VALORIZACIÓN Y PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA 10.1.8.6. PAGO EN ESPECIE 10.1.8.7 APROVECHAMIENTO ECONOMICO DEL ESPACIO PUBLICO

10.1.8.2.3. VENTA DE DERECHOS ADICIONALES DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO

La venta de derechos adicionales de construcción y desarrollo es un instrumento de financiación, que permite al Distrito de Medellín autorizar la adquisición de derechos adicionales de construcción y desarrollo expresados en índices de construcción o densidad habitacional definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial a cambio de una contraprestación monetaria o en especie por parte del particular en favor del Distrito de Medellín. Esta contraprestación surge del derecho a edificar por encima del aprovechamiento urbanístico básico en las zonas receptoras de derechos adicionales de construcción y desarrollo que se determinen, constituyéndose en una fuente de recursos para apoyar la ejecución del programa de ejecución del POT.

Estos derechos pueden originarse tanto del incremento en los índices de edificabilidad establecidos por el POT, de conformidad con el artículo 50 de la Ley 388 de 1997, como de las limitaciones normativas impuestas en inmuebles sometidos a regímenes urbanísticos especiales, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 68 de la Ley 9 de 1989, o tratamientos de conservación ambiental, patrimonial, histórica como lo expresa artículo 3 de la Ley 151 de 1998. A pesar de que sus orígenes responden a condiciones normativas distintas, ambos corresponden materialmente a derechos de construcción y desarrollo aplicables en zonas receptoras.

Cuando las determinaciones del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) o la ejecución de obras de infraestructura de transporte masivo generen afectaciones a inmuebles privados debido a futuras proyecciones viales o de espacio público que impidan de forma definitiva el uso de sus aprovechamientos básicos, se habilitará un mecanismo de venta excepcional.

Para estos casos, el propietario podrá convertir dichos aprovechamientos básicos no utilizables en derechos adicionales de construcción y desarrollo para su posterior enajenación o venta en el mercado. Los recursos obtenidos a través de este instrumento se destinarán a la compensación económica del predio restringido, y además cuando se habilite la titularización de los derechos de construcción y desarrollo, estos predios podrán



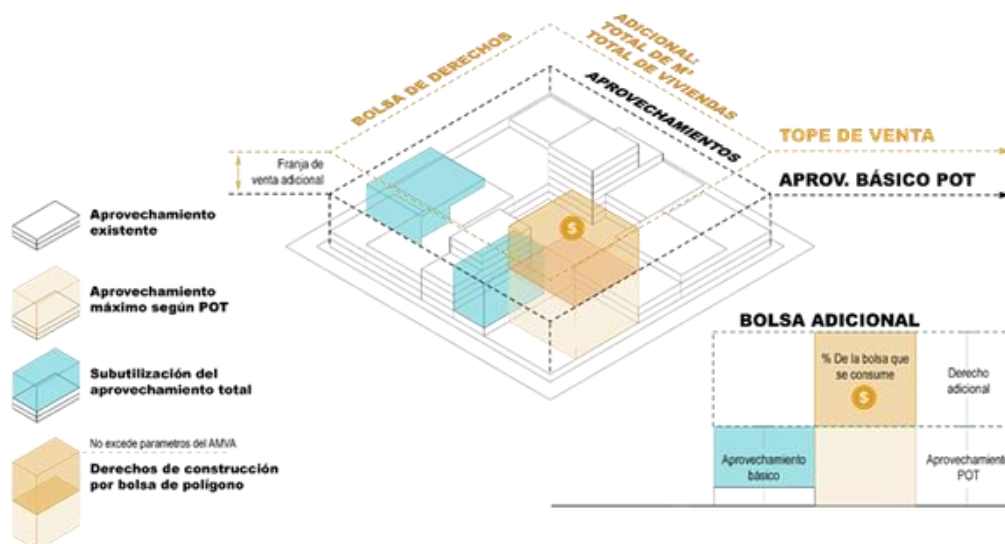
Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8.3. VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO 10.1.8.4. CESIONES URBANÍSTICAS Y TRANSFERENCIA DE CESIONES 10.1.8.5. CONTRIBUCIÓN EN VALORIZACIÓN Y PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA 10.1.8.6. PAGO EN ESPECIE 10.1.8.7 APROVECHAMIENTO ECONOMICO DEL ESPACIO PUBLICO

ser objeto de adquisición a través de títulos valores según la determine la reglamentación específica que se expida por parte de la administración distrital.

De conformidad con el artículo 50 de la Ley 388 de 1997, corresponde al Plan de Ordenamiento Territorial definir los índices de edificabilidad y su convertibilidad en derechos de construcción y desarrollo. En consecuencia, es el POT el instrumento llamado a establecer de manera explícita tanto los aprovechamientos urbanísticos adicionales permitidos como las áreas en las que dichos derechos pueden aplicarse, por lo que será necesario determinar tanto los aprovechamientos urbanísticos adicionales como las zonas receptoras de estos derechos.

Figura. Esquema Venta de Derechos de Construcción



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8.3. VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO 10.1.8.4. CESIONES URBANÍSTICAS Y TRANSFERENCIA DE CESIONES 10.1.8.5. CONTRIBUCIÓN EN VALORIZACIÓN Y PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA 10.1.8.6. PAGO EN ESPECIE 10.1.8.7 APROVECHAMIENTO ECONOMICO DEL ESPACIO PUBLICO

10.1.8.2.3.1. Derechos adicionales de construcción y desarrollo.

Los derechos adicionales de construcción y desarrollo son aquellos que en casos particulares y concretos regulan el aprovechamiento urbanístico adicional del suelo, el subsuelo y el espacio aéreo de un predio, de conformidad con la licencia que concede la curaduría urbana, con sujeción a las normas urbanísticas contenidas en los Planes de Ordenamiento Territorial establecidos en la Ley 388 de 1997 y los instrumentos que los complementen.

Los derechos adicionales de construcción y desarrollo serán otorgados mediante el incremento de los índices de edificabilidad o potencial de desarrollo, representado en el aumento de cualquiera de las siguientes formas de medición estipulado en el artículo 10 de la Ley 151 de 1998:

- Densidad o número de viviendas construibles.
- Índices de construcción.

Esto le permite al Distrito de Medellín una maniobrabilidad amplia al momento de determinar la forma de aumento del potencial de desarrollo según la necesidad propia de cada zona receptora, admitiendo, entonces, la diferenciación de aprovechamientos urbanísticos adicionales por zonas.

A modo ilustrativo, esto es, si en determinada zona receptora establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial la necesidad para su desarrollo es el aumento de la densidad, pero en otra zona receptora distinta la necesidad es el aumento del índice de construcción, la norma permite hacer esa diferenciación y otorgarle a una de estas zonas derechos adicionales de construcción y desarrollo con incremento en la densidad y a la otra otorgarle derechos adicionales de construcción y desarrollo con el incremento en su índice de construcción o ambos.

También cabe la posibilidad de realizar un traslado de derechos adicionales de construcción y desarrollo, expresado en índices de construcción o densidad, entre polígonos de las zonas receptoras siempre y cuando no sobrepase los aprovechamientos urbanísticos máximos establecidos en el POT en cada polígono de tratamiento, este



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8.3. VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO 10.1.8.4. CESIONES URBANÍSTICAS Y TRANSFERENCIA DE CESIONES 10.1.8.5. CONTRIBUCIÓN EN VALORIZACIÓN Y PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA 10.1.8.6. PAGO EN ESPECIE 10.1.8.7 APROVECHAMIENTO ECONOMICO DEL ESPACIO PUBLICO

potencial trasladable solo podrá ser utilizado cuando la administración distrital lo autorice por medio de los instrumentos de planificación complementaria o por medio de la reglamentación específica que se expida según sea el caso.

Para la implementación de los instrumentos asociados a derechos adicionales de construcción y desarrollo, este POT define un tope máximo tanto para densidad habitacional adicional para cada una de las estrategias definidas en el capítulo de aprovechamientos en las zonas receptoras, así como de índice de construcción residencial adicional a incrementar.

En este sentido, los derechos adicionales de construcción y desarrollo no se asignan de manera individual o directa a predios particulares, sino que se definen y habilitan a escala de polígono de tratamiento, en función de las condiciones normativas, urbanísticas y de capacidad de soporte del territorio. El Distrito de Medellín establece, para cada polígono de tratamiento, un aprovechamiento urbanístico adicional global, el cual constituye el marco dentro del cual pueden desarrollarse las operaciones de traslado, compensación, adquisición o deuda a través de derechos adicionales de construcción y desarrollo.

10.1.8.2.3.2. Zonas receptoras de derechos adicionales de construcción y desarrollo.

Para la implementación del instrumento es necesario establecer zonas receptoras de derechos adicionales de construcción y desarrollo las cuales corresponden a los polígonos que, gracias a su capacidad de soporte, pueden absorber los derechos adicionales que se generen tanto por el incremento en los índices de edificabilidad (la creación de suelo edificable) como por las transferencia de derechos provenientes de áreas sometidas a limitaciones normativas, dentro de estas limitantes podemos incluir, los tratamientos de conservación patrimoniales, ambientales o históricos, los predios privados de la zona denominada como la red de conectividad ecológica en el suelo urbano que tengan limitaciones para su desarrollo, las cuales podrán ser objeto de generación de derechos adicionales de construcción y desarrollo para compensar esas limitaciones normativas, además serán objeto de recepción de derechos adicionales aquellos lotes que estén incluidos en las estrategias de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT), Lotes con estrategias para la generación de vivienda VIS/VIP en asocio con el Instituto Social de



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8.3. VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO 10.1.8.4. CESIONES URBANÍSTICAS Y TRANSFERENCIA DE CESIONES 10.1.8.5. CONTRIBUCIÓN EN VALORIZACIÓN Y PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA 10.1.8.6. PAGO EN ESPECIE 10.1.8.7 APROVECHAMIENTO ECONOMICO DEL ESPACIO PUBLICO

Vivienda de Medellín (ISVIMED), y los polígonos de los inmuebles asociados a las zonas de influencia de los bienes de interés cultural nacionales que tengan la capacidad para desarrollarse.

El límite máximo de desarrollo adicional posible de las zonas receptoras, es definido en función del potencial de desarrollo de las mismas, y en general, de su capacidad de soporte, y están establecidos en el Capítulo de Aprovechamientos Urbanísticos.

10.1.8.2.3.3. Acceso al instrumento y mecanismos de comercialización.

La comercialización de los derechos adicionales de construcción y desarrollo podrá realizarse mediante la venta directa de derechos por parte de la administración distrital, mediante la cual los particulares podrán adquirir los derechos adicionales estipulados a cambio de una contraprestación monetaria o en especie. Esta modalidad constituye el mecanismo principal de acceso al instrumento y se basa en la transacción entre el titular del derecho de dominio de los predios en zonas receptoras y la entidad distrital.

La forma en la cual el Distrito de Medellín podrá recibir la contraprestación en especie por la venta de los derechos adicionales de construcción y desarrollo será estipulada en la reglamentación específica del instrumento.

Asimismo, se podrá emitir y colocar en el mercado títulos valores equivalentes a los derechos adicionales de construcción y desarrollo, los cuales podrán ser adquiridos y negociados por cualquier agente habilitado, sin que sea necesario que el comprador sea el propietario de un predio ubicado en una zona receptora, en todo caso se habilitará el derecho de preferencia para que los propietarios tengan la primera opción de adquisición de estos derechos. En esta forma, los derechos se representan en instrumentos financieros transables cuya circulación se realiza en el mercado de valores o entre particulares con la intermediación del Distrito de Medellín.

El valor de la contraprestación monetaria de los derechos adicionales de construcción y desarrollo contendrá los aportes a los estándares para espacio público, construcción de equipamientos y vivienda social y prioritaria, y su forma de cálculo estará establecida en el Capítulo de Aprovechamientos Urbanísticos. La contraprestación en especie se aplicará la equivalencia correspondiente. Por otra parte, la determinación de los agentes



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8.3. VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO 10.1.8.4. CESIONES URBANÍSTICAS Y TRANSFERENCIA DE CESIONES 10.1.8.5. CONTRIBUCIÓN EN VALORIZACIÓN Y PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA 10.1.8.6. PAGO EN ESPECIE 10.1.8.7 APROVECHAMIENTO ECONOMICO DEL ESPACIO PUBLICO

habilitados para participar en las distintas formas de comercialización y las condiciones específicas bajo las cuales podrán titularizarse dichos derechos, serán definidos en la reglamentación específica del instrumento.

Los derechos de construcción se podrán trasladar de acuerdo a la disponibilidad de aprovechamientos totales y a la demanda de los mismos, esta posibilidad de traslado en los polígonos receptores de derechos de construcción y desarrollo será autorizada por parte de la administración distrital previa venta de los mismos y se podrá aplicar a través de una reglamentación específica o de un instrumento de planificación complementaria.

10.1.8.2.3.4. Destinación de los recursos.

El recaudo derivado de la venta de derechos adicionales de construcción y desarrollo se destinará a financiar la ejecución de los programas y proyectos del Plan de Ordenamiento Territorial y al mejoramiento de las condiciones urbanas del territorio. En particular, estos recursos podrán emplearse para:

1. La adquisición de inmuebles destinados al desarrollo de programas y proyectos de vivienda de interés social, infraestructura de transporte, espacio público proyectado, vías y equipamientos.
2. La construcción, ampliación o adecuación de infraestructuras esenciales, incluyendo redes viales, sistemas de servicios públicos y vivienda de interés social y/o prioritaria y las cargas sociales asociadas a la política pública de protección a moradores y actividades económicas.
3. La generación, mantenimiento, mejoramiento, recuperación o restitución del espacio público de esparcimiento y encuentro y de la Estructura Ecológica Principal.
4. El otorgamiento de compensaciones económicas a propietarios de inmuebles sometidos a tratamientos de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, conforme con las definiciones del presente Plan y de los instrumentos que lo



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8.3. VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO 10.1.8.4. CESIONES URBANÍSTICAS Y TRANSFERENCIA DE CESIONES 10.1.8.5. CONTRIBUCIÓN EN VALORIZACIÓN Y PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA 10.1.8.6. PAGO EN ESPECIE 10.1.8.7 APROVECHAMIENTO ECONOMICO DEL ESPACIO PUBLICO

desarrollen, incluida la red de conectividad ecológica en suelo urbano. Las prioridades de inversión de los recursos recaudados mediante este instrumento serán definidas por el Consejo de Direccionamiento Estratégico. En todo caso para efectos del otorgamiento de compensaciones tanto ambientales como patrimoniales, el Consejo e Direccionamiento Estratégico deberá destinar recursos para la ejecución de estos proyectos.

10.1.8.2.3.5. Derechos adicionales de construcción y desarrollo en polígonos de expansión urbana.

En concordancia con lo definido en el artículo 28 “Cargas Generales o Estructurantes” del Decreto Nacional 2181 de 2006, este instrumento permite otorgar un incremento en la edificabilidad, en términos de índice de construcción y densidad, en los polígonos de expansión urbana, como contraprestación de mayores aportes en cargas generales o estructurantes, adicionales a las cargas locales de urbanización del plan parcial, definidas por el artículo 27 “Cargas locales de urbanización” del mencionado Decreto.

En virtud de la aplicación de este instrumento, en los polígonos de Desarrollo en Expansión Urbana, se podrá incrementar hasta en un 30 % la edificabilidad básica definida en las Tablas Aprovechamientos y cesiones públicas contenidas en el Capítulo Aprovechamientos y Obligaciones del presente Documento Técnico de Soporte. El incremento en la edificabilidad adicional se encuentra en relación directa con la magnitud y costo de la carga general o estructurante asumida por los propietarios y/o desarrolladores del plan parcial.

En ningún caso, se podrá incorporar el aprovechamiento adicional definido en el presente Capítulo en los avalúos del suelo de las áreas de expansión urbana.

10.1.8.2.3.6. Metodología para la liquidación económica de la venta de derechos de construcción y desarrollo

Para efectos de determinar la contraprestación económica por los derechos adicionales de construcción y desarrollo, la Administración Distrital establecerá, mediante la reglamentación correspondiente, una metodología que permita determinar el efecto



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8.3. VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO 10.1.8.4. CESIONES URBANÍSTICAS Y TRANSFERENCIA DE CESIONES 10.1.8.5. CONTRIBUCIÓN EN VALORIZACIÓN Y PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA 10.1.8.6. PAGO EN ESPECIE 10.1.8.7 APROVECHAMIENTO ECONOMICO DEL ESPACIO PUBLICO

económico derivado del mayor aprovechamiento urbanístico adicional otorgado por el Plan de Ordenamiento Territorial, tomando como referencia la diferencia entre las condiciones de aprovechamiento urbanístico básico permitidas en el escenario de referencia y aquellas que resulten del aprovechamiento urbanístico adicional reconocido.

La metodología deberá considerar, entre otras, las siguientes variables:

1. Aprovechamiento urbanístico básico. Corresponde al aprovechamiento que podría desarrollarse en el inmueble bajo las condiciones normativas de referencia, antes de la asignación del aprovechamiento urbanístico adicional. Este podrá expresarse en metros cuadrados construibles, unidades de vivienda, área vendible u otra unidad de medida que resulte pertinente según el uso y la tipología del proyecto.

2. Aprovechamiento urbanístico total (máximo). Corresponde al incremento de edificabilidad, intensidad de uso, número de unidades, área construida o cualquier otra condición de aprovechamiento urbanístico básico y adicional que sea otorgada por el Distrito y que genere un mayor potencial económico para el inmueble respecto del aprovechamiento urbanístico.

3. Área objeto de cálculo. Corresponde al área vendible del inmueble sobre el cual se determina el aprovechamiento urbanístico adicional, de acuerdo con las condiciones urbanísticas y jurídicas aplicables al respectivo predio o proyecto.

4. Valor del suelo. Corresponde al valor del suelo de zona homogénea geoeconómica, de conformidad con lo establecido por la Secretaria de Gestión y Control Territorial de la Subsecretaria de Catastro.

5. Incremento de valor derivado del aprovechamiento adicional. Corresponde al mayor valor económico que adquiere el suelo como consecuencia del incremento en los aprovechamientos urbanísticos autorizados por el Plan de Ordenamiento Territorial. Este



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8.3. VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO 10.1.8.4. CESIONES URBANÍSTICAS Y TRANSFERENCIA DE CESIONES 10.1.8.5. CONTRIBUCIÓN EN VALORIZACIÓN Y PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA 10.1.8.6. PAGO EN ESPECIE 10.1.8.7 APROVECHAMIENTO ECONOMICO DEL ESPACIO PUBLICO

componente constituirá la base para determinar el efecto económico asociado a los derechos adicionales de construcción y desarrollo.

6. Porcentaje del Distrito. Sobre el efecto económico determinado se aplicará el porcentaje del valor de los derechos de construcción y desarrollo establecido por el presente Plan de Ordenamiento Territorial, correspondiente al **cincuenta por ciento (50%)**, sin perjuicio de los factores de estímulo que puedan establecerse para determinadas tipologías, usos, condiciones territoriales o proyectos de interés estratégico.

7. Factores de estímulo. La reglamentación podrá establecer factores diferenciales que permitan incentivar determinados usos, tipologías de vivienda, localizaciones, polígonos de renovación, zonas de desarrollo orientado al transporte DOT, desarrollos que contribuyan al cumplimiento de objetivos del modelo de ocupación territorial u otras actuaciones que sean consideradas de interés público. Estos factores podrán modificar el valor resultante de la participación, de acuerdo con los criterios y condiciones que defina la reglamentación.

8. Valor de los derechos adicionales de construcción y desarrollo. Corresponde al valor económico resultante de aplicar la metodología definida por la Administración Distrital sobre el efecto generado por el aprovechamiento urbanístico adicional, considerando el porcentaje distrital y, cuando corresponda, los factores de estímulo aplicables.

Parágrafo. La metodología, variables, procedimientos, factores de estímulo, mecanismos de valoración y demás condiciones necesarias para determinar el valor de los derechos adicionales de construcción y desarrollo serán reglamentados por la Administración Distrital. La metodología deberá orientarse a determinar el efecto económico derivado del mayor aprovechamiento urbanístico otorgado, tomando como referencia la diferencia entre el aprovechamiento urbanístico básico y el aprovechamiento urbanístico total, y



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8.3. VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO 10.1.8.4. CESIONES URBANÍSTICAS Y TRANSFERENCIA DE CESIONES 10.1.8.5. CONTRIBUCIÓN EN VALORIZACIÓN Y PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA 10.1.8.6. PAGO EN ESPECIE 10.1.8.7 APROVECHAMIENTO ECONOMICO DEL ESPACIO PUBLICO

garantizando la porcentaje del Distrito en el cincuenta por ciento (50%) del efecto determinado, de conformidad con las condiciones establecidas en el presente Plan.

La Subsecretaria de Catastro de la Secretaria de Gestión y Control Territorial mediante acto administrativo determinará el incremento de valor derivado del aprovechamiento adicional para la liquidación de los derechos de construcción y desarrollo los cuales se deberán indexar con el índice de valoración diferencial- IVD u otro indicador o información sobre valorización predial que determine la Secretaría de Gestión y Control Territorial o quien haga sus veces, cada año.

10.1.8.2.4 CESIONES URBANÍSTICAS

Las cesiones urbanísticas constituyen la contraprestación urbanística que deben asumir los propietarios, urbanizadores o constructores a favor del Distrito de Medellín, como condición para la autorización de actuaciones de urbanización, parcelación y/o construcción, en correspondencia con el aprovechamiento urbanístico básico otorgado, en desarrollo de la función social de la propiedad.

Las cesiones urbanísticas se reconocen como obligaciones urbanísticas asociadas al aprovechamiento del suelo y al reparto equitativo de cargas y beneficios, cuya materialización podrá realizarse en sitio, en otro sitio o, de manera excepcional, en dinero, conforme a las reglas de proporcionalidad, equivalencia territorial, suficiencia financiera y destinación específica que establezca la reglamentación específica distrital.

Estas obligaciones tienen como finalidad la distribución equitativa de cargas y beneficios del desarrollo urbano, la preservación de un ambiente sano y la satisfacción de necesidades colectivas asociadas a la generación de espacio público y equipamientos, en el marco de las disposiciones constitucionales y legales vigentes.

Su exigencia, cuantificación y localización deberán reflejar el impacto real de cada actuación urbanística sobre la demanda de infraestructura urbana, considerando, entre otros, criterios técnicos como el número de habitantes, el área construida, la densidad, la



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8.3. VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO 10.1.8.4. CESIONES URBANÍSTICAS Y TRANSFERENCIA DE CESIONES 10.1.8.5. CONTRIBUCIÓN EN VALORIZACIÓN Y PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA 10.1.8.6. PAGO EN ESPECIE 10.1.8.7 APROVECHAMIENTO ECONOMICO DEL ESPACIO PUBLICO

tipología edificatoria y la mezcla de usos, garantizando la proporcionalidad entre el beneficio urbanístico otorgado y la carga exigida.

Estas variables no constituyen una fórmula directa ni automática, sino criterios técnicos orientadores para la definición de metodologías de cálculo que se establecen en el Capítulo de Aprovechamientos Urbanísticos.

Factor de Suficiencia Financiera Integral – FSFI

En desarrollo de los mecanismos para garantizar el reparto equitativo de cargas y beneficios previstos en los artículos 38 y 39 de la Ley 388 de 1997, para el cumplimiento en dinero de la obligación correspondiente a la cesión de suelo se incorpora un quince por ciento (15 %) adicional en la liquidación, denominado Factor de Suficiencia Financiera Integral –FSFI–, como mecanismo técnico orientado a garantizar la suficiencia financiera y la equivalencia económica requerida para la materialización integral de la obligación.

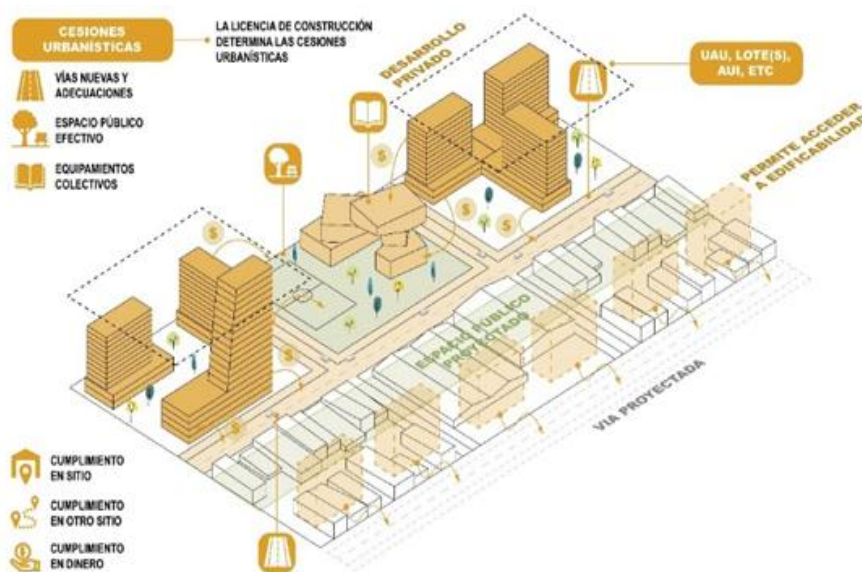
El FSFI se aplicará exclusivamente al cumplimiento en dinero de la obligación de cesión de suelo y no será aplicable a la obligación de construcción de equipamientos básicos, sociales y/o comunitarios.

Para la obligación de construcción de equipamientos, el cumplimiento en dinero se determinará mediante la metodología específica establecida por el Distrito, con base en la tabla de tipologías de proyecto y el valor por metro cuadrado correspondiente, actualizada anualmente.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura Esquema Cesiones Urbanísticas



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

La modalidad de cumplimiento deberá priorizar la materialización efectiva de las obligaciones urbanísticas. El cumplimiento en dinero procederá de manera excepcional, cuando no resulte viable, conveniente o funcional su cumplimiento en sitio o en otro sitio, y su liquidación se efectuará conforme a la naturaleza de la obligación. Para la cesión de suelo se aplicará el Factor de Suficiencia Financiera Integral –FSFI–, mientras que para la construcción de equipamientos básicos, sociales y/o comunitarios se aplicará la metodología correspondiente a la tabla de tipologías de proyecto y valor por metro cuadrado actualizada anualmente.

10.1.8.2.4.1 Formas de cumplimiento, entrega anticipada y transferencia de las cesiones urbanísticas

En desarrollo de los artículos 38 y 39 de la Ley 388 de 1997 y del régimen de licenciamiento urbanístico establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan, se precisan las formas de cumplimiento de las



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8.3. VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO 10.1.8.4. CESIONES URBANÍSTICAS Y TRANSFERENCIA DE CESIONES 10.1.8.5. CONTRIBUCIÓN EN VALORIZACIÓN Y PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA 10.1.8.6. PAGO EN ESPECIE 10.1.8.7 APROVECHAMIENTO ECONOMICO DEL ESPACIO PUBLICO

cesiones urbanísticas, procurando su materialización efectiva y su adecuada incorporación al Sistema Público y Colectivo.

Formas de cumplimiento de las cesiones urbanísticas

De conformidad con la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y las disposiciones del presente Plan, las cesiones urbanísticas se materializarán preferentemente mediante su cumplimiento físico, en sitio o en otro sitio, de acuerdo con la naturaleza de la obligación y las condiciones territoriales aplicables. Excepcionalmente procederá su cumplimiento en dinero, conforme a las condiciones, criterios de equivalencia y metodologías de liquidación establecidas por el Plan y su reglamentación.

Las formas de cumplimiento, la entrega anticipada y los mecanismos de transferencia de las cesiones urbanísticas regulados por el Plan de Ordenamiento Territorial no alteran la naturaleza jurídica de las cesiones ni las convierten en tributo o ingreso fiscal, sino que desarrollan las competencias otorgadas al Distrito por la normativa nacional para garantizar la implementación efectiva del modelo de ocupación territorial, la provisión de bienes de uso público y la redistribución equitativa de cargas y beneficios del desarrollo urbano.

Es importante indicar que el Factor de Suficiencia Financiera Integral -FSFI- (15%) no constituye un tributo ni una carga fiscal adicional, sino un mecanismo técnico de equivalencia y suficiencia para garantizar que la obligación urbanística cumplida en dinero conserve correspondencia real con la carga territorial que debe materializarse.

Independientemente de la modalidad adoptada, el cumplimiento de las cesiones urbanísticas deberá garantizar, la coherencia con el modelo de ocupación territorial y los déficits reales de espacio público y equipamientos, la proporcionalidad entre el aprovechamiento otorgado y la carga exigida, la equivalencia técnica, funcional y territorial del cumplimiento, la trazabilidad, transparencia y control en la gestión de la obligación y la contribución efectiva al fortalecimiento de la capacidad de soporte territorial.

Estas formas de cumplimiento se materializan a través de las siguientes modalidades operativas:



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8.3. VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO 10.1.8.4. CESIONES URBANÍSTICAS Y TRANSFERENCIA DE CESIONES 10.1.8.5. CONTRIBUCIÓN EN VALORIZACIÓN Y PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA 10.1.8.6. PAGO EN ESPECIE 10.1.8.7 APROVECHAMIENTO ECONOMICO DEL ESPACIO PUBLICO

Cumplimiento en sitio

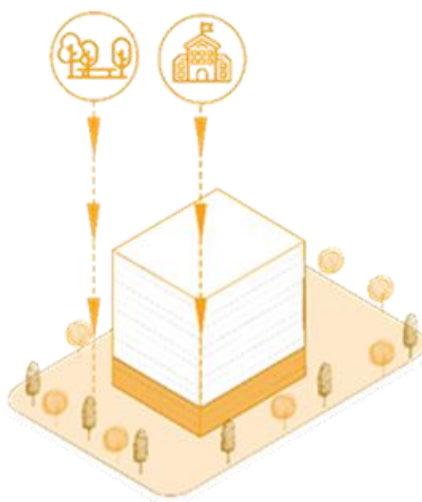
El cumplimiento en sitio constituye la forma preferente de cumplimiento y corresponde a la entrega gratuita de las áreas requeridas dentro del ámbito de la actuación urbanística que genera la obligación, garantizando su incorporación funcional al Sistema Público y Colectivo.

Esta modalidad materializa directamente las cargas locales derivadas del desarrollo urbanístico a que se refiere el artículo 39 de la Ley 388 de 1997, particularmente las relacionadas con espacio público, vías y equipamientos colectivos



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura. Esquema cumplimiento en sitio cesiones urbanísticas



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

Cumplimiento en otro sitio

Cuando la cesión en sitio no resulte funcional o no cumpla las condiciones requeridas para su adecuada incorporación al Sistema Público y Colectivo, podrá admitirse su cumplimiento en otro sitio, conforme con las condiciones establecidas por el Plan y su reglamentación.

Esta modalidad deberá garantizar la equivalencia de la obligación, su funcionalidad urbanística y su contribución efectiva a los sistemas públicos y colectivos, en desarrollo del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios previsto en el artículo 38 de la Ley 388 de 1997.

Esta modalidad será habilitada tanto en espacios públicos de esparcimiento y/o construcción de equipamientos estratégicos o concurrencia de proyectos Distritales, de propiedad del Distrito, como en predios objeto de análisis y aprobación por parte de la Administración Distrital y/o que fueron recibidos como entrega anticipada de cesiones



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8.3. VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO 10.1.8.4. CESIONES URBANÍSTICAS Y TRANSFERENCIA DE CESIONES 10.1.8.5. CONTRIBUCIÓN EN VALORIZACIÓN Y PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA 10.1.8.6. PAGO EN ESPECIE 10.1.8.7 APROVECHAMIENTO ECONOMICO DEL ESPACIO PUBLICO

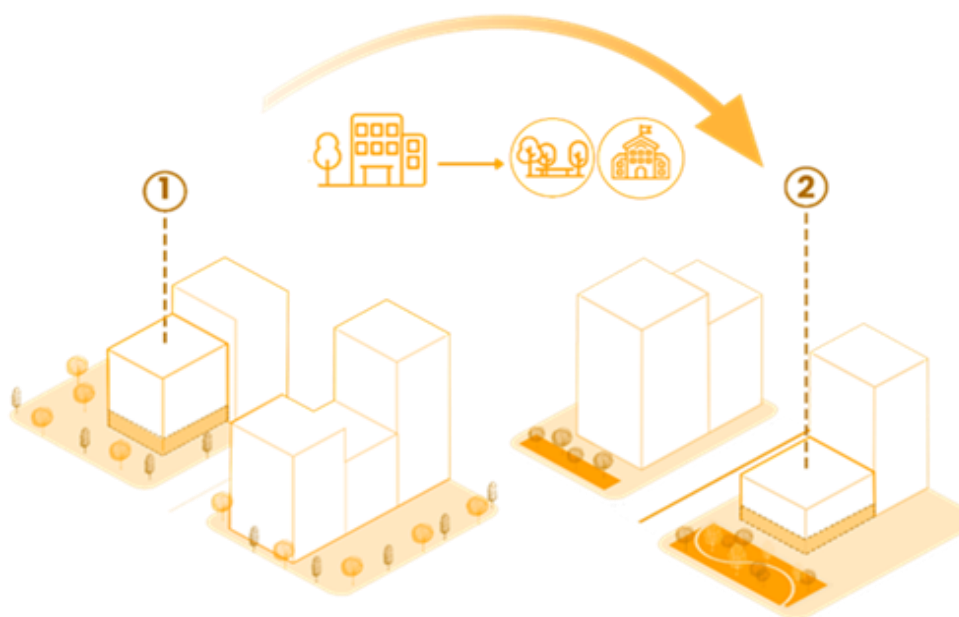
urbanísticas, con las respectivas equivalencias que sean definidas en reglamentación específica.

En todo caso, la localización del cumplimiento en otro sitio será priorizada y aprobada por la Administración Distrital, con base en el modelo de ocupación territorial, los déficits de espacio público y equipamientos, los instrumentos de planificación complementaria y el portafolio de proyectos estratégicos que se anexa en el programa de ejecución del POT. Los predios propuestos por particulares solo podrán ser aceptados cuando cumplan los criterios técnicos, jurídicos, urbanísticos, ambientales y de equivalencia definidos en la reglamentación específica.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura. Esquema cumplimiento en otro sitio cesiones urbanísticas



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

Cumplimiento en dinero

El cumplimiento en dinero se establece como una modalidad excepcional y condicionada, aplicable cuando no resulte viable, conveniente o funcional el cumplimiento en sitio o en otro sitio, garantizando en todo caso la equivalencia y la destinación específica de la obligación urbanística.

Para la cesión de suelo, la liquidación incorporará las cesiones urbanísticas se cumplen mediante la cesión efectiva de suelo dotado o de manera excepcional, mediante su cumplimiento en dinero el Factor de Suficiencia Financiera Integral -FSFI- (15%). Para la construcción de equipamientos básicos, sociales y/o comunitarios, la liquidación se realizará mediante la tabla de tipologías de proyecto y valor por metro cuadrado definida para tal efecto y actualizada anualmente.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

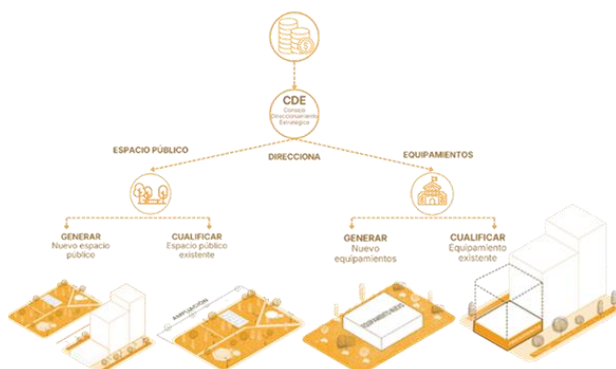
DTS abordado: 10.1.8.3. VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO 10.1.8.4. CESIONES URBANÍSTICAS Y TRANSFERENCIA DE CESIONES 10.1.8.5. CONTRIBUCIÓN EN VALORIZACIÓN Y PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA 10.1.8.6. PAGO EN ESPECIE 10.1.8.7 APROVECHAMIENTO ECONOMICO DEL ESPACIO PUBLICO

Estas modalidades desarrollan los mecanismos de distribución equitativa de cargas y beneficios previstos en los artículos 38 y 39 de la Ley 388 de 1997, sin modificar la naturaleza y finalidad de las obligaciones urbanísticas.

Cuando en el inmueble a desarrollar no existan áreas identificadas en el mapa indicativo de espacio público proyectado, áreas identificadas en los instrumentos de planificación complementaria del portafolio de proyectos estratégicos que se anexa en el programa de ejecución del POT, no resulte funcional, no cumpla con los criterios para la generación de espacios públicos o no cumpla con las características de suelos a ceder o comprar destinados al espacio público efectivo y a la construcción de equipamiento básico, social y/o comunitarios.

Los recursos provenientes del cumplimiento en dinero conservarán la destinación específica correspondiente a la naturaleza de la obligación que originó el recaudo, conforme a las reglas establecidas en el presente Plan. Los rendimientos financieros que generen conservarán la misma destinación específica del recurso que les dio origen.

Figura Esquema cumplimiento en dinero cesiones urbanísticas.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8.3. VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO 10.1.8.4. CESIONES URBANÍSTICAS Y TRANSFERENCIA DE CESIONES 10.1.8.5. CONTRIBUCIÓN EN VALORIZACIÓN Y PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA 10.1.8.6. PAGO EN ESPECIE 10.1.8.7 APROVECHAMIENTO ECONOMICO DEL ESPACIO PUBLICO

Entrega anticipada de cesiones urbanísticas

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.4.8 del Decreto 1077 de 2015, el Plan de Ordenamiento Territorial podrá prever la entrega anticipada de cesiones urbanísticas, entendida como la posibilidad de que los propietarios de predios urbanizables no urbanizados, ubicados dentro del perímetro urbano, cedan porciones de dichos predios con anterioridad a la solicitud de la licencia urbanística, para ser recibidas por el Distrito a título de zonas de cesión anticipada de desarrollos urbanísticos futuros.

La entrega anticipada no sustituye el reparto de cargas y beneficios que corresponda al momento de solicitar la respectiva licencia urbanística. Cuando sea reconocida como cumplimiento total o parcial de obligaciones futuras, su equivalencia deberá ser determinada conforme con las condiciones establecidas por el POT y su reglamentación específica.

No genera por sí misma derechos adicionales de aprovechamiento urbanístico. Su reconocimiento como cumplimiento total o parcial de obligaciones futuras dependerá de la certificación de equivalencia expedida por la Administración Distrital, conforme a los criterios de localización, oportunidad, suficiencia financiera, equivalencia funcional y actualización que defina la reglamentación específica.

Cuando la entrega anticipada sea reconocida como cumplimiento total o parcial de obligaciones urbanísticas futuras, su equivalencia deberá ser certificada por la Administración Distrital y actualizada mediante los factores de indexación y equivalencia que resulten aplicables, de acuerdo con la naturaleza de la obligación y las condiciones que establezca la reglamentación específica.

Esta modalidad constituye una regla de oportunidad en el cumplimiento de la obligación urbanística, orientada a facilitar la ejecución temprana de proyectos estratégicos y a mejorar la articulación entre el desarrollo privado y la inversión pública.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8.3. VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO 10.1.8.4. CESIONES URBANÍSTICAS Y TRANSFERENCIA DE CESIONES 10.1.8.5. CONTRIBUCIÓN EN VALORIZACIÓN Y PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA 10.1.8.6. PAGO EN ESPECIE 10.1.8.7 APROVECHAMIENTO ECONOMICO DEL ESPACIO PUBLICO

10.1.8.2.4.2. Transferencia e incorporación de las cesiones urbanísticas al patrimonio público

La transferencia e incorporación de las áreas objeto de cesión urbanística al patrimonio público se realizará conforme con el artículo 2.2.6.1.4.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, mediante los procedimientos y documentos establecidos para la incorporación de las áreas públicas resultantes de los procesos de urbanización, parcelación y construcción.

La incorporación jurídica de las cesiones se efectuará mediante escritura pública debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, con base en los planos aprobados en la licencia urbanística correspondiente.

No obstante, la incorporación jurídica no implicará por sí misma el recibo material, funcional, operativo o administrativo de las áreas objeto de cesión, ni el traslado automático de las obligaciones de mantenimiento, administración, vigilancia, conservación, reparación o reposición al Distrito.

El recibo material y a satisfacción de las áreas cedidas, así como de las obras, dotaciones, urbanismo, accesibilidad, paisajismo y demás condiciones requeridas para su adecuado funcionamiento, se verificará mediante inspección realizada por la entidad distrital competente, conforme a las condiciones establecidas en la licencia urbanística, el diseño aprobado y la reglamentación aplicable.

La entrega material solo se entenderá cumplida una vez se suscriba el acta de recibo a satisfacción por parte de la entidad competente. Hasta tanto ello ocurra, las obligaciones de mantenimiento, administración, conservación, seguridad, reparación y sostenibilidad de las áreas cedidas continuarán a cargo del urbanizador, constructor o titular de la obligación urbanística.

Cuando las áreas objeto de cesión correspondan a proyectos asociados a equivalencias, transferencias, cumplimiento progresivo o materialización futura de obligaciones urbanísticas, la Administración Distrital podrá establecer mecanismos de garantía, manejo temporal, administración transitoria, fiducia, pólizas, encargos fiduciarios o esquemas



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8.3. VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO 10.1.8.4. CESIONES URBANÍSTICAS Y TRANSFERENCIA DE CESIONES 10.1.8.5. CONTRIBUCIÓN EN VALORIZACIÓN Y PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA 10.1.8.6. PAGO EN ESPECIE 10.1.8.7 APROVECHAMIENTO ECONOMICO DEL ESPACIO PUBLICO

equivalentes que garanticen la sostenibilidad, conservación y adecuada materialización del espacio público o equipamiento hasta su recibo definitivo.

La Administración Distrital reglamentará las condiciones técnicas, jurídicas, financieras y operativas para el recibo, mantenimiento, administración temporal, garantías y entrega definitiva de las áreas objeto de cesión urbanística.

La reglamentación distrital podrá establecer plazos máximos para la materialización efectiva de las obligaciones urbanísticas cumplidas mediante equivalencias, transferencias o esquemas progresivos.

10.1.8.2.4.3. Mecanismos para garantizar la entrega efectiva e incorporación de áreas de cesión obligatoria.

Cuando los propietarios, urbanizadores o desarrolladores de proyectos inmobiliarios y urbanísticos no inicien o no culminen el trámite administrativo para la transferencia, titulación e incorporación material y jurídica de las áreas de cesión obligatoria gratuita a favor del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, dentro de los plazos establecidos en la respectiva licencia urbanística o en la norma vigente, la Administración Distrital procederá de la siguiente manera:

1. Acciones Incorporación de áreas públicas o de cobro para la compensación económica: El Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, a través de sus dependencias competentes, quedará facultado para iniciar las acciones de cobro coactivo o las reclamaciones de las garantías (pólizas de cumplimiento) asociadas a la licencia, con el fin de exigir el valor equivalente del suelo no cedido, tasado a valor comercial actual, o en su defecto, entrega jurídica y la ejecución de las obras de urbanismo pendientes.
2. Acciones Forzosas y Ejecución Subsidiaria: Previo agotamiento del debido proceso y del requerimiento formal al urbanizador, el Distrito quedará facultado para realizar la toma de posesión material y la incorporación jurídica forzosa de los globos de terreno destinados a cesión en el folio de matrícula inmobiliaria matriz, mediante el acto administrativo motivado que para tal fin se expida. Los costos administrativos, técnicos y legales asociados a levantamientos topográficos,



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8.3. VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO 10.1.8.4. CESIONES URBANÍSTICAS Y TRANSFERENCIA DE CESIONES 10.1.8.5. CONTRIBUCIÓN EN VALORIZACIÓN Y PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA 10.1.8.6. PAGO EN ESPECIE 10.1.8.7 APROVECHAMIENTO ECONOMICO DEL ESPACIO PUBLICO

diseños, trámites notariales y de registro en que incurra el Distrito para la incorporación de dichos predios, serán trasladados y cobrados coactivamente al urbanizador responsable o a quien asuma la titularidad del predio en calidad de sucesor de los derechos y obligaciones de la licencia urbanística, incluyendo fideicomisos, fondos de inversión o regímenes de propiedad horizontal.

3. Medidas Preventivas y Restrictivas: Mientras no se verifique la entrega definitiva y el recibo a satisfacción de las áreas de cesión, o su respectiva compensación autorizada, las autoridades competentes del Distrito se abstendrán de emitir la certificación de recibo de obras de urbanismo o cumplimiento de obligaciones urbanísticas, sin perjuicio de las demás consecuencias o restricciones que con ello se derive.

El procedimiento administrativo, los plazos de requerimiento, los criterios técnicos para la valoración del suelo en caso de renuencia, y las competencias específicas de las Secretarías involucradas para la aplicación de las acciones forzosas y de cobro aquí previstas, serán reglamentados por el Alcalde Distrital.

10.1.8.2.4.4. Destinación específica del recaudo por cumplimiento en dinero

En aplicación de los principios de reparto equitativo de cargas y beneficios establecidos en los artículos 38 y 39 de la Ley 388 de 1997, los recursos provenientes del cumplimiento en dinero conservarán la finalidad urbanística correspondiente a la obligación que les dio origen.

En consecuencia, se diferencia la destinación de los recursos correspondientes a la cesión de suelo para espacio público de esparcimiento y encuentro de aquellos originados en el cumplimiento de la obligación de construcción de equipamientos básicos, sociales y/o comunitarios, garantizando la trazabilidad entre el origen del recurso, su destinación y la actuación financiada.

El cumplimiento en dinero de las cesiones urbanísticas constituye una modalidad excepcional de satisfacción de la obligación urbanística, aplicable únicamente cuando no



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8.3. VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO 10.1.8.4. CESIONES URBANÍSTICAS Y TRANSFERENCIA DE CESIONES 10.1.8.5. CONTRIBUCIÓN EN VALORIZACIÓN Y PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA 10.1.8.6. PAGO EN ESPECIE 10.1.8.7 APROVECHAMIENTO ECONOMICO DEL ESPACIO PUBLICO

sea viable o conveniente su materialización en suelo u obra. En estos casos, el recaudo correspondiente deberá contar con una destinación específica, finalista y verificable, orientada exclusivamente a la concreción de los fines urbanísticos del Plan de Ordenamiento Territorial.

La destinación de los recursos provenientes por cumplimiento en dinero se destinará según la naturaleza de la obligación urbanística compensada, garantizando que los recursos se orienten a fortalecer la capacidad de soporte territorial, la equidad urbana y la materialización efectiva de espacio público y equipamientos colectivos, sin desnaturalizar el instrumento ni asimilarlo a un tributo.

1. Áreas de cesiones pública por concepto de suelo para espacio público

Cuando el cumplimiento en dinero corresponda a obligaciones urbanísticas asociadas a las áreas de cesión de suelo para espacio público de esparcimiento y encuentro, los recursos recaudados se destinarán prioritariamente a la generación de nuevos metros cuadrados de espacio público, mediante la adquisición de lotes de oportunidad estratégicos definidos por la Administración Distrital.

Así mismo, el recaudo podrá destinarse a la adecuación y construcción del espacio público generado, incluyendo las obras necesarias para su conformación física y funcional, así como todos los costos técnicos, jurídicos y administrativos directamente asociados a la ejecución del proyecto.

De manera excepcional, los recursos podrán destinarse a la cualificación del espacio público existente, siempre que se sustente técnica y territorialmente el incremento verificable de la capacidad de soporte territorial y se cumplan los criterios, condiciones y mecanismos de equivalencia que establezca la reglamentación distrital, preservando en todo caso la naturaleza y destinación específica de la obligación.

La cualificación no podrá entenderse como mantenimiento ordinario, operación o reposición menor.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8.3. VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO 10.1.8.4. CESIONES URBANÍSTICAS Y TRANSFERENCIA DE CESIONES 10.1.8.5. CONTRIBUCIÓN EN VALORIZACIÓN Y PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA 10.1.8.6. PAGO EN ESPECIE 10.1.8.7 APROVECHAMIENTO ECONOMICO DEL ESPACIO PUBLICO

2. Áreas de cesiones Pública por concepto de construcción de equipamientos básicos, sociales y/o comunitarios

En desarrollo de las cargas urbanísticas relacionadas con equipamientos colectivos reconocidas en el artículo 39 de la Ley 388 de 1997, los recursos provenientes del cumplimiento en dinero de esta obligación se destinarán prioritariamente a la construcción de nuevos metros cuadrados de equipamientos básicos, sociales y/o comunitarios, conforme con las necesidades territoriales y las prioridades establecidas por el Plan.

Los recursos podrán cubrir los costos directamente asociados a la construcción del equipamiento, incluidos estudios, diseños, obras, interventoría y demás componentes técnicos y administrativos requeridos para su ejecución.

Excepcionalmente, los recursos podrán destinarse a la ampliación y cualificación de equipamientos básicos, sociales y/o comunitarios existentes, siempre que se sustente técnica y territorialmente el incremento verificable de la capacidad de soporte y se cumplan los criterios y condiciones establecidos en la reglamentación distrital.

Estos recursos no podrán destinarse a la adquisición de predios, dotación, puesta en marcha u operación de los equipamientos. La cualificación no comprenderá actividades de mantenimiento ordinario, operación o reposición menor

Estos recursos no podrán destinarse a adquisición de predios, dotación, puesta en marcha u operación de los equipamientos, ni podrá entenderse la cualificación como mantenimiento ordinario, operación o reposición menor.

Para efectos del cumplimiento en dinero, el valor de esta obligación se determinará mediante la tabla de tipologías de proyecto y el valor por metro cuadrado correspondiente, actualizada anualmente por la Administración Distrital.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8.3. VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO 10.1.8.4. CESIONES URBANÍSTICAS Y TRANSFERENCIA DE CESIONES 10.1.8.5. CONTRIBUCIÓN EN VALORIZACIÓN Y PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA 10.1.8.6. PAGO EN ESPECIE 10.1.8.7 APROVECHAMIENTO ECONOMICO DEL ESPACIO PUBLICO

10.1.8.2.4.5. Hecho generador, exigibilidad y cumplimiento de las obligaciones urbanísticas

Las obligaciones urbanísticas se configuran con el hecho generador de la licencia urbanística o del acto administrativo que autorice el aprovechamiento urbanístico correspondiente, de conformidad con el presente Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y la normativa nacional vigente.

La Administración Distrital en articulación con las curadurías urbanas promoverá acciones informativas sobre el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, las cuales se realizarán para que sea indicada la obligación en el acto administrativo de licencia.

La exigibilidad de las obligaciones urbanísticas podrá ser cumplida en el momento de la expedición del acto administración, durante o después de la construcción y ejecución del proyecto, según la naturaleza de la obligación, la modalidad de cumplimiento, las etapas autorizadas y las condiciones establecidas en la licencia urbanística o en el instrumento aplicable.

Cuando la obligación se cumpla en dinero, su cobro procederá conforme a la liquidación aprobada y a los mecanismos de recaudo definidos por la Administración Distrital, garantizando trazabilidad, destinación específica y correspondencia con la naturaleza de la obligación.

La Administración Distrital reglamentará los procedimientos de liquidación, cobro, recaudo, control, garantías, trazabilidad y certificación de cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, garantizando eficiencia administrativa, seguridad jurídica, suficiencia financiera y coherencia con el Sistema de Gestión para la Equidad Territorial.

10.1.8.2.4.6. Reglamentación, equidad territorial y aplicación de factores

En desarrollo de las competencias distritales en materia de ordenamiento territorial y de los mecanismos para garantizar el reparto equitativo de cargas y beneficios previstos en los artículos 38 y 39 de la Ley 388 de 1997, la Administración Distrital reglamentará las



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8.3. VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO 10.1.8.4. CESIONES URBANÍSTICAS Y TRANSFERENCIA DE CESIONES 10.1.8.5. CONTRIBUCIÓN EN VALORIZACIÓN Y PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA 10.1.8.6. PAGO EN ESPECIE 10.1.8.7 APROVECHAMIENTO ECONOMICO DEL ESPACIO PUBLICO

condiciones para la aplicación de las cesiones urbanísticas, atendiendo la naturaleza, finalidad y destinación específica de cada obligación.

La reglamentación establecerá los procedimientos y criterios técnicos para el cálculo, liquidación, equivalencia, recaudo, indexación, destinación, seguimiento, control y trazabilidad de las obligaciones urbanísticas, diferenciando las reglas aplicables a la cesión de suelo para espacio público de esparcimiento y encuentro y a la construcción de equipamientos básicos, sociales y/o comunitarios.

Para el cumplimiento en dinero de la obligación de cesión de suelo, se aplicará el Factor de Suficiencia Financiera Integral –FSFI– del quince por ciento (15 %), exclusivamente respecto de esta obligación. Para el cumplimiento en dinero de la obligación de construcción de equipamientos básicos, sociales y/o comunitarios, la liquidación se efectuará con base en la tabla de tipologías de proyecto y el valor por metro cuadrado correspondiente, la cual será actualizada anualmente por la Administración Distrital.

La Administración Distrital reglamentará igualmente los criterios, condiciones, alcance, requisitos técnicos, factores de equivalencia y mecanismos de verificación aplicables a la destinación excepcional de recursos para la cualificación de elementos existentes del Sistema Público y Colectivo, diferenciándolos según la naturaleza de la obligación que origine el recaudo.

La reglamentación deberá garantizar la correspondencia entre la naturaleza de la obligación, el origen de los recursos y la intervención financiada, así como su destinación específica y la acreditación del incremento verificable de la capacidad de soporte territorial.

En ningún caso la reglamentación podrá modificar o ampliar la naturaleza y destinación específica de las obligaciones urbanísticas, ni habilitar la utilización de los recursos para actividades ordinarias de mantenimiento, operación, funcionamiento o reposición menor. En el caso de los recursos provenientes de la obligación de construcción de equipamientos básicos, sociales y/o comunitarios, se observarán adicionalmente las restricciones específicas establecidas por el presente Plan.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8.3. VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO 10.1.8.4. CESIONES URBANÍSTICAS Y TRANSFERENCIA DE CESIONES 10.1.8.5. CONTRIBUCIÓN EN VALORIZACIÓN Y PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA 10.1.8.6. PAGO EN ESPECIE 10.1.8.7 APROVECHAMIENTO ECONOMICO DEL ESPACIO PUBLICO

La Administración Distrital podrá establecer factores de equidad territorial, incentivos y estímulos orientados a promover el cumplimiento efectivo de las obligaciones urbanísticas, sustentados en criterios objetivos, verificables y previamente reglamentados, siempre que no afecten la suficiencia y equivalencia de la obligación ni la destinación específica de los recursos.

10.1.8.2.5. COMPRA DE DERECHOS FIDUCIARIOS – CDF

La Compra de Derechos Fiduciarios en entidades que desarrollen programas y/o proyectos de vivienda de interés social, es un instrumento de financiación definido por el Decreto Nacional 075 de 2013 como una de las formas de cumplimiento de la obligación de calificación de suelo para programas y proyectos de vivienda de interés social, a cargo de los propietarios y promotores de los desarrollos urbanísticos localizados en polígonos de Renovación Urbana y desarrollo en suelo urbano y de expansión.

El objetivo de este instrumento, es la generación de suelo para el desarrollo de programas y proyectos de vivienda de interés social, por tanto, los ingresos generados deberán utilizarse en la adquisición de suelo para este fin.

En concordancia con la norma nacional y en virtud del principio de autonomía territorial, los porcentajes a aplicar para el desarrollo de proyectos de vivienda VIS – VIP de que trata el presente Documento Técnico de Soporte, serán los definidos por el presente POT, los Macroproyectos y los planes parciales que lo desarrollen y se encuentran relacionados tanto en el Capítulo de Áreas de Intervención Estratégica como en el Capítulo de Aprovechamientos y de Obligaciones Urbanas, en ellos se plantea que en primera instancia se pretende el desarrollo constructivo y material de un porcentaje fijo de VIP y de VIS en el macroproyecto, pero existiendo la posibilidad de trasladar o pagar la obligación de VIP, en un porcentaje también establecido en estos capítulos, este podrá ser realizado mediante la adquisición de estos Derechos Fiduciarios.

10.1.8.2.6. ADMINISTRACIÓN, MANTENIMIENTO Y APROVECHAMIENTO ECONÓMICO DEL ESPACIO PÚBLICO – AEEP-



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8.3. VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO 10.1.8.4. CESIONES URBANÍSTICAS Y TRANSFERENCIA DE CESIONES 10.1.8.5. CONTRIBUCIÓN EN VALORIZACIÓN Y PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA 10.1.8.6. PAGO EN ESPECIE 10.1.8.7 APROVECHAMIENTO ECONOMICO DEL ESPACIO PUBLICO

La administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público, es un instrumento de gestión y financiación orientado a garantizar el mantenimiento, la sostenibilidad, la conservación y el disfrute y apropiación colectiva del espacio público y sus elementos complementarios, en el cual se busca materializar los principios de la función administrativa, relacionada con la prevalencia del interés general sobre el particular y la protección de la integridad y destinación del espacio público al uso común.

A través de este instrumento, el Distrito podrá establecer mecanismos jurídicos y financieros que permitan a personas naturales o jurídicas participar en la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público, mediante actos jurídicos, asegurando que los beneficios o contraprestaciones derivadas de estas actividades se reinviertan en proyectos de mantenimiento, mejoramiento o recuperación, restitución o generación del espacio público distrital.

Así mismo, se promoverá sobre las áreas libres de los equipamientos colectivos la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico con el fin de garantizar su sostenibilidad, siempre y cuando no interfiera con la prestación del servicio para el cual fue creado y se encuentre en coherencia con los propósitos de ordenamiento territorial. Los recursos generados se deberán reinvertir en el mantenimiento, mejoramiento o recuperación, restitución o generación de los equipamientos.

Figura. Esquema Administración, mantenimiento y Aprovechamiento Económico del Espacio Público.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8.3. VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO 10.1.8.4. CESIONES URBANÍSTICAS Y TRANSFERENCIA DE CESIONES 10.1.8.5. CONTRIBUCIÓN EN VALORIZACIÓN Y PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA 10.1.8.6. PAGO EN ESPECIE 10.1.8.7 APROVECHAMIENTO ECONOMICO DEL ESPACIO PUBLICO

10.1.8.2.6.1. Herramientas para la gestión del espacio público.

El manejo del espacio público podrá hacerse a través de la celebración de contratos de actos jurídicos encaminados para la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público.

1. Administración del espacio público y sus elementos complementarios: Es el acto jurídico mediante el cual, el distrito entrega a personas jurídicas, uno o varios elementos constitutivos del espacio público, para su administración, con la posibilidad de realizar mejoras, de conformidad con los usos del suelo, siempre y cuando, cuenten con la respectiva licencia de intervención, para efectos de garantizar la conservación, protección y mejoramiento de los mismos y su entorno.

Este acto no implica el cerramiento de áreas públicas, las cuales no podrán ser privatizadas, salvo por razones de seguridad previamente acreditadas.

El administrador podrá realizar en el espacio público y elementos complementarios objeto de administración, actividades económicas de las cuales se deriven beneficios económicos, caso en el cual, deberá contar con la autorización respectiva para esta actividad. Los beneficios económicos que se generen por las actividades desarrolladas en el área constitutiva del espacio público, deberán ser reinvertidos en el mantenimiento y conservación de este, o en otros espacios públicos que el Consejo de Direccionamiento Estratégico determine.

2. Mantenimiento del espacio público y sus elementos complementarios: Es el acto mediante el cual, se entregan a personas naturales o jurídicas, uno o varios elementos constitutivos del espacio público y sus elementos complementario para su mantenimiento y preservación, mediante acciones tales como aseo, poda, resiembra, reparaciones menores y similares. En esta modalidad, la contraprestación a favor de la persona jurídica o contratista podrá ser el permiso para la instalación de publicidad exterior visual u otras categorías que determine la reglamentación vigente.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8.3. VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO 10.1.8.4. CESIONES URBANÍSTICAS Y TRANSFERENCIA DE CESIONES 10.1.8.5. CONTRIBUCIÓN EN VALORIZACIÓN Y PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA 10.1.8.6. PAGO EN ESPECIE 10.1.8.7 APROVECHAMIENTO ECONOMICO DEL ESPACIO PUBLICO

- 3.** Aprovechamiento económico del espacio público y sus elementos complementarios: Es el acto jurídico mediante el cual se entrega a personas naturales o jurídicas, uno o varios elementos constitutivos del espacio público y sus elementos complementarios, para la realización de actividades de uso lucrativo, de manera temporal o transitoria, en concordancia con las limitaciones normativas establecidas en las normas respectivas, siempre que cuenten con la respectiva licencia de intervención, a cambio de una contraprestación económica que será percibida por el Distrito de Medellín y será reinvertida con fines de mantenimiento del espacio público y sus elementos complementarios, a través de los mecanismos determinados por el POT y el Consejo de Direccionamiento Estratégico.

10.1.8.2.7 ÁREAS DE REVITALIZACIÓN ECONÓMICA- BUSINESS IMPROVEMENT DISTRICT -BID-.

Las Áreas de Revitalización Económica son las áreas del espacio público y sus elementos complementarios entregadas a entidades públicas, con el fin de promover las actividades de asociación público-privada para la gestión del espacio público, la revitalización económica y el incremento de la competitividad de la zona de interés.

La delimitación de las áreas objeto de implementación de las Áreas de Revitalización Económica será definida por el Distrito previa evaluación técnica, urbanística, económica y social que permita identificar territorios con potencial de revitalización y fortalecimiento de la competitividad. Mientras se adelantan dichos estudios, el Distrito podrá desarrollar los procesos de análisis y estructuración necesarios para su adopción conforme a la reglamentación que se expida para tal efecto.

Estos espacios podrán ser entregados a entidades públicas para que puedan ejercer actividades de administración y/o mantenimiento y/o aprovechamiento económico del espacio público en asociación con particulares con interés legítimo en el territorio delimitado.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8.3. VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO 10.1.8.4. CESIONES URBANÍSTICAS Y TRANSFERENCIA DE CESIONES 10.1.8.5. CONTRIBUCIÓN EN VALORIZACIÓN Y PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA 10.1.8.6. PAGO EN ESPECIE 10.1.8.7 APROVECHAMIENTO ECONOMICO DEL ESPACIO PUBLICO

Para tal propósito, deberán cumplir con lo contemplado para la implementación y operación del Aprovechamiento Económico del Espacio Público -AEEP- previstas en el Decreto Municipal 2229 de 2019 o la norma que lo complementa, modifique o sustituya.

La implementación de Áreas de Revitalización Económica se acogerá a la reglamentación que para ello disponga el Distrito.

En el marco de las Áreas de Revitalización Económica se podrá delegar por parte del Alcalde Distrital funciones públicas a particulares, con el fin de que entidades privadas puedan recibir la administración y/o mantenimiento y/o aprovechamiento económico del espacio público asociada a dicha zona, con el propósito de maximizar la inversión pública que se destina para la cualificación y sostenibilidad del espacio público, la asociatividad que involucre las necesidades de la población de la zona de interés en pro de la solución de diferentes problemáticas y generar sostenibilidad a la planeación del territorio.

10.1.8.2.8. FINANCIAMIENTO POR INCREMENTO EN LA RECAUDACIÓN IMPOSITIVA -FIRI-

El Financiamiento por incremento en la recaudación impositiva es un instrumento de financiación para el desarrollo urbano, mediante el cual el Distrito de Medellín podrá financiar total o parcialmente la ejecución de infraestructura urbana vinculada a proyectos estratégicos de renovación urbana, a través de la titularización de la totalidad o parte del mayor valor del recaudo futuro del impuesto predial unificado que se genere en las zonas de influencia de dichos proyectos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 278 de la Ley 1955 de 2019 y el Capítulo 6 del Decreto 1077 de 2015.

El mayor valor del recaudo futuro del impuesto predial unificado corresponde al flujo incremental de dicho tributo que se produce como consecuencia de la ejecución del proyecto estratégico de renovación urbana, calculado con base en una línea base de recaudo definida conforme a la normativa nacional vigente, este mayor valor constituye el subyacente de la emisión de títulos valores.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8.3. VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO 10.1.8.4. CESIONES URBANÍSTICAS Y TRANSFERENCIA DE CESIONES 10.1.8.5. CONTRIBUCIÓN EN VALORIZACIÓN Y PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA 10.1.8.6. PAGO EN ESPECIE 10.1.8.7 APROVECHAMIENTO ECONOMICO DEL ESPACIO PUBLICO

Para efectos de la aplicación del presente instrumento, se adoptan las definiciones previstas en el Capítulo 6 del Decreto 1077 de 2015, en especial las relativas a: proyecto estratégico de renovación urbana, línea base del impuesto predial unificado, mayor valor del recaudo futuro del impuesto predial unificado, infraestructura urbana vinculada al proyecto estratégico, título proveniente de la titularización y zona de influencia.

10.1.8.2.8.1. Ámbito de aplicación

El instrumento de Financiamiento por incremento en la recaudación impositiva (FIRI) solo podrá aplicarse en proyectos estratégicos de renovación urbana, de conformidad con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o complementen y en el Plan de Desarrollo Distrital.

Los proyectos que pretendan ser financiados mediante este instrumento deberán ser declarados expresamente como proyectos estratégicos mediante acto administrativo del Consejo de Gobierno Distrital, en los términos previstos en la normativa nacional vigente.

La aplicación del FIRI se circunscribe exclusivamente a la zona de influencia definida para cada proyecto estratégico de renovación urbana, dentro de la cual se generará el mayor valor del recaudo futuro del impuesto predial unificado objeto de titularización.

10.1.8.2.8.2. Destinación de los recursos

Los recursos obtenidos mediante la aplicación del instrumento podrán destinarse a la financiación total o parcial de la infraestructura urbana que resulte necesaria para la ejecución de los proyectos estratégicos de renovación urbana, la cual comprende, entre otros:

1. Espacios públicos y áreas destinadas al uso y disfrute colectivo.
2. Equipamientos públicos de carácter urbano.
3. Infraestructura vial y de transporte.
4. Infraestructura de servicios públicos domiciliarios.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8.3. VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO 10.1.8.4. CESIONES URBANÍSTICAS Y TRANSFERENCIA DE CESIONES 10.1.8.5. CONTRIBUCIÓN EN VALORIZACIÓN Y PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA 10.1.8.6. PAGO EN ESPECIE 10.1.8.7 APROVECHAMIENTO ECONOMICO DEL ESPACIO PUBLICO

5. Actuaciones asociadas a la gestión predial y a la gestión social requeridas para la ejecución del proyecto.
6. Intervenciones orientadas a la restauración, conservación, preservación y protección del patrimonio cultural y ambiental vinculadas al proyecto estratégico de renovación urbana.

La infraestructura urbana financiada mediante este instrumento deberá encontrarse directamente vinculada al proyecto estratégico de renovación urbana que da origen a la aplicación del FIRI y constituir un incentivo para su desarrollo y consolidación, en los términos definidos por la normativa nacional.

10.1.8.2.8.3. Proceso de aplicación del instrumento

La aplicación del instrumento de Financiamiento por incremento en la recaudación impositiva (FIRI) estará sujeta al cumplimiento del proceso definido en la normativa nacional, y comprenderá, como mínimo, las siguientes condiciones:

10.1.8.2.8.3.1. Validación de la necesidad del instrumento y carácter residual

El FIRI tendrá carácter residual dentro del esquema de financiación del proyecto estratégico de renovación urbana. En consecuencia, su aplicación requerirá la validación previa de la necesidad del instrumento y la insuficiencia de otras fuentes de financiación, tales como recursos del presupuesto general del Distrito, compensaciones urbanísticas y los demás instrumentos de captura de valor del suelo.

Dicha validación deberá realizarse conforme a los procedimientos establecidos en la norma nacional y contará con la certificación del Departamento Administrativo de Planeación y la Secretaría de Hacienda.

10.1.8.2.8.3.2. Vehículo financiero

El mayor valor del recaudo futuro del impuesto predial unificado será titularizado mediante la emisión de títulos valores, de conformidad con la regulación financiera vigente aplicable a los procesos de titularización de flujos futuros.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8.3. VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO 10.1.8.4. CESIONES URBANÍSTICAS Y TRANSFERENCIA DE CESIONES 10.1.8.5. CONTRIBUCIÓN EN VALORIZACIÓN Y PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA 10.1.8.6. PAGO EN ESPECIE 10.1.8.7 APROVECHAMIENTO ECONOMICO DEL ESPACIO PUBLICO

El instrumento no se limitará a la emisión de bonos de deuda pública, sino que podrá estructurarse a través de los mecanismos financieros autorizados por la normativa nacional, incluyendo la cesión del recaudo a patrimonios autónomos u otras figuras legalmente habilitadas para la realización de procesos de titularización.

10.1.8.2.8.3.3. Autorización para la cesión del recaudo

La cesión del mayor valor del recaudo futuro del impuesto predial unificado y la autorización de los procesos de titularización deberán contar con la aprobación previa del Concejo Distrital, en los términos establecidos por la normativa nacional vigente.

El mayor valor del recaudo futuro del impuesto predial unificado objeto de titularización se considerará un menor valor del ingreso por concepto de impuesto predial, no hará parte del presupuesto de ingresos ni de gastos del Distrito y no afectará su capacidad de endeudamiento, de conformidad con lo dispuesto en la Ley.

10.1.8.2.9. DERECHO REAL DE SUPERFICIE

Según el Decreto Nacional 1037 de 2026, el Derecho Real Accesorio de Superficie es el derecho temporal otorgado a un tercero, denominado superficiario, para que por su cuenta y riesgo realice la actividad de construir, desarrollar y explotar edificaciones, infraestructuras o proyectos, sobre o bajo el suelo de un inmueble de propiedad de una entidad pública (superficiante), que conserva la titularidad del derecho de dominio del bien de uso público o bien fiscal. Se constituye mediante contrato oneroso elevado a escritura pública y sujeto a registro. Así mismo, las disposiciones previstas en el mencionado decreto tienen carácter general y podrán aplicarse respecto de cualquier bien inmueble de propiedad de una entidad pública, siempre que la constitución del Derecho Real Accesorio de Superficie sea compatible con el uso del suelo definido en los instrumentos de ordenamiento territorial y sin afectar la destinación, el uso público o la prestación del servicio en el inmueble base sobre el cual se constituye.

Este instrumento podrá implementarse en el Distrito de Medellín sobre bienes fiscales o bienes de uso público, de conformidad con las condiciones jurídicas, urbanísticas y sectoriales aplicables, y podrá contribuir al desarrollo y financiación de proyectos



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8.3. VENTA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO 10.1.8.4. CESIONES URBANÍSTICAS Y TRANSFERENCIA DE CESIONES 10.1.8.5. CONTRIBUCIÓN EN VALORIZACIÓN Y PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA 10.1.8.6. PAGO EN ESPECIE 10.1.8.7 APROVECHAMIENTO ECONOMICO DEL ESPACIO PUBLICO

estratégicos, de infraestructura, transporte, espacio público y demás actuaciones previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Los recursos económicos que se generen a partir de la implementación del instrumento de Derecho Real Accesorio de Superficie se orientarán principalmente a la cualificación, mantenimiento, conservación, restitución, ampliación, adecuación, generación de la infraestructura pública que sirve de soporte al derecho otorgado, así como a las actuaciones necesarias para garantizar su sostenibilidad y adecuada prestación, de conformidad con la normativa nacional vigente y las disposiciones presupuestales aplicables. Así mismo, cuando este instrumento se implemente sobre bienes o infraestructura asociados al sistema de transporte, se deberán respetar la destinación específica establecida en el parágrafo del artículo 2.2.5.8.5.2 del Decreto 1037 de 2026.

10.1.8.3. Mecanismos de compensación e incentivos para la equidad territorial

DTS abordado: 10.1.8.2. TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO 10.1.8.7. OTRAS FUENTES DE FINANCIACIÓN

Codificación de la ficha

Código de la ficha SUB-FINA-0015

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

Capítulo del sistema Capítulo 10

DTS a modificar 10.1.8.2. TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO 10.1.8.7. OTRAS FUENTES DE FINANCIACIÓN

Artículo 500. - Definición de Transferencia de derechos de construcción y desarrollo.

Artículos que aplican en la modificación Artículo 501. - Criterios para la aplicación de la transferencia de derechos de construcción y desarrollo.

Artículo 502. - Derechos adicionales de construcción y desarrollo.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8.2. TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO 10.1.8.7. OTRAS FUENTES DE FINANCIACIÓN

	Artículo 503. - Zonas Generadoras y Receptoras. Artículo 504. - Pago de la compensación. Artículo 527. - Definición de pago por servicios ambientales. Artículo 528. - Áreas objeto de Pago por Servicios Ambientales. Artículo 529. - Incentivos complementarios para las áreas productivas. Artículo 530. - Planimetría base. Artículo 531. - Alcance del instrumento. Artículo 532. - Reglamentación Pagos por Servicios Ambientales. Artículo 534. - Disminución de la estratificación. Artículo 535. - Beneficios tributarios.
Sección 3 – Motivo de Revisión	
Motivo de Revisión	Limitado alcance para la aplicación e imprecisión normativa de los mecanismos de compensación e incentivos del subsistema de financiación del POT.
Necesidad de Ajuste	Se requiere actualizar la estructura del subsistema identificando los mecanismos de compensación e incentivos, corregir vacíos de articulación entre estos, precisar su alcance de aplicación y definición, asegurando la viabilidad del programa de ejecución y el reparto equitativo de cargas y beneficios.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8.2. TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO 10.1.8.7. OTRAS FUENTES DE FINANCIACIÓN

Sección 4 – Selección de Determinantes

¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	Sí
Tipos de determinantes que aplican	Ambientales
¿Aplica normas supradistritales?	Sí
Norma(s) supradistritales aplicable(s)	Ley 388 de 1997 Decreto Ley 870 de 2017 Decreto 1076 de 2015 Decreto 1077 de 2015
Nivel 1. Conservación y protección del ambiente	Resolución 040-RES1812 6792 de 2018, Corantioquia - Plan Regional para el Cambio Climático -PRCC- Ordenanza 49 de 2019 - Por medio de la cual se adopta el Plan Integral de Cambio Climático de Antioquia -PICCA- y se dictan otras disposiciones Acuerdo 670 de 2023, Corantioquia - Plan de Manejo del Distrito de Manejo Integrado Divisoria Valle de Aburrá Río Cauca (DRMI DVARC) 2022 – 2026 Resolución 1510 de 2010, Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. - Redelimita la Nacional Reserva Forestal Protectora Río Nare (Plan de Manejo) Resolución 1811-6716 de 2018 de Corantioquia. - Actualización del POMCA Río Aurra Resolución 2312-6660 de 2023. - Por medio de la cual se adopta e implementa el Modelo de Esquema de Conectividades Ecosistémicas en la jurisdicción de la Corporación Autónoma Regional del Centro de Antioquia -CORANTIOQUIA



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8.2. TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO 10.1.8.7. OTRAS FUENTES DE FINANCIACIÓN

	Resolución Metropolitana 2994 de 2019 - Adopción del Plan de Ordenamiento del Recurso Hídrico -PORH- del Río Aburrá-Medellín
Medida de manejo general asociada	8.3. Implementar mecanismos de financiación como PSA para la conservación de la calidad ecosistémica, como medida de mitigación basada en gobernanza. De acuerdo con los lineamientos del CVMVA y la Ley 2476 de 2025

Sección 5 – Ajuste del DTS

¿Requiere Ajuste de Numeración?	Sí
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	10.1.8.3, 10.1.8.3.1, 10.1.8.3.2, 10.1.8.3.3, 10.1.8.3.4, 10.1.8.3.5, 10.1.8.3.6 10.1.8.3.2, 10.1.8.3.2.1, 10.1.8.3.2.2, 10.1.8.3.2.3, 10.1.8.3.2.4, 10.1.8.3.3, 10.1.8.3.4

Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)

Mapas Protocolizados Modificados	Sí
----------------------------------	----

Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste

Transferencia de derechos de construcción y desarrollo:

En el proceso de diagnóstico, se encontraron diversas dificultades los cuales justifican una modificación dentro de la formulación del nuevo proyecto de acuerdo, en ese sentido se propuso, la incorporación de una definición conceptual precisa del instrumento de transferencia de derechos de construcción y desarrollo, este ajuste está en línea con lo propuesto para el subsistema de financiación, en la necesidad de estructuración normativa conforme su aplicación y finalidad de cada instrumento, la transferencia de derechos de construcción y desarrollo es un mecanismo de compensación, que se define desde la ley 388 de 1997 y se reglamenta a partir de la Ley 151 de 1998 y el Decreto nacional 1337 de 2002.

Pago por Servicios Ambientales:

Actualizar las disposiciones legales nacionales vigentes, particularmente en lo relacionado con la definición del instrumento, sus modalidades de implementación y alcance incluyendo de manera explícita los beneficiarios definidos por la Ley. También se complementa el artículo de Incentivos complementarios para las áreas productivas, con la normatividad actual.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8.2. TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO 10.1.8.7. OTRAS FUENTES DE FINANCIACIÓN

Por otra parte, se requiere eliminar la mención al “sistema hídrico”, dado que este ya está incluido dentro de la estructura ecológica principal, haciendo redundante su incorporación. Finalmente, se debe eliminar el artículo 532 del acuerdo 48 de 2014, relacionado con la reglamentación específica del instrumento, dado que esta fue expedida mediante el Decreto 1114 de 2023, actualmente compilado en el Decreto 774 de 2024.

Mecanismos tributarios para el ordenamiento territorial, establecidos en el estatuto tributario: Beneficios tributarios

A pesar de la limitación que desde el Acuerdo 048 de 2014 se le da a los beneficios tributarios, esta no ha sido impedimento para que desde la normativa tributaria Distrital vigente expedida en 2023 mediante el Acuerdo Distrital 093, se otorguen beneficios tributarios como exenciones totales y parciales y/o tarifas reducidas en diferentes tributos como el impuesto predial y el impuesto de delineación urbana, permitiendo no solo la compensación de cargas como la conservación, sino también incentivando la generación de vivienda de interés social y prioritario y la detonación de proyectos inmobiliarios en los polígonos de renovación urbana, por mencionar algunos.

En cuanto a los beneficios tributarios, es necesario generar los espacios para trabajar conjuntamente con la Secretaría de Hacienda, de manera que, en futuras modificaciones a la norma tributaria Distrital, se puedan simplificar ostensiblemente los requisitos necesarios para acceder a ellos y hacer la pedagogía y difusión necesarias con la ciudadanía.

Disminución y/o asimilación en la estratificación:

De esta forma se propone una ruta de ajuste para el instrumento de disminución en la estratificación, que comienza con la aclaración del concepto que se usa en el POT, seguido de definir el ámbito de aplicación del instrumento conforme la necesidad del Distrito de Medellín para las compensación por los tratamientos de conservación siguiendo los lineamientos de la normativa nacional ya mencionada, y además ampliando el marco normativo de los sujetos objeto de disminución en la estratificación, ligado a la política pública de protección a moradores, para utilizarlo en inmuebles de tipo comercial o industrial que sean afectados por obra pública y viendo la posibilidad de incluirlos en su aplicación desde el POT.

Sección 8 – Contenido ajustado del DTS



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8.2. TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO 10.1.8.7. OTRAS FUENTES DE FINANCIACIÓN

Ruta territorial: 3 aportes. **Mayor incidencia:** La Candelaria (1), Robledo (1) y Altavista (1). Los aportes plantean fortalecer la financiación territorial mediante incentivos tributarios e instrumentos económicos diferenciados que respondan a las particularidades de cada territorio. Se propone reducir cargas fiscales sobre inmuebles patrimoniales, incorporar mecanismos de financiación para instituciones de educación superior con bienes patrimoniales y aumentar los recursos destinados a la conservación ambiental y al fortalecimiento de organizaciones comunitarias y ambientales en los corregimientos.

Ruta sectorial: 20 aportes. **Mayor incidencia:** Construcción (13), Investigación, ciencia e innovación (4), Turismo (1), Servicios financieros y de seguros (1) y Comercios (1). Los aportes se concentran en fortalecer el portafolio de instrumentos de financiación del POT mediante incentivos urbanísticos y tributarios que promuevan la conservación del patrimonio, la vivienda de interés social, la movilidad sostenible, la integración de tierras, la innovación, la competitividad económica y la recuperación del espacio público. Asimismo, se plantea diversificar las fuentes de financiación, mejorar la efectividad de los beneficios tributarios existentes y orientar instrumentos fiscales hacia proyectos estratégicos de desarrollo territorial.

Ruta institucional: 13 aportes. Los aportes se orientan a consolidar el marco técnico, jurídico y operativo de los instrumentos de financiación del POT. Se propone actualizar y armonizar el Pago por Servicios Ambientales con la normativa vigente, ampliar su aplicación en el suelo rural, fortalecer las fuentes de financiación para la conservación ambiental y los corregimientos, y avanzar en la reglamentación, simulación y definición de criterios para la transferencia de derechos de construcción y desarrollo como instrumento de financiación y gestión del territorio.

Sección 8 – Contenido ajustado del DTS

10.1.8.3. MECANISMOS DE COMPENSACIÓN E INCENTIVOS PARA LA EQUIDAD TERRITORIAL

10.1.8.3.1. TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO.

La transferencia de derechos de construcción y desarrollo es un mecanismo de compensación, que se define desde la ley 388 de 1997 y se reglamenta a partir de la Ley 151 de 1998 y el Decreto nacional 1337 de 2002, es por esto que en el Distrito de Medellín, su concepto se articula con esa definición, siendo la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, un mecanismo de compensación que permite el otorgamiento de derechos de construcción y desarrollo transferibles a predios que estén localizados en



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8.2. TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO 10.1.8.7. OTRAS FUENTES DE FINANCIACIÓN

tratamiento de conservación patrimonial C1, tratamientos de conservación en zonas de influencia de bienes de interés cultural nacional C3 y todos los BIC declarados que no se encuentren dentro de estos tratamientos incluyendo sus zonas de influencia, además en las áreas de conservación por razones ambientales y paisajísticas para la generación de espacio público de los macroproyectos de borde y las áreas de los predios privados dentro de la zona denominada como red de conectividad ecológica en el suelo urbano.

El potencial de derechos de construcción transferibles podrá ser utilizado a través de las siguientes formas:

La compensación económica al propietario por la venta de los derechos adicionales de construcción y desarrollo de la norma urbanística por parte de la Administración Distrital.

La compensación en títulos valores de acuerdo con lo establecido en el artículo 88 y 89 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 10 del Decreto Ley 151 de 1998, con la intermediación del Distrito de Medellín o la entidad que haga sus veces, de acuerdo con el procedimiento que sea definido en la reglamentación específica.

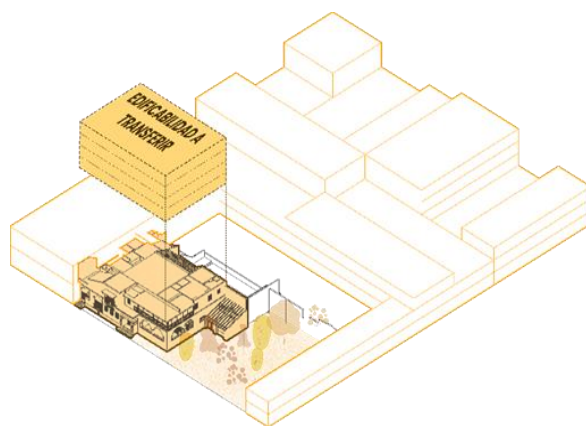
Cuando el propietario opte por la aplicación del instrumento de transferencia de derechos de construcción y desarrollo según lo determine la reglamentación específica, el valor del pago de la compensación por la transferencia de derechos será equivalente al cien por ciento (100 %) del monto total de la compensación, según establece el artículo 12 del Decreto Ley 151 de 1998, y sólo podrá ser pagada una vez y deberá ser inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria del bien compensado.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

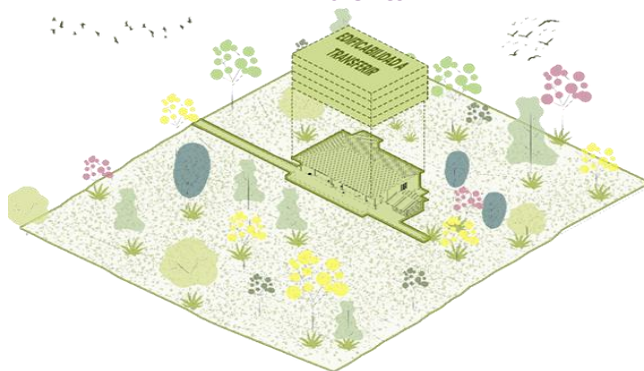
DTS abordado: 10.1.8.2. TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO 10.1.8.7. OTRAS FUENTES DE FINANCIACIÓN

Figura. Esquemas Transferencia de Derechos de Construcción y Desarrollo Patrimonial



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

Figura. Esquema Transferencia de Derechos de Construcción y Desarrollo Ambiental

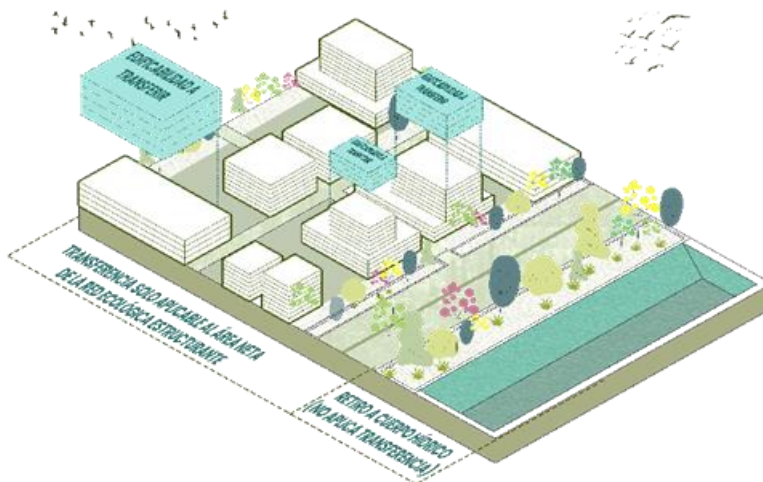


Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura. Esquema Transferencia Ecológica



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

10.1.8.3.1.1 Mecanismo de compensación para la transferencia de derechos de construcción y desarrollo.

Este mecanismo se aplica para aquellos inmuebles que por la delimitación La aplicación del tratamiento o declaratoria de conservación o protección, sean limitados sus limita los derechos de construcción y desarrollo; limitación que debe ser compensada por el respectivo Distrito que la ha declarado.

Indica el artículo 2 del Decreto Ley 151 de 1998:

Se entiende por conservación el tratamiento urbanístico que, por razones ambientales, históricas o arquitectónicas limita la transformación de la estructura física de áreas del municipio o distrito, de inmuebles particulares, de obras públicas, y de elementos constitutivos del espacio público. (...).

Será entonces objeto de compensación mediante la transferencia de derechos adicionales de construcción y desarrollo, las áreas de conservación que por razones ambientales,



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8.2. TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO 10.1.8.7. OTRAS FUENTES DE FINANCIACIÓN

paisajísticas y patrimoniales limiten los derechos de construcción y desarrollo en los siguientes términos.

El tipo de compensación derivada de la conservación ambiental, aplicada en el presente plan como aquellas zonas con potencial para el espacio público definidos en los Macroproyectos de borde, e igualmente la red de conectividad ecológica en suelo urbano, son impuestas por el Estado en busca de la preservación y conservación de las condiciones naturales propias del inmueble como el paisaje o la provisión de algunos servicios ambientales en busca del beneficio general, estas deben diferenciarse de la conservación ambiental por razones de protección y prevención del riesgo, que no dan lugar a una compensación, pues la fuente de esa limitación está dada por la naturaleza y no por la decisión de la Administración Distrital que limita el desarrollo del bien inmueble.

En relación con la declaratoria de conservación patrimonial, es importante mencionar que, de este hecho generador de compensación, se desprenden dos condiciones. Aquella compensación sobre un bien declarado de conservación patrimonial y aquella compensación sobre los bienes ubicados en la zona de influencia de dicha declaratoria

En la primera condición, se genera una obligatoriedad directa de compensar al propietario del inmueble declarado con esta condición, ya que no podrá utilizar los aprovechamientos constructivos contemplados para la zona donde está ubicado, ni modificar la estructura física del predio (según el tipo de declaratoria), mientras que, en la segunda condición, la obligación de compensar se genera de forma indirecta, pues si bien los inmuebles ubicados en el área de influencia de un predio declarado como conservación patrimonial no son relevantes en términos de patrimonio arquitectónico o histórico, sí son fundamentales para la preservación del paisaje en torno al bien patrimonial y la exaltación de éste, imponiéndoseles limitaciones de altura y aprovechamientos, es decir, sí podrán desarrollarse, pero hasta los límites impuestos por el área de influencia del bien patrimonial.

Estas dos situaciones son identificadas y compensadas por este POT de manera diferenciada, será la reglamentación específica quien detalle cómo se establece el procedimiento para dicha compensación diferenciada y la priorización de compensación de estos bienes.

Con respecto a la transferencia de los derechos de construcción y desarrollo derivada de la protección ambiental y paisajística, esta figura sólo se aplicará en los lotes identificados



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8.2. TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO 10.1.8.7. OTRAS FUENTES DE FINANCIACIÓN

como áreas de oportunidad para espacio público definido en los macroproyectos de borde, donde el principal interés de la Administración distrital es su adquisición, pero de no ser suficientes los recursos, los titulares de estos predios podrán conservar el dominio de su inmueble, pero a cambio recibirán la compensación por medio de la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, teniendo como condición la presentación de un proyecto de intervención para la conservación, mantenimiento y/o preservación integral de estos bienes en los términos a los que se refiera su reglamentación específica. Con el fin de conformar la visión sistémica del espacio público, en los términos a los que se refiere en el subsistema de espacio público de este plan, asociado al Cinturón Verde Metropolitano, como contención de la expansión urbana.

Adicional también podrán ser compensados los lotes privados que hacen parte de la zona denominada como red de conectividad ecológica en suelo urbano, teniendo en cuenta que solo que compensará el área que efectivamente sea objeto de desarrollo constructivo.

Los demás suelos de protección de la Estructura Ecológica Principal se podrán compensar a través de esquemas de pago por servicios ambientales y demás instrumentos de la Ley 99 de 1993.

En el mismo sentido, en los inmuebles a aplicar la transferencia de derechos de construcción y desarrollo en tratamientos de conservación y/o áreas de protección ambiental o paisajística al interior del Suelo Urbano, este instrumento no pretende la entrega del bien al Distrito, sino garantizar los recursos para su conservación, mantenimiento y/o recuperación integral del bien inmueble, así como el principio de compensación al propietario.

Este instrumento aplica entonces sólo a los inmuebles o predios tanto de propietarios particulares, como públicos que se encuentren en tratamientos de Conservación C1 y C3 y a todos los BIC declarados que no estén al interior de estos tratamientos incluyendo sus zonas de influencia; los recursos económicos que se generen de la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, bien sea porque se realice la venta a través del distrito o se compren entre particulares por intermedio de la administración a través del procedimiento que sea establecido en la reglamentación específica.

En aplicación del artículo 8 del decreto ley 151 a partir de los aprovechamientos básicos definidos en el presente plan, los derechos de construcción y desarrollo transferibles se definirán para los predios en el ámbito de aplicación de este instrumento, en el marco de



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8.2. TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO 10.1.8.7. OTRAS FUENTES DE FINANCIACIÓN

los instrumentos de planificación complementarios y/o en el ajuste de la reglamentación específica de este instrumento.

10.1.8.3.1.2 Zonas generadoras de derechos adicionales de construcción y desarrollo.

Se determinan como zonas generadoras de derechos adicionales de construcción y desarrollo por razones patrimoniales los tratamientos de Conservación patrimonial C1 y los tratamientos de conservación de los bienes de interés cultural nacional C3, así como los BIC declarados que no se encuentren al interior de estos tratamientos y por razones de conservación ambiental y paisajística para la generación de espacio público definidos en los macroproyectos de borde, y los lotes privados ubicados en la zona denominada red de conectividad ecológica en suelo urbano que se vean limitados en su edificabilidad,

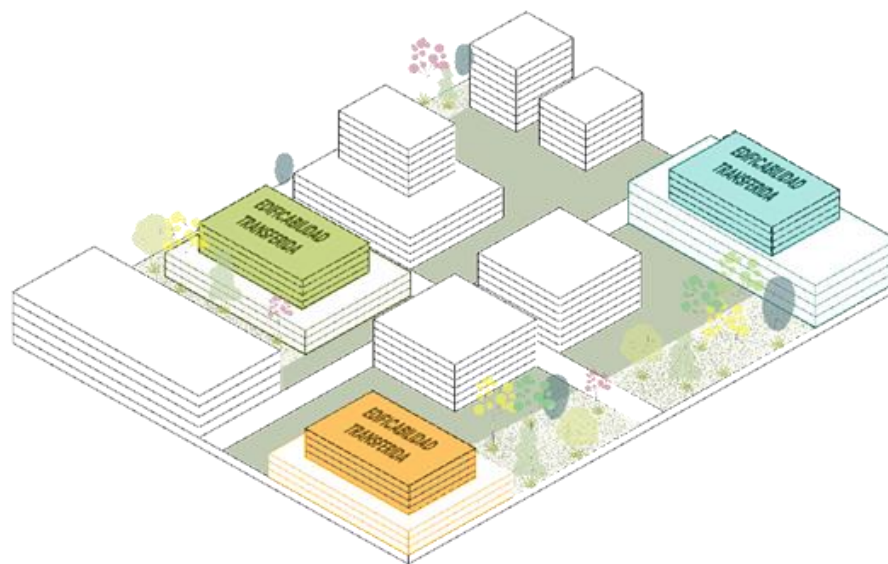
Las áreas de conservación ambiental y paisajístico, se consideran suelo susceptible de transferencia de derechos de construcción y desarrollo, siempre que esta clasificación no se derive de las condiciones naturales de los inmuebles, que restringen la posibilidad de ser utilizados económicamente o se derive de ellos una renta tradicional del suelo, tales como los suelos de protección que sean producto de la presencia de áreas de riesgo no mitigable, pendientes mayores al 45 %, sistema hídrico u orográfico y retiros del sistema de movilidad.

Se exceptúan como zonas generadoras de derechos transferibles de construcción y desarrollo los polígonos Z1_C3_4 y Z6_C3_16, ya que el tratamiento de Conservación no siempre implica una restricción al aprovechamiento que amerite la transferencia de derechos, como es el caso de estos dos polígonos, pues históricamente sus aprovechamientos han estado limitados a la naturaleza y actividad propia del equipamiento objeto de esta conservación.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura. Esquemas Transferencia, Zona Receptora



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

10.1.8.3.1.3. Pago de la compensación.

Teniendo en cuenta que toda limitación causada por una norma urbanística al derecho de dominio, en el sentido de restringir la posibilidad de desarrollo constructivo por el tratamiento de conservación o las áreas de conservación ambiental o paisajística impuesto en el plan de ordenamiento territorial, ~~en las circunstancias antes explicadas~~ debe ser compensada en cumplimiento del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios, diferenciando las formas de pago de la compensación según las clases de hechos generadores antes mencionados.

10.1.8.3.1.4. Conservación ambiental y paisajística para la generación de espacio público definidos en los macroproyectos de borde y las áreas de la red de conectividad ecológica en suelo urbano limitadas en su edificabilidad. Son objeto de compensación vía transferencia de derechos de construcción y desarrollo para esta clase de hecho generador, los propietarios de predios privados limitados por las razones de conservación ambiental o paisajística.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8.2. TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO 10.1.8.7. OTRAS FUENTES DE FINANCIACIÓN

Estos derechos adicionales de construcción otorgados al propietario del bien privado como compensación estarán bajo la custodia de la Administración Distrital o la entidad que ésta designe para tales fines, a modo de intermediario, mientras son adquiridos por el propietario de un lote ubicado en una de las zonas receptoras interesado en aumentar el potencial constructivo de su lote a través del mecanismo que defina la reglamentación específica que se creen para el intercambio entre particulares, o la administración Distrital los comercialice a través del instrumento de venta de derechos de construcción y desarrollo.

Los derechos adicionales de construcción y desarrollo se otorgarán a cambio de la transferencia del derecho de dominio del bien compensado, o en caso de no ser posible la adquisición del predio por parte del Distrito, podrá utilizarse los recursos económicos como compensación a cambio de la conservación del bien inmueble en las condiciones que al respecto se reglamenten.

Una vez realizada la venta de esos derechos adicionales de construcción y desarrollo en la cual Administración Distrital o la entidad que ésta designe para fungir como intermediario, transferirá al propietario del inmueble en áreas de conservación ambiental y paisajística para la generación de espacio público definidos en los macroproyectos de borde y la red de conectividad ecológica en el suelo urbano, el monto total correspondiente a la venta de los derechos adicionales de construcción y desarrollo otorgados como compensación, siguiendo los procedimientos de la reglamentación específica, que podrá estar sujeto a un proyecto de mantenimiento o de conservación.

Una vez transferido el dominio del lote, o de no ser posible su transferencia, una vez se haya realizado la compensación al propietario la Administración Distrital, definirá la entidad encargada para su administración y mantenimiento, o el seguimiento de su proyecto de conservación o mantenimiento.

En este tipo de áreas en suelo rural y en suelo urbano para el caso de la red de conectividad ecológica, el aprovechamiento adicional se calcula según el índice de construcción de 0,7, descontando el suelo en riesgo, amenaza alta, pendientes mayores al 45 % y sistema hidrográfico u orográfico y retiros al sistema de movilidad. Este aprovechamiento adicional se constituye en los derechos de construcción transferibles objeto de compensación los cuales serán utilizados para efectos de determinar el cálculo de la compensación.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8.2. TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO 10.1.8.7. OTRAS FUENTES DE FINANCIACIÓN

10.1.8.3.1.5. Conservación patrimonial. Son objeto de compensación vía transferencia de derechos de construcción y desarrollo para esta clase de hecho generador, los propietarios de lotes tanto públicos como privados en tratamiento de Conservación Patrimonial C1 y los tratamientos de Conservación de las zonas de influencia de los bienes de interés cultural nacional C 3 y los BIC declarados que no se encuentren en estos tratamientos incluyendo sus zonas de influencia. Como se indicó anteriormente, estos niveles de conservación hacen referencia a especificidades en la declaratoria de conservación patrimonial, pues en el caso Conservación patrimonial C 1 (Barrio Prado) su aprovechamiento permitido es limitado en relación con los predios circundantes a este polígono; por otra parte, en el tratamiento de conservación de las zonas de influencia de los bienes de interés cultural nacional C 3 las restricciones de aprovechamiento de los inmuebles varían dependiendo de su localización con respecto al BIC, por tanto, varía también su potencial real de construcción y las limitaciones de edificabilidad que podrán ser trasferidas en formas de derechos. El cálculo del potencial trasferible de cada inmueble involucrado será establecido en la norma general definida en el POT o en los instrumentos de planificación complementaria que sean formulados.

Los propietarios de inmuebles serán compensados mediante la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, de acuerdo con el cálculo y conversión correspondiente del valor de los derechos adicionales a metros cuadrados a compensar, Estos derechos adicionales transferidos quedarán a cargo de la Administración Distrital, o la entidad que ésta designe para tales fines, como intermediaria en el proceso de transferencia de los mismos.

Los recursos resultantes de esta venta serán direccionados para su utilización en los proyectos de mantenimiento, conservación y/o recuperación integral del bien patrimonial con el fin de garantizar su preservación en el tiempo, según la valoración realizada al inmueble que permita determinar el costo de su mantenimiento, mínimo durante el tiempo de vigencia de este POT.

Las condiciones para el pago de esta compensación son las mismas mencionadas anteriormente, establecidas en el artículo 4 del Decreto 1337 de 2002.

10.1.8.3.1.6. Metodología para el cálculo de los avalúos para la transferencia de derechos de construcción y desarrollo. En las zonas geoeconómicas homogéneas, se determinarán los valores del suelo para efectos de la transferencia de derechos de



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8.2. TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO 10.1.8.7. OTRAS FUENTES DE FINANCIACIÓN

construcción y desarrollo en los tratamientos y áreas que constituyen las zonas generadoras.

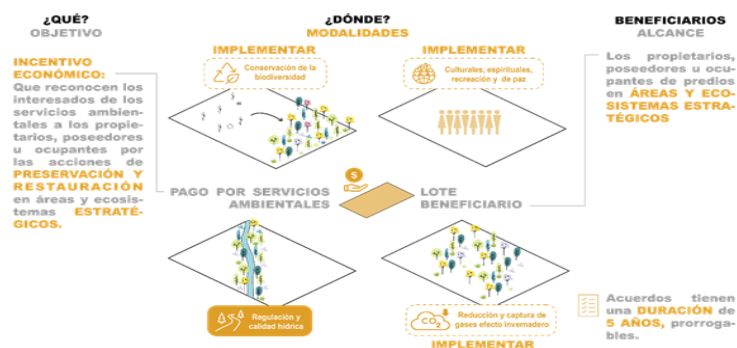
La reglamentación específica definirá la fórmula para establecer los factores de convertibilidad para efectos de calcular el monto de los derechos y el monto de la compensación.

10.1.8.3.2. PAGO DE SERVICIOS AMBIENTALES –PSA-.

En concordancia con lo establecido en el Decreto Ley 870 de 2017, el Decreto 1007 de 2018 y el Decreto Distrital 1114 de 2023, compilado por el Decreto 774 de 2024, o la norma que los complemente, modifique o sustituya, el pago por servicios ambientales constituye el incentivo económico, en dinero o en especie, que reconocen los interesados de los servicios ambientales a los propietarios, poseedores u ocupantes de buena fe exenta de culpa, por las acciones de preservación y restauración en áreas y ecosistemas estratégicos, mediante la celebración de acuerdos voluntarios entre los interesados de los servicios ambientales y los beneficiarios del incentivo.

El Distrito de Medellín aplicará este instrumento de pagos por servicios ambientales con base en el Decreto Distrital 1114 de 2023, compilado por el Decreto Distrital 774 de 2024, por medio del cual reglamentan todas las modalidades aplicables, o la norma que lo modifique, complemente o sustituya.

Figura. Esquemas Pago de Servicios Ambientales



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8.2. TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO 10.1.8.7. OTRAS FUENTES DE FINANCIACIÓN

10.1.8.3.2.1. Modalidades de pago por servicios ambientales

De conformidad con lo dispuesto en literal b del artículo 7 del Decreto Ley 870 de 2017, el artículo 2.2.9.8.2.2. del Decreto 1007 de 2018 y el Decreto 1998 de 2023, o la norma que los complementen, modifiquen o sustituyan, las modalidades de pago por servicios ambientales que podrían implementarse se destacan las siguientes:

- Pago por servicios ambientales de regulación y calidad hídrica:
- Pago por servicios ambientales para la conservación de la biodiversidad:
- Pago por servicios ambientales de reducción y captura de gases efecto invernadero
- Pago por servicios ambientales culturales, espirituales y de recreación.
- Pago por servicios ambientales por la Paz

Otras modalidades según lo establezca la normatividad aplicable

10.1.8.3.2.2. Incentivos complementarios para las áreas productivas y otras áreas de importancia ambiental.

En virtud de las interrelaciones entre las áreas para la provisión de servicios ecosistémicos y las áreas productivas rurales, inscritas dentro de los Distritos Campesinos Rurales, la Administración Distrital podrá promover, con las entidades del orden regional y nacional competentes, la implementación de incentivos dirigidos a las áreas que acojan actividades productivas rurales que implementen técnicas de producción sostenible, amigables y compatibles con el medio ambiente.

La aplicación del PSA, como incentivos complementarios para las áreas productivas, deberá realizarse de manera armónica con la normatividad nacional, en especial la resolución 174 de 2025 “Por la cual se establecen directrices técnicas para la estimación del valor del incentivo de Pagos por Servicios Ambientales en sistemas productivos en las áreas y ecosistemas estratégicos y se adopta la Herramienta de Identificación de Criterios Socioambientales (HICSA) para la estimación del valor del incentivo Pagos por Servicios Ambientales”

**Alcaldía de Medellín**Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación**DTS abordado: 10.1.8.2. TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO 10.1.8.7. OTRAS FUENTES DE FINANCIACIÓN**

Asimismo, y en aras de preservar la provisión de los servicios ecosistémicos del Distrito, incluidos aquellos que se generan desde el suelo urbano y de expansión, la Administración Distrital promoverá la priorización los predios de importancia ambiental alta y muy alta, priorizados por el Área Metropolitana del Valle de Aburrá –AMVA- para la implementación de esquemas de Pagos por Servicios Ambientales (PSA), siempre y cuando estas coincidan con la Estructura Ecológica del Distrito, para lo cual estas áreas se identifican en el mapa que se muestra a continuación.

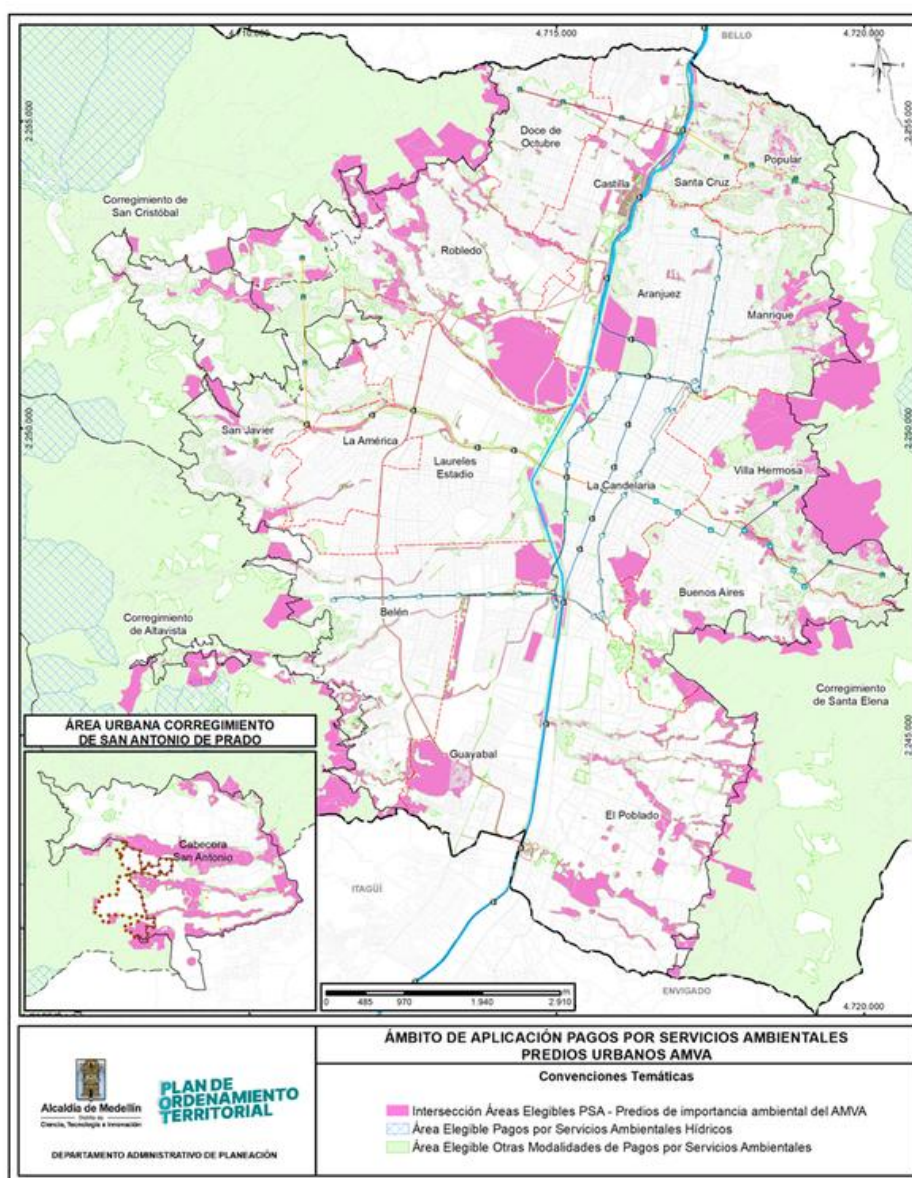




Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Mapa. Ámbitos de aplicación de PSA



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8.2. TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO 10.1.8.7. OTRAS FUENTES DE FINANCIACIÓN

10.1.8.3.2.3. Planimetría base.

Los planos base, a partir de los cuales se deben diseñar los esquemas de Pago por Servicios Ambientales ecosistémicos serán los siguientes:

Estructura Ecológica Principal

Estructura Ecológica Complementaria

10.1.8.3.2.4. Alcance

El alcance está definido en los Decretos Distritales 1114 de 2023 y Decreto compilatorio 774 de 2024, o la norma que lo modifique, complemente o sustituya, a través de la determinación de las etapas de implementación, ejecución y seguimiento del instrumento mediante la generación de guías metodológicas específicas para cada una de las modalidades de PSA

Beneficiarios: En concordación con lo descrito en la reglamentación nacional, Decreto ley 870 de 2017, Decreto 1007 de 2018, o la norma que los complemente, modifique o sustituya podrán ser beneficiarios del incentivo de pago por servicios ambientales los propietarios, poseedores u ocupantes de predios en áreas y ecosistemas estratégicos

Ámbito de aplicación: Según lo dispuesto, en la norma nacional, Decreto ley 870 de 2017 y Decreto 1007 de 2018, la norma que los complemente, modifique o sustituya, los proyectos de pago por servicios ambientales se focalizarán en las áreas y ecosistemas estratégicos identificados en el Registro único de Ecosistemas y Áreas Ambientales - REAA o en el Registro Único Nacional de Áreas Protegidas - RUNAP, sin perjuicio de poder implementar el incentivo en cualquier parte del territorio nacional.

De acuerdo con el Decreto Distrital 1114 de 2023 compilado por el Decreto Distrital 774 de 2024, la norma que los complemente, modifique o sustituya, el ámbito de aplicación, es para áreas y ecosistemas estratégicos que incluye la Estructura Ecológica Principal y Complementaria, cuencas externas abastecedoras, que aplican para el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín. Este instrumento está dirigido a las personas naturales o jurídicas que acrediten un interés legítimo como propietarios, poseedores u ocupantes de buena fe exenta de culpa, para la implementación de proyectos de Pago por Servicios Ambientales en cualquiera de las modalidades,



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8.2. TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO 10.1.8.7. OTRAS FUENTES DE FINANCIACIÓN

financiadas o cofinanciados con recursos públicos y/o privados, en las áreas y predios identificados en el presente decreto.

Parágrafo. 1. En el marco de la ejecución de las diferentes modalidades de PSA, dentro de la identificación de los diferentes ecosistemas estratégicos, se deberá priorizar la aplicación de incentivos PSA en áreas en las que se identifique la presencia de actividades que generen presión sobre los servicios ecosistémicos asociados al ecosistema estratégico.

Parágrafo. 2. Los esquemas de PSA tendrán una duración mínima de (5) años, luego de los cuales debe haberse producido un cambio en el uso del suelo de una forma significativa. Luego de los cinco (5) años los esquemas de PSA podrán ser revalidados y/o renovados, previo estudio técnico, con el acompañamiento de las autoridades ambientales competentes.

10.1.8.3.3. MECANISMOS TRIBUTARIOS PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL, ESTABLECIDOS EN EL ESTATUTO TRIBUTARIO: BENEFICIOS TRIBUTARIOS

La Constitución Política de Colombia de 1991 en su artículo 287 otorga a las entidades territoriales la autonomía para la gestión de sus intereses, entre ellos el derecho de administrar los recursos y establecer los tributos necesarios para el cumplimiento de sus funciones.

Así mismo, la Ley 136 de 1994 en su artículo 32, numeral 6, menciona como una de las atribuciones de los Concejos Municipales, la de establecer, reformar o eliminar tributos, contribuciones, impuestos y sobretasas, de conformidad con la Ley.

En este sentido, los beneficios tributarios son mencionados en el artículo 48 de la Ley 388 de 1997 como uno de los sistemas que deberán aplicarse para compensar económicamente a los propietarios de aquellos inmuebles localizados en polígonos con tratamiento de conservación histórica, arquitectónica o ambiental.

Es importante tener en cuenta que, si bien se indica que se deberá aplicar algún sistema de compensación, los beneficios tributarios aparecen como una de las alternativas, sin que se obligue a que sean específicamente éstos los que deben aplicarse. Adicionalmente, la normativa tributaria Municipal o Distrital, puede ofrecer, en ejercicio de las atribuciones con que cuenta el ente territorial, no solo beneficios sino también



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8.2. TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO 10.1.8.7. OTRAS FUENTES DE FINANCIACIÓN

mecanismos como tarifas diferenciales, para el desestimulo de algunas actividades y estímulos para el cumplimiento de los propósitos de ordenamiento territorial.

Los asuntos relacionados con la normativa tributaria Distrital a tener en cuenta desde el Plan de Ordenamiento Territorial deben ser abordados en forma general como mecanismos tributarios, dentro de los cuales se enmarcan tanto los beneficios, mecanismos tendientes a gravar de forma diferencial algunas actividades o tratamientos, formas de pago de los diferentes tributos que permitan recibir inmuebles estratégicos para el cumplimiento de los propósitos del POT, como esquemas de obras por impuestos, etc.

Adicionalmente, se debe indicar que los mecanismos tributarios se podrán implementar en las diferentes rentas distritales incluidas en la normativa tributaria, es decir, no limitarlos solamente al impuesto predial unificado, sino extenderlos también a otros tributos relacionados con las diferentes actividades económicas. De hecho, en la actualidad el Distrito otorga algunos beneficios en el impuesto de delineación urbana y en la participación en plusvalía.

Si bien no se requiere por ahora ahondar en la especificidad de su implementación, si se debe desde el POT, fijar una posición firme en cuanto a la importancia que reviste para su ejecución, que lo que se reglamente desde el ordenamiento territorial para el suelo del Distrito, guarde coherencia con los tributos y carga que se aplican sobre el mismo.

En el marco de las competencias, el Distrito podrá en articulación con el Departamento de Planeación, la Secretaría de Hacienda y la Secretaría de Gestión y Control Territorial establecer en los impuestos un factor progresivo y gradual que se aplicará por un tiempo específico a los diferentes inmuebles que sean requeridos para cumplir los propósitos de desarrollo urbano, previo análisis técnico.

Así mismo, se podrán aplicar exenciones parciales o totales de los impuestos para inmuebles que se encuentren ubicados estratégicos según las necesidades de desarrollo del Distrito o sean objeto de restricción derivada de las decisiones de ordenamiento territorial como las diferentes afectaciones viales, protección ambiental o las relacionadas con el sistema público y colectivo, siempre y cuando se determine que en el tiempo no se afectara el marco fiscal de mediano plazo.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8.2. TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO 10.1.8.7. OTRAS FUENTES DE FINANCIACIÓN

10.1.8.3.4. DISMINUCIÓN Y/O ASIMILACIÓN EN LA ESTRATIFICACIÓN

La Constitución Política de Colombia de 1991, en su artículo 367, le da la potestad a la ley para que fije las competencias y responsabilidades relativas a la prestación de los servicios públicos domiciliarios, así como su cobertura, calidad y financiación, además del régimen tarifario que tendrá en cuenta, los criterios de costos, los de solidaridad y redistribución de ingresos. Esta potestad recae desde la Ley 142 de 1994, la cual establece el régimen de los servicios públicos domiciliarios, además del régimen de estratificación, definiendo unas reglas para su implementación y una clasificación.

Los estratos socioeconómicos tradicionalmente han funcionado como un mecanismo para discriminar la tarifa por la prestación de los servicios públicos domiciliarios, según las condiciones económicas de las zonas, su ubicación y la calidad de la prestación del servicio. Son una clasificación que se le realiza a los inmuebles residenciales para la prestación de los servicios públicos; pero además de esto, puede ser usada como un instrumento de compensación. En el artículo 3 del Decreto Nacional 1337 de 2002, que reglamenta la Ley 388 de 1997 y el Decreto-Ley 151 de 1998, en relación con la aplicación de compensaciones en tratamientos de conservación mediante la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, reglamenta otros mecanismos para el pago de compensaciones, cuando no se opte por la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, mediante la asimilación de los inmuebles que dan lugar a la compensación a los estratos 1 o 2, para efectos del pago de impuesto predial y demás gravámenes municipales que tengan como base gravable el avalúo.

Esto también se extendería a los servicios públicos domiciliarios, teniendo en cuenta que las tarifas por consumo varían según el estrato socioeconómico. Lo anterior es posible, ya que le corresponde al alcalde realizar la estratificación respectiva, mediante la adopción por Decreto, que posteriormente notificará a la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios, según lo establece el artículo 101 de la Ley 142 de 1994. A pesar de ello, este instrumento resulta escaso a la hora de compensar la en su totalidad el derecho de propiedad, pues el tratamiento de conservación limita el goce y disposición del bien, generándole al propietario un estado de desigualdad y desequilibrio frente a los demás ciudadanos con bienes en tratamientos urbanísticos diferentes al de Conservación. Se constituye, entonces, como mecanismo de compensación la asimilación en la estratificación, para aquellos inmuebles ubicados en tratamientos en Conservación Nivel Patrimonial C1 o en áreas declaradas como de conservación ambiental y paisajística, BIC



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8.2. TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO 10.1.8.7. OTRAS FUENTES DE FINANCIACIÓN

Distritales declarados y los inmuebles inscritos en el Listado indicativo de inmuebles candidatos a declarar LICBIC hasta tanto sean retirados de la lista, los inmuebles de conservación ambiental, que sean adquiridos por la Administración Municipal Distrital, en ejecución de los instrumentos de Transferencia o Venta de derechos de construcción y desarrollo dejaran de ser objeto de aplicación del instrumento de asimilación, sino son adquiridos sino compensados por medio de la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, podrá utilizar la asimilación en la estratificación a fin de complementar recursos para su compensación.

Por otro lado, la administración distrital a través de la normativa nacional dispone de la posibilidad por el principio de autonomía territorial de crear diferentes instrumentos y/o herramientas; es por ello que define el mecanismo de compensación de la disminución en la estratificación, que permite disminuir para efectos de impuesto predial y de más gravámenes distritales que tengan como base de cálculo el avalúo, las tarifas por medio de la disminución del estrato. De esta forma el Distrito puede ayudar a compensar o financiar los diferentes propósitos del Plan de Ordenamiento Territorial, que hacen parte del programa de ejecución, entre ellos, los programas de reasentamiento en tratamientos de mejoramiento integral, las indemnizaciones a propietarios y/o poseedores y demás moradores de territorios en procesos de transformación y, por tanto, sujetos de la política pública de protección a moradores, relacionados con proyectos estratégicos o de infraestructura que impliquen el desplazamiento involuntario de sus viviendas o de sus actividades comerciales; así como aquellas viviendas de interés prioritario-VIP que se utilicen en los programas y/o proyectos de reasentamiento en cualquier lugar del Distrito y las viviendas de interés cultural definidas en el Decreto 1077 de 2015, título 12, tanto en suelo urbano como rural podrán ser objeto de aplicación de la disminución de la estratificación, en cumplimiento de los lineamientos de la Política Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas-PPPMMAEP, en garantía del sostenimiento de los modos y medios de vida de la población.

El procedimiento de estos instrumentos deberá ser reglamentado por el alcalde, luego de la aprobación de este POT. En el caso en que se actualice y/o ajuste la metodología sobre estratificación, este instrumento, estará sujeto a los estudios que la Administración Distrital realice; en todo caso, acogándose a las disposiciones consignadas en el Estatuto Tributario Municipal o aquellas que lo modifiquen o sustituyan.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

10.1.8.4. Fuentes de Financiación del Ordenamiento Territorial

DTS abordado: 10.1.8.7. OTRAS FUENTES DE FINANCIACIÓN	
Codificación de la ficha	
Código de la ficha	SUB-FINA-0016
Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar	
Capítulo del sistema	Capítulo 10
DTS a modificar	10.1.8.7. OTRAS FUENTES DE FINANCIACIÓN
Artículos que aplican en la modificación	Artículo 537. - Otras fuentes de financiación.
Sección 3 – Motivo de Revisión	
Motivo de Revisión	Deficiente alcance de otras fuentes de financiación para el desarrollo del programa de ejecución del POT.
Necesidad de Ajuste	Incorporar y precisar descripción y alcance. Incorporar en otras fuentes aquellas incorporadas en el presupuesto distrital. Incluir fuentes de financiación alternativas existentes y que emerjan con posterioridad. Corregir la ubicación de los instrumentos y/o mecanismos de financiación que se encuentran incluidos en otras fuentes de financiación
Sección 4 – Selección de Determinantes	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	No
¿Aplica normas supradistritales?	Sí
Norma(s) supradistritales aplicable(s)	Ley 388 de 1997 Decreto 1232 de 2020
Sección 5 – Ajuste del DTS	
¿Requiere Ajuste de Numeración?	Sí



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8.7. OTRAS FUENTES DE FINANCIACIÓN

Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	10.1.8.4 FUENTES DE FINANCIACIÓN DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL
---	---

Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)

Mapas Protocolizados	
Modificados	

Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste

Como conclusión del documento de insumos técnicos, se identificó que el plan de ordenamiento territorial tiene un desarrollo incipiente en el apartado de otras fuentes de financiación del POT, ya que no incorpora el presupuesto de la Nación, del territorio y fuentes alternativas que son las principales fuentes financieras de las que hoy dispone el Distrito para la ejecución de proyectos del ordenamiento territorial, y categorizó de forma errónea en el apartado instrumentos y mecanismos de financiación del ordenamiento territorial como el pago por servicios ambientales, Financiamiento por Incremento en la Recaudación Impositiva –FIRI-, compra de derechos fiduciarios, beneficios tributarios, disminución de estratificación. Además, no define las fuentes alternativas de financiación, aunque nombra algunas. Por lo anterior, se propone:

Precisar la descripción y el alcance de Otras fuentes de financiación del POT.

Incorporar en otras fuentes aquellas relacionadas en el presupuesto distrital que le apuntan a la concreción del POT desde las competencias del conglomerado público.

Incluir las fuentes de financiación existentes y que emerjan con posterioridad a la adopción de la revisión de POT que se determinen como alternativas, las cuales de forma innovadora y no convencional le permitirán al distrito obtener capital sin pasar por procesos tradicionales de recaudo o créditos. Asimismo, se propone incorporar, estas fuentes como una batería de herramientas para la ejecución de proyectos estratégicos del POT.

Corregir la ubicación de los instrumentos y/o mecanismos de financiación del ordenamiento territorial que se encuentran incluidos como otras fuentes de financiación, según se defina la estructura del subsistema de financiación. Entre estos se encuentran: Compra de derechos fiduciarios, Financiamiento por incremento en la recaudación impositiva –FIRI-, Administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8.7. OTRAS FUENTES DE FINANCIACIÓN

espacio público, disminución de Estratificación (asimilación de estratificación) y Beneficios Tributarios.

Sección 8 – Conclusiones proceso participativo

Ruta territorial: 6 aportes. **Mayor incidencia:** Todo el Distrito (1), La Candelaria (1), Doce de Octubre (1), Villa Hermosa (1), San Cristóbal (1) y Manrique (1). Los aportes proponen orientar los instrumentos de financiación hacia las necesidades específicas de los territorios, fortaleciendo la inversión para la inclusión social, la infraestructura comunitaria y ambiental, la movilidad y el desarrollo rural. Asimismo, plantean revisar la aplicación de tributos e incentivar esquemas de inversión pública, privada y de cooperación que respondan a las particularidades económicas y territoriales de cada comuna y corregimiento.

Ruta sectorial: 20 aportes. **Mayor incidencia:** Construcción (12), Transporte y almacenamiento (3), Servicios financieros y de seguros (3), Investigación, ciencia e innovación (1) y Gestión de residuos (1). Los aportes se concentran en diversificar y modernizar los instrumentos de financiación del POT mediante alianzas público-privadas, mecanismos de captura de valor, bonos, derecho real de superficie, líneas de crédito e incentivos urbanísticos y tributarios. Se propone fortalecer la financiación de infraestructura, vivienda, movilidad, renovación urbana, resiliencia climática e innovación, así como generar condiciones para atraer inversión privada y mejorar la sostenibilidad financiera de las actuaciones urbanísticas.

Ruta institucional: 12 aportes. Los aportes se orientan a fortalecer el marco institucional del Subsistema de Financiación mediante la incorporación y reglamentación de instrumentos financieros para la gestión territorial, la consolidación de esquemas de gobernanza colaborativa y asociaciones público-privadas, la actualización de mecanismos para el suelo rural y los servicios ambientales, y la estructuración de estrategias de financiación de largo plazo para infraestructura, equipamientos y proyectos estratégicos del POT, incluyendo el desarrollo de instrumentos específicos para las zonas DOT.

Sección 9 – Contenido ajustado del DTS

10.1.8.4. FUENTES DE FINANCIACIÓN DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Las fuentes de financiación del ordenamiento territorial permiten diversificar y potenciar el financiamiento del ordenamiento territorial del Distrito de Medellín, entre estas se encuentran fuentes del presupuesto público como los son: recursos propios de los cuales los impuestos como el predial e industria y comercio presentan una gran participación, las



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8.7. OTRAS FUENTES DE FINANCIACIÓN

transferencias de otros niveles de gobierno; y fuentes innovadores como APPs, titularización de rentas futuras, desarrollo orientado al transporte (DOT), Derecho real de superficie e instrumentos de deuda como créditos blandos, bonos verdes y sostenibles, fondos de cooperación nacional e internacional buscando captar rentas urbanísticas y asegurar una inversión equitativa del Distrito.

Dentro de las fuentes de financiación del presupuesto público, se encuentran:

10.1.8.4.1. Fuentes Públicas Nacionales

Presupuesto General de la Nación (PGN):

Representa la totalidad de los recursos que el gobierno nacional destina a sus planes y proyectos de desarrollo. Estos recursos se reflejan en el presupuesto de Distrito de Medellín como transferencias para los distintos sectores, según el Plan Nacional de Desarrollo y las competencias.

Sistema General de Regalías (SGR):

Son recursos provenientes de la explotación de recursos naturales que sirven para financiar proyectos del ordenamiento territorial, no gastos de funcionamiento, con un enfoque de sostenibilidad y proyección a futuro, como la formulación de planificación del territorio, la renovación urbana, mejoramiento de barrios y espacio público, priorizando cierre de brechas de desarrollo e inequidades, con el apoyo del Departamento Nacional de Planeación y Ministerio de vivienda mediante "Proyectos Tipo" y metodologías como la medición de brechas.

Sistema General de Participaciones (SGP):

Son recursos que se destinan a las entidades territoriales para financiar servicios y proyectos específicos. Estos recursos se reflejan en el presupuesto de Distrito de Medellín como transferencias para los distintos sectores, según el Plan Nacional de Desarrollo y las competencias.

Estos recursos sirven para financiar proyectos en las áreas de salud, educación, servicios públicos y conectividad para la generación de infraestructura fortaleciendo la gobernanza local y el desarrollo equitativo en el territorio. El sistema general de participación aborda



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8.7. OTRAS FUENTES DE FINANCIACIÓN

retos como cambio climático y convergencia regional, buscando articular municipios y regiones para el desarrollo integral.

Este sistema, provee recursos que pueden dinamizar proactivamente las acciones del estado en el territorio y promoverá del desarrollo de proyectos intencionados para la concreción del POT.

10.1.8.4.2 Fuentes Públicas Territoriales

La estructura del presupuesto de los entes Territoriales, Municipios, Distritos y Gobernaciones; permite estimar los recursos financieros esperados para financiar políticas, planes, programas y proyectos de desarrollo territorial y social enmarcados en el plan de desarrollo y del plan de ordenamiento territorial según las competencias establecidas en la normatividad, con el fin asegurar la sostenibilidad fiscal, planificar la inversión y el gasto público, y garantizar la transparencia y rendición de cuentas a la ciudadanía sobre de dónde vienen los fondos y cómo se usarán para el desarrollo del territorio y el bienestar social.

El presupuesto se compone de los siguientes ingresos:

1. Ingresos Corrientes Tributarios: Su finalidad es financiar el gasto público y dotar al territorio de recursos de libre destinación necesarios para proveer los bienes y servicios establecidos en los proyectos de inversión, gastos de funcionamiento y el pago de compromisos financieros (servicio a la deuda). Entre estos impuestos, se encuentran: Impuesto Predial, Industria y Comercio - ICA, Delineación Urbana, Espectáculos Públicos, Publicidad Exterior Visual, Degüello de Ganado Menor) y sobretasas (Gasolina, Bomberos).

No Tributarios: Su función es diversificar las fuentes de financiamiento del territorio, complementando los impuestos con ingresos generados por la venta de bienes y servicios, tasas, multas, arriendos y donaciones, aplicación de instrumentos, para cubrir gastos, financiar proyectos específicos y asegurar la prestación de servicios públicos, reduciendo la dependencia exclusiva de los impuestos. En esta categoría se encuentra el recaudo por concepto de la aplicación de los instrumentos de financiación del POT.

2. Recursos de Capital: Buscan financiar inversiones estratégicas a largo plazo y activos fijos para impulsar el crecimiento y la rentabilidad futura del territorio, estos recursos



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8.7. OTRAS FUENTES DE FINANCIACIÓN

proviene de fuentes no recurrentes como la deuda, venta de activos o excedentes financieros, y su asignación busca lograr objetivos estratégicos del Plan de Ordenamiento Territorial y Plan de desarrollo con el fin de transformar el territorio, mejorar la capacidad productiva y la calidad de vida de la población. A continuación, se presentan los tipos de recursos de capital:

- **Financiamiento:** Empréstitos y operaciones de crédito público (títulos, bonos).
 - **Venta de Activos:** Enajenación de bienes y adquisición de activos financieros.
 - **Donaciones.**
 - **Aportes recibidos para proyectos específicos de inversión.**
 - **Recuperación de cartera, entre otros.**
- 3. Transferencias y Regalías:** Permiten canalizar recursos de destinación específica entre diferentes niveles de gobierno (Nación, Departamentos) para financiar inversiones de desarrollo territorial, social y ambiental. En esta categoría se encuentran los siguientes tipos de recursos:
- **Recursos del Sistema General de Participaciones (SGP).**
 - **Recursos del Sistema General de Regalías.**
 - **Asignaciones Directas de la Nación y/o Departamento.**
- 4. Fondos Especiales:** Recursos destinados a fines específicos (Fondos de Desarrollo Social, Compensación Municipal, etc.). La finalidad de los fondos especiales en el presupuesto es destinar recursos específicos, provenientes de ingresos corrientes, a la financiación de servicios públicos particulares, proyectos específicos o metas definidas, permitiendo un seguimiento detallado de ingresos y gastos para garantizar que los fondos se usen para su propósito original, mejorando la eficiencia y el cumplimiento de los objetivos del Estado.

En el marco del presupuesto general del Distrito de Medellín y teniendo en cuenta que los impuestos de predial, industria y comercio, y delineación urbana, corresponden a ingresos corrientes de libre destinación; donde la implementación del plan de ordenamiento territorial impacta positivamente en el incremento anual en su comportamiento, y teniendo en cuenta que el recaudo por la aplicación de



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8.7. OTRAS FUENTES DE FINANCIACIÓN

instrumentos de financiación del plan de ordenamiento territorial no es suficiente para apalancar proyectos estratégicos de transformación territorial; se requiere destinar el 5 % del recaudo anual por estos impuestos, los cuales se deberán trasladar anualmente al vehículo financiero previsto por la Secretaria de Hacienda o al fondo de gestión y financiación del Plan de ordenamiento territorial para su bancarización y apalancamiento de proyectos estratégicos del ordenamiento territorial en articulación al Plan de Desarrollo. Esto permitirá dinamizar proactivamente las acciones del estado en el territorio y promoverá el desarrollo de proyectos intencionados para la concreción del POT.

10.1.8.4.3 Fuentes Alternativas e innovadoras:

Fuentes de financiación alternativas e innovadoras son métodos que se desarrollan por fuera de los métodos y banca tradicional para conseguir capital, a través de la conexión directa con inversores o comunidades con intereses particulares, ofreciendo flexibilidad y rapidez, ideales para diversificar fuentes o superar barreras bancarias.

Estas fuentes de financiación se podrán gestionar y habilitar teniendo en cuenta las capacidades y dinámicas financieras y administrativas del Distrito, en concurrencia o no con la aplicación de instrumentos de financiación del POT.

Financiación de Inversión Privada: Incluye capital de empresas privadas y créditos blandos, a menudo facilitados por entidades de desarrollo como Findeter y bancos de segundo piso, mediante líneas de redescuento para proyectos de infraestructura y desarrollo sostenible.

Cooperación Internacional: Organizaciones y agencias de cooperación internacional ofrecen apoyo financiero y técnico para proyectos del desarrollo urbano y rural; demás proyectos establecidos en el Plan de Ordenamiento territorial.

Asociaciones Público-Privadas (APPs): Asociaciones que permiten combinar y gestionar recursos y experiencias del sector privado con recursos públicos para desarrollar, financiar, conservar, operar y mantener infraestructura y servicios públicos mejorando la eficiencia y reduciendo el déficit de infraestructura.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8.7. OTRAS FUENTES DE FINANCIACIÓN

Esquemas asociativos territoriales: Es mecanismo de integración y gobernanza territorial, dado que corresponde a unión voluntaria de dos o más entidades territoriales (departamentos, municipios y distritos) para lograr objetivos de desarrollo económico, social y territorial a partir de la suma de capacidades y recursos. Para esto, se debe crear una nueva entidad pública con personería propia y patrimonio independiente.

Esquemas de cofinanciación: Es una herramienta financiera donde varias entidades aportan recursos a un proyecto conjunto, compartiendo costos y riesgos para lograr objetivos comunes, como desarrollo territorial y social, a menudo involucrando fondos nacionales, regionales, internacionales y privados.

Fondo Metropolitano Verde: Es un mecanismo promovido por la Área Metropolitana del Valle de Aburrá en su Acuerdo metropolitano No. 7 de 2023 “por el cual se modifica el artículo 2 del Acuerdo 19 de 2017, se incorporan los lineamientos para la administración y funcionamiento del Fondo Verde Metropolitano”.

Que permite orientar, canalizar y articular recursos financieros para la protección ambiental, la acción climática y la consolidación de la estructura ecológica metropolitana. Su propósito es servir como una fuente complementaria de financiación para proyectos estratégicos asociados a sostenibilidad territorial, restauración ecológica, gestión del recurso hídrico, infraestructura verde, adaptación y mitigación del cambio climático, movilidad sostenible, espacio público verde, y consolidación de corredores ambientales metropolitanos.

Financiamiento Verde y Sostenible: corresponde a un instrumento de deuda como bonos o préstamos, que recaudan capital para proyectos con impacto ambiental positivo (energías renovables, eficiencia energética, transporte limpio) o beneficios sociales y de buena gobernanza (salud, educación, acceso a servicios), alineándose con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la ONU, diferenciándose de la deuda tradicional porque el uso de los fondos está restringido a iniciativas que promueven la sostenibilidad y la transparencia. Dentro de sus ventajas se incluyen: financiar la transición ecológica, atraer inversores conscientes, y ofrecer incentivos regulatorios y menor riesgo financiero percibido, beneficiando a emisores y al planeta.

Obras por impuestos: Es una modalidad de inversión pública que permite a personas naturales y jurídicas financiar y ejecutar proyectos de infraestructura y servicios públicos



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.1.8.7. OTRAS FUENTES DE FINANCIACIÓN

priorizadas por el ente territorial, en lugar del pago en dinero de impuestos a la Hacienda Pública que se podrá enmarcar en el estatuto tributario.

Donaciones y/o aportes voluntarios: contribuciones gratuitas y desinteresadas de dinero o bienes realizadas por personas o empresas al Estado para fines específicos enmarcados en el programa de ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial, sin esperar una contraprestación directa, y que implican un acto de liberalidad, aceptando sus implicaciones fiscales o beneficiosas para el donante o beneficiario.

Venta y gestión de activos y recursos de destinación específica destinados a adquirir suelo para la conservación ambiental.

10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

El Sistema Ambiental, de Gestión del Riesgo y Cambio Climático constituye el marco encargado de orientar la relación entre la ocupación humana y las dinámicas naturales del territorio. En este sentido, reconoce que el ordenamiento territorial no puede entenderse únicamente desde la organización de los usos del suelo o la localización de infraestructuras, sino que debe incorporar de manera integral las condiciones ecológicas, los procesos naturales y los factores de amenaza y riesgo que inciden en la sostenibilidad ambiental y la resiliencia territorial.

El sistema articula un conjunto de criterios, lineamientos e instrumentos de gestión orientados a que las decisiones de planificación, tanto en el ámbito urbano como rural, se desarrollen bajo principios de sostenibilidad ambiental, resiliencia territorial y adaptación al cambio climático. Su propósito es establecer las bases para que el modelo de ocupación del territorio se materialice reconociendo los límites ecológicos del sistema socio-ecológico del Distrito, protegiendo sus estructuras ecológicas estratégicas y contribuyendo a la reducción de las condiciones de vulnerabilidad frente a amenazas de origen natural y antrópico.

Desde una perspectiva integral permite articular instrumentos normativos, de planificación y de intervención territorial que facilitan la incorporación de las directrices planteadas por los determinantes ambientales, criterios de gestión del riesgo y estrategias de mitigación y



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

adaptación al cambio climático dentro de los distintos sistemas y subsistemas del ordenamiento territorial del Distrito.

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO	
Codificación de la ficha	
Código de la ficha	SUB-ACCL-0004
Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar	
Capítulo del sistema	Capítulo 10
DTS a modificar	10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO
Artículos que aplican en la modificación	Artículo 545. - Definición del sistema Ambiental, de Gestión de Riesgo y Cambio Climático.
	Artículo 546. - Propósito general de la Gestión del Riesgo Ambiental.
	Artículo 547. - Medidas no estructurales para el conocimiento del riesgo.
	Artículo 548. - Estudios de riesgo de detalle en las áreas clasificadas como zonas con condiciones de riesgo.
	Artículo 549. - Armonización para la microzonificación sísmica de Medellín.
	Artículo 550. - Análisis hidrogeológicos en rocas ultra básicas.
	Artículo 551. - Mitigación del riesgo para la infraestructura.
	Artículo 552. - Estudios geológicos, geomorfológicos, geotécnicos y de amenaza o riesgo de detalle para el desarrollo de las Áreas para la Preservación de Infraestructuras y del Sistema Público y Colectivo –API- y para los planes parciales.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

Artículo 553. - Estudios geológicos, geomorfológicos y geotécnicos para la extensión y restitución de redes de servicios públicos.

Artículo 554. - Análisis de riesgo de desastres en proyectos de inversión pública.

Artículo 555. - Monitoreo de amenazas.

Artículo 556. - Reducción del riesgo.

Artículo 557. - Medidas no estructurales para la reducción de la amenaza por movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales.

Artículo 558. - Medidas no estructurales para la reducción de la vulnerabilidad.

Artículo 559. - Medidas estructurales y no estructurales para la reducción del riesgo.

Artículo 560. - Definición de gestión del riesgo tecnológico.

Artículo 561. - Fajas de seguridad en zonas de riesgo tecnológico.

Artículo 562. - Distancias de seguridad a líneas de energía eléctrica.

Artículo 563. - Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones -RITEL-.

Artículo 564. - Retiro de edificaciones a sistemas de transporte por cable

Artículo 565. - Ubicación de antenas de telecomunicaciones.

Artículo 566. - Análisis de riesgos.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

Artículo 567. - Estudio de riesgo tecnológico.

Artículo 568. - Planes de emergencia y contingencia para empresas generadoras de riesgos tecnológicos.

Artículo 569. - La estrategia para fenómenos de incendios forestales y estructurales.

Artículo 570. - Estudios, programas y proyectos para la gestión del riesgo.

Artículo 571. - Priorización para el reasentamiento en zonas de alto riesgo no mitigables.

Artículo 572. - Priorización para la realización de los estudios de riesgo de detalle en las zonas con condiciones de riesgo.

Artículo 578. - Estrategias de mitigación y adaptación frente a los efectos del cambio climático.

Artículo 579. - Líneas de acción desde el Plan de Ordenamiento Territorial.

Artículo 580. - Lineamientos de manejo de la Estructura Ecológica Principal para la adaptación al cambio climático.

Artículo 581. - Lineamientos de manejo para la mitigación de los efectos contaminantes del aire.

Artículo 582. - Lineamientos para establecer medidas de adaptación al cambio climático en los diferentes sectores asociados al desarrollo sostenible de la Ciudad.

Artículo 583. - Lineamientos de manejo en las medidas de adaptación y mitigación frente a los riesgos de origen hidrometeorológicos.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

	Artículo 584. - Política sobre Cambio Climático. Artículo 585. - Estándares de Construcción y Construcción Sostenible.
Sección 3 – Motivo de Revisión	
Motivo de Revisión	Ausencia de una estructura consolidada de la gestión ambiental. Bases conceptuales de la gestión del riesgo y escenarios desactualizadas, nuevos determinantes y otros asuntos. Actualizar las medidas de mitigación de los GEI y adaptación al cambio climático conforme nuevos escenarios, nuevos conceptos, conocimientos y lineamientos nacionales.
Necesidad de Ajuste	Incorporar y actualizar las bases conceptuales, nuevos escenarios, determinantes y otros asuntos de cada Gestión. Actualizar el subsistema de riesgo ambiental con la gestión del riesgo en armonía con los instrumentos de planificación y normas supradistritales, así como su adecuada articulación con las necesidades específicas identificadas.
Sección 4 – Selección de Determinantes	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	Sí
Tipos de determinantes que aplican	Ambientales, Metropolitanos
¿Aplica normas supradistritales?	Sí
Norma(s) supradistritales aplicable(s)	Decreto 50 de 2018 Decreto 298 de 2016 Decreto 670 de 2025 Decreto Ley 870 de 2017



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

Decreto 978 de 2024

Decreto 1076 de 2015

Decreto 1077 de 2015

Decreto 1079 de 2015

Ley 1228 de 2008

Decreto 1347 de 2021

Decreto 1478 de 2022

LEY 1523 DE 2012

Decreto 1630 de 2021

Resolución 1770 de 2013

Decreto 1868 de 2021

Ley 1930 de 2018

Ley 1931 de 2018

Decreto 2157 de 2017

Ley 2169 de 2021

Ley 2173 de 2021

Ley 2294 de 2023

Ley 2450 de 2025

Ley 2469 de 2025

Ley 2476 de 2025



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

	Ley 2478 de 2025 Resolución 40117 de 2024 Decreto 2022070002939 de 2022
Nivel 1. Conservación y protección del ambiente	Acuerdo Metropolitano 4 de 2019 - Por el cual se adopta el Plan de Acción ante el Cambio y la Variabilidad Climática del Área Metropolitana del Valle de Aburrá 2019 -2030 Resolución 004 de 2022 Parques Nacionales Naturales de Colombia - Por medio de la cual se modifica la Resolución N° 034 del 08 de marzo de 2018, por medio de la cual se registra la Reserva Natural de la Sociedad Civil La Sagrada Familia (La Telaraña) Resolución 004 de 2025 Parques Nacionales Naturales de Colombia - Por medio de la cual se modifica la Resolución N° 011 del 12 de febrero de 2019, por medio de la cual se registra la Reserva Natural de la Sociedad Civil El Silencio - La Laguna Acuerdo Metropolitano 16 de 2017 - Por el cual se adopta el Plan Integral de Gestión de la Calidad del Aire en el Valle de Aburrá -PIGECA- y se toman otras determinaciones Acuerdo Metropolitano 22 de 2019 - Por medio del cual se adopta la Política Metropolitana para la Gestión del Riesgo de Desastres, sus instrumentos de gestión y se dictan otras disposiciones Acuerdo Metropolitano 23 de 2015 - Por medio del cual se adopta la Política Pública de Construcción Sostenible en la jurisdicción del Área Metropolitana del Valle de Aburrá



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

Acuerdo Metropolitano 24 de 2019 - Por el cual se adopta el Plan de acción para la prevención y control de la contaminación por ruido del Valle de Aburrá y se toman otras determinaciones

Resolución 034 de 2025 Parques Nacionales Naturales de Colombia - Por medio de la cual se modifica la resolución N° 173 del 11 de octubre de 2019. Registro Reserva Natural de la Sociedad Civil club campestre el rodeo

Resolución 040-RES1812 6792 de 2018, Corantioquia - Plan Regional para el Cambio Climático -PRCC-

Resolución 040-RES2003-1099 de 2020, Corantioquia - Por la cual se adoptan unas medidas establecidas en el Plan Integral de Gestión de la Calidad del Aire en el Valle de Aburrá – PIGECA y en el Protocolo Operacional para Enfrentar Episodios de Contaminación Atmosférica – POECA del Área Metropolitana del Valle de Aburrá

Ordenanza 49 de 2019 - Por medio de la cual se adopta el Plan Integral de Cambio Climático de Antioquia - PICCA- y se dictan otras disposiciones

Resoluciones 112-4878-2019 del 2019 de CORNARE; 3368 del 2019 del AMVA y 1912-7680 del 2019 de CORANTIOQUIA - Plan de Manejo Ambiental del Acuífero del Valle de Aburrá -PMAA-

Resoluciones N° 112-5007-2018 de CORNARE, 00-003241 del AMVA y 040-RES1811-6712 de CORANTIOQUIA - Actualización del POMCA Río Aburrá

Resolución 0126 de 2024 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible. - Por la cual se establece el listado oficial de las especies silvestres amenazadas de la diversidad biológica colombiana continental y marino costera, se actualiza el comité Coordinador de



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

Categorización de las Especies Silvestres Amenazadas en el territorio nacional y se dictan otras disposiciones

Resolución 151 de 2016 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible. - Registro de la Reserva Natural de la Sociedad Civil San Rafael

Resolución Metropolitana 510 de 2009. - Por medio de la cual se declara, reserva y alindera El Parque Natural Regional Metropolitano Cerro El Volador

Resolución Metropolitana 511 de 2009 - Por medio de la cual se declara, reserva y alindera El Área de Recreación Parque Ecológico Cerro Nutibara

Resolución 627 de 2006 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial - Por la cual se establece la norma nacional de emisión de ruido y ruido ambiental.

Acuerdo 670 de 2023, Corantioquia - Plan de Manejo del Distrito de Manejo Integrado Divisoria Valle de Aburrá Río Cauca (DRMI DVARC) 2022 – 2026

Resolución Metropolitana 857 de 2011 - Por medio de la cual se reserva, delimita, alindera y declara el Área de Recreación Urbana Cerro La Asomadera -ARUCA-

Resolución Metropolitana 943 de 2018 - Por medio de la cual se adopta el Plan de Manejo Área de Recreación Parque Ecológico Cerro Nutibara

Resolución Metropolitana 1166 de 2019 - Por medio de la cual se modifica la Resolución Metropolitana N° 943 de 2019, que adopta el Plan de Manejo del Área de Recreación Parque Ecológico Nutibara

Resolución 1510 de 2010, Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. - Redelimita la Nacional Reserva Forestal Protectora Río Nare (Plan de Manejo)



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

Resolución 1541 de 2013 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible. - Por la cual se establecen los niveles permisibles de calidad del aire o de inmisión, el procedimiento para la evaluación de actividades que generan olores ofensivos y se dictan otras disposiciones

Resolución 1704-1992 de 2017 de Corantioquia. - Abstención de concesiones, autorizaciones o permisos ambientales para el uso, aprovechamiento o afectación de los recursos naturales renovables que sean solicitados en jurisdicción de la ladera sur oriental del Valle de Aburrá, para el desarrollo de nuevas parcelaciones de vivienda campestre y nuevas construcciones

Resolución 1811-6716 de 2018 de Corantioquia. - Actualización del POMCA Río Aurra

Resolución Metropolitana 1879 de 2018 - Plan de Manejo Parque Natural Regional Metropolitano Cerro El Volador

Metodología para la determinación de los índices de vulnerabilidad ante escenarios Natech detonados por sismos y eventos ceráunicos (AMVA - EAFIT, 2022)

Metodología para la determinación de los índices de vulnerabilidad ante escenarios Natech para su inclusión en la gestión territorial del AMVA (AMVA - EAFIT, 2022)

Resolución 2140 de 2016 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible. - Por medio del cual se delimita el Páramo las Baldías y se adoptan otras determinaciones

Resolución Metropolitana 2231 de 2018 - Por medio de la cual se declaran unas Zonas Urbanas de Aire Protegido –ZUAP– dentro de la jurisdicción del Área Metropolitana del Valle de Aburrá.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

Resolución 2254 del 2017 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible. - Por la cual se adopta la norma de calidad del aire ambiente y se dictan otras disposiciones

Resolución 2312-6660 de 2023. - Por medio de la cual se adopta e implementa el Modelo de Esquema de Conectividades Ecosistémicas en la jurisdicción de la Corporación Autónoma Regional del Centro de Antioquia - CORANTIOQUIA

Resolución Metropolitana 2712 de 2019, modificada por la Resolución Metropolitana 3770 de 2019 y la Resolución Metropolitana 1966 de 2022

Resolución Metropolitana 2721 de 2019 - Por medio de la cual se adopta el Plan de Manejo del Área de Recreación Urbana Cerro La Asomadera -ARUCA-

Resoluciones 10194 de 2008; 2312-6645 de 2023 y 2402-468 de 2023 - Reglamentación del aprovechamiento de flora amenazada en la jurisdicción de CORANTIOQUIA

Aplicativo_Mapa de Peligro Tecnológico – MPT

Mapa_de_Riesgo_Quimico_2017

PDGRD Plan Departamental de Gestión del Riesgo de Desastres

Plan de Acción ante el Cambio y la Variabilidad Climática del Valle de Aburrá (PAC&VC)

Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático - PNACC-

PMGRD Plan Metropolitano de Gestión del Riesgo de Desastres



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

	PNGRD Plan Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres
Medida de manejo general asociadas a: Nota: La numeración de las medidas corresponde a la codificación del Anexo 13, y no a un consecutivo.	1. Subsistema de espacio Público, de esparcimiento y encuentro. 1.1. Conservar, fortalecer y establecer cobertura vegetal a través de la revegetalización en áreas públicas priorizando espacios públicos sensibles y de especial protección de acuerdo con la zonificación acústica (ecoparques, parques recreativos, zonas verdes recreacionales y plazoletas) como medida de adaptación basada en ecosistemas 1.2. Fortalecer y establecer cobertura vegetal a través de la revegetalización en áreas públicas priorizando áreas donde se presente el fenómeno de islas de calor con acciones como siembra de especies vegetales nativas, mantenimiento, mejoramiento y restauración; como medida de adaptación basada en ecosistemas De acuerdo con el PAC & VC 1.3. Conservar la calidad ecosistémica en el espacio público mediante la protección de los árboles, arbustos y demás vegetación, así como la creación de corredores verdes como medida de mitigación basada en ecosistemas, para disminuir la contaminación del aire de acuerdo con el PIGECA. 1.4. Recuperar la calidad ecosistémica en el subsistema de EP mediante acciones de restauración de áreas verdes, rehabilitación de suelo, recuperación de las rondas hídricas y de corredores verdes para la conectividad ecológica, como medidas de adaptación basadas en ecosistemas. De acuerdo con las propuestas de DRMI, PMEPU, HECHO METROPOLITANO 05 RED EP Y EQU. PAC & VC, PICCA, PRCC y POMCA, PLAN DE MANEJO DE CERROS



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

1.5. Generar y mantener los espacios verdes que hagan parte del subsistema de espacio público, para reducir el déficit de área verde per cápita como medida de adaptación basada en ecosistemas. De acuerdo PMEPVU, HECHO METROPOLITANO 05 RED EP Y EQU, PAC & VC, PICCA y PRCC y la Ley 2476 de 2025

1.6. Mantener la función de recarga del acuífero por medio de adecuaciones e intervenciones que permitan la continuidad del flujo de infiltración del agua. Para lograr esto se deben considerar alternativas de drenaje sostenible, como la implementación de SUDS, recuperación o regeneración de espacios verdes, reemplazo de pisos duros por superficies verdes y/o permeables, así como el aprovechamiento del agua lluvia, como medida basada en gestión mixta. De acuerdo con el PMAA, PICCA, PAC & VC, PRCC y POMCA del río Aburrá.

1.7. Transformación de pisos duros por pisos blandos con cobertura vegetal, en el espacio público, mediante 1) el reemplazo de superficies duras por espacios verdes, y 2) Adecuar e Implementar pavimentos semipermeables, consideradas estos como medidas de adaptación y de mitigación basadas en ecosistemas e infraestructura, que apuntan a disminuir la contaminación de acuíferos. De acuerdo con las determinantes ambientales del PMAA, PEMOT y el-PRCC.

1.8. Rediseñar los elementos del espacio público, incluidos parques, parques cívicos y plazas, con el fin de reducir la exposición al ruido ambiental y facilitar la implementación de barreras acústicas, como medida de mitigación de la contaminación sonora basada en la gobernanza, en concordancia con la zonificación acústica vigente.

1.9. La selección, el establecimiento y las intervenciones sobre la vegetación del espacio público deben tener en



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

cuenta la reglamentación vigente sobre el uso y aprovechamiento de la flora y fauna amenazada, dando cumplimiento a su veda de conformidad con Resoluciones emitidas por la Autoridad Ambiental competente y el Ministerio del Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible. De acuerdo con PMEPU, HECHO METROPOLITANO 05 RED EP Y EQU., reglamentaciones vigentes sobre el uso y aprovechamiento de la flora y fauna amenazada y el esquema de conectividades ecosistémica.

Las actuaciones sobre la vegetación serán acordes con las especificaciones técnicas y reglamentaciones específicas vigentes, en especial con los lineamientos del Plan de Silvicultura Urbana, el Manual de Silvicultura Urbana y contar con el concepto favorable del Comité Técnico Interinstitucional de Silvicultura Urbana y Paisajismo.

1.10. Implementar estrategias de construcción sostenible para disminuir los efectos de las Islas de Calor incorporando superficies termorregulador y elementos que ayuden a la regulación térmica como el uso de materiales y/o revestimientos aislantes, mobiliario urbano fabricado con materiales de baja absorción térmica, techos y terrazas verdes como medidas de adaptación basada en infraestructura, de acuerdo con el PAC&VC, PRCC y el PICCA.

1.11. Implementar estrategias de construcción sostenible en EP según lineamientos del Distrito, Autoridades Ambientales y gobierno nacional, con el fin mejorar las especificaciones de construcción y equipamiento de instalaciones públicas que toleren las condiciones adversas ocasionadas por el cambio y la variabilidad climática, como medidas de adaptación basada en infraestructura y de mitigación basada en transición y eficiencia energética. De acuerdo con PIGECA, PAC &



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

VC, POMCA, PRCC, PICCA, PEMOT, Política Pública y Hecho Metropolitano de Construcción Sostenible; Hecho Metropolitano de Economía Circular y la Resolución 0194 DE 2025.

1.14. El espacio público existente ubicado en zonas de riesgo medio podrá ser objeto de adecuaciones urbanísticas una vez se implementen las recomendaciones y las obras derivadas de los estudios de detalle, siempre que dichas actuaciones hayan sido contempladas en los estudios. En estas áreas será posible ejecutar intervenciones de mejoramiento o adecuación del espacio público. Estas condiciones no aplican para las zonas clasificadas con riesgo medio por inundaciones y/o avenidas torrenciales que se encuentren dentro de la faja de retiro de una corriente natural de agua, donde rigen criterios específicos de manejo y restricción. De acuerdo con el Decreto 1077 de 2015 y los resultados de los estudios básicos de amenaza.

1.15. Los espacios públicos efectivos a generar podrán estar dentro de la cota máxima de inundación para crecientes con periodos de retorno de 100 años una vez se realicen los estudios de detalle que permitan precisar la mancha de inundación y se realicen las medidas de mitigación que reduzcan la amenaza, y que permitan recibir el área entre el retiro y la mancha de 100 años. Estas zonas no podrán ser objeto de ocupación con edificaciones. En el caso que estas zonas presenten procesos morfodinámicos activos o inactivos que afecten la estabilidad general del predio, y exista posibilidad de accesibilidad directa, sea fácilmente recorrible y que, con el área adyacente a dicha faja, se pueda conformar un ecoparque que sirva para la recreación pasiva y activa de la población y pueda ser incorporado al Subsistema de espacio público de esparcimiento y encuentro. Podrá hacerse una vez se realicen las obras de mitigación para garantizar la estabilidad del área a generar, estas deben



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

diseñarse y construirse acorde con un estudio geotécnico. De acuerdo con el Decreto 1077 de 2015 y los resultados de los estudios básicos de amenaza.

1.16. Considerar como áreas susceptibles a incorporar al sistema de espacios públicos verdes del municipio las zonas de alto riesgo no mitigable, una vez se realicen los procesos de reasentamiento. Se podrán incluir las áreas que estén clasificadas como riesgo alto mitigable y riesgo medio siempre y cuando se presenten los estudios e intervenciones que muestren el cese del riesgo, al igual que algunos suelos de protección. De acuerdo con el Decreto 1077 de 2015 y los resultados de los estudios básicos de amenaza.

1.17. En las áreas de inundación, por razones de seguridad y por representar cierta restricción para el desarrollo natural de la quebrada, no podrán generarse senderos ni áreas de estar que incentiven el paso peatonal; adicionalmente estas áreas deberán tener la señalización pertinente que alerte a la población usuaria del espacio público. De acuerdo con el Decreto 1077 de 2015 y los resultados de los estudios básicos de amenaza.

1.18. A escala Metropolitana, los ecoparques de cerro en el Distrito podrán darse sobre áreas protegidas (como el caso del Cerro El Volador, Nutibara y La Asomadera) donde se debe acoger lo establecido en los respectivos planes de manejo, en cuanto a zonificación y criterios de actuación. De acuerdo con los lineamientos de los planes de manejo vigentes de los Cerros El Volador, Nutibara y La Asomadera.

2. Subsistema de equipamientos.

2.1. Implementar estrategias para la reducción del ruido a través de barreras acústicas como muros cubiertos con enredaderas o jardines verticales, barreras de tierra



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

combinadas con arbolado denso, barreras de bambú con refuerzos estructurales, paneles acústicos revestidos con vegetación para absorción sonora, fachadas y techos con materiales aislantes y/o acústicos en los equipamientos, como medida de mitigación basada en infraestructura. De acuerdo con el plan de acción del ruido y la zonificación acústica.

2.2. Generar y mantener los espacios verdes que hagan parte del subsistema de equipamientos para reducir el déficit de área verde per cápita como medida de adaptación basada en ecosistemas. De acuerdo PMEPU, METROPOLITANO 05 RED EP Y EQU, PAC & VC, PICCA y PRCC y la Ley 2476 de 2025

2.3. Implementar estrategias de construcción sostenible en el subsistema de equipamientos, a través de materiales aislantes térmicos eficientes en consumo de energía, sombras y espejos de agua, material con baja huella de carbono como medidas de adaptación basada en infraestructura y de mitigación basada en transición y eficiencia energética, que apuntan a disminuir la vulnerabilidad frente a CC. De acuerdo con PIGECA, PAC & VC, POMCA, PRCC, PICCA, PEMOT, Política Pública y Hecho Metropolitano de Construcción Sostenible; Hecho Metropolitano de Economía Circular y la Resolución 0194 DE 2025

2.5. Mantener la función de recarga del acuífero por medio de adecuaciones e intervenciones que permitan la continuidad del flujo de infiltración del agua. Para lograr esto se deben considerar alternativas de drenaje sostenible, como la implementación de SUDS, recuperación o regeneración de espacios verdes, reemplazo de pisos duros por superficies verdes y/o permeables, así como el aprovechamiento del agua lluvia, como medida basada en gestión mixta. De acuerdo con el PMAA, PICCA, PAC & VC, PRCC y POMCA del río Aburrá.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

2.6. Transformación de pisos duros por pisos blandos con cobertura vegetal, en el, subistema de equipamientos, mediante 1) el reemplazo de superficies duras por espacios verdes, y 2) Adecuar e Implementar pavimentos semipermeables, consideradas estos como medidas de adaptación y de mitigación basadas en ecosistemas e infraestructura, que apuntan a disminuir la contaminación de acuíferos. De acuerdo con las determinantes ambientales del PMAA y PEMOT.

2.7. La selección, el establecimiento y las intervenciones sobre la vegetación las áreas verdes asociada a los equipamientos deben tener en cuenta la reglamentación vigente sobre el uso y aprovechamiento de la flora y fauna amenazada, dando cumplimiento a su veda de conformidad con Resoluciones emitidas por la Autoridad Ambiental competente y el Ministerio del Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible. De acuerdo con PMEPU, HECHO METROPOLITANO 05 RED EP Y EQU, reglamentaciones vigentes sobre el uso y aprovechamiento de la flora y fauna amenazada y el esquema de conectividades ecosistémica.

Las actuaciones sobre la vegetación serán acordes con las especificaciones técnicas y reglamentaciones específicas vigentes, en especial con los lineamientos del Plan de Silvicultura Urbana, el Manual de Silvicultura Urbana y contar con el concepto favorable del Comité Técnico Interinstitucional de Silvicultura Urbana y Paisajismo.

2.8. Priorizar la localización de nuevos equipamientos sensibles (salud y educación) en zonas sin conflicto acústico conforme al mapa de ruido del distrito. De acuerdo con la zonificación acústica.

2.9. Implementar estrategias de uso sostenible de la energía en el Distrito como medidas de mitigación



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

basada en la transición y eficiencia energética, para disminuir la emisión de GEI. De acuerdo con el PAC & VC

2.10. Para los equipamientos ubicados en zonas de alto riesgo mitigable o de riesgo medio, la entidad responsable de su funcionamiento deberá ejecutar las obras de mitigación recomendadas en el estudio correspondiente o, en su defecto, actualizar dicho estudio, siempre que se garantice la efectiva reducción del riesgo. Las obras implementadas deberán asegurar la disminución del nivel de riesgo identificado, y su ejecución deberá ser reportada al DAGRD y al DAP, este último con el fin de actualizar la categoría de riesgo asociada al equipamiento en la cartografía del POT. De acuerdo con el Decreto 1077 de 2015 y los resultados de los estudios básicos de amenaza.

3. Subsistema de movilidad.

3.1. Fortalecer y establecer cobertura vegetal a través de la revegetalización en áreas vinculada a la sección vial para disminuir las islas de calor como medida de adaptación basada en ecosistemas. De acuerdo con el PAC & VC.

3.3. Implementar estrategias de movilidad sostenible tales como: 1) movilidad multimodal, 2) peatonalizar calles concurridas, 2) densificar la red de ciclorrutas, 3) aumentar los ciclos parqueaderos. Lo anterior como medidas de mitigación basada en infraestructura y gobernanza, que permiten disminuir los GEI y de adaptación basada en infraestructura frente al cambio climático. De acuerdo al PIGECA, plan + aire puro, PICCA, PAC & VC y Hecho Metropolitano de Economía Circular.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

3.5. Mejorar la accesibilidad al transporte con medidas tales como: 1) infraestructuras de transporte público accesibles, seguras y eficientes 2) adecuar con infraestructura para accesibilidad universal todos los puentes viales sobre el río Medellín. 3) identificación de infraestructura vial y peatonal deficientes en zonas de ladera, como medidas de mitigación de y adaptación basada en infraestructura para disminuir las emisiones de GEI y la vulnerabilidad frente a cambio climático. De acuerdo con el PICCA y al PAC &VC

3.7. Implementar acciones que den prelación a la movilidad no motorizada, como limitar las zonas de parqueo para desincentivar el ingreso de vehículos de transporte privado a la ZUAP de FM para disminuir los contaminantes criterio y GEI, como medida de mitigación basada en gobernanza. De acuerdo con el PIGECA y la ZUAP de FM

3.8. Implementar estrategias de movilidad inteligentes que permitan el tránsito eficiente de vehículos de carga que transitan por las vías de carácter regional que cruzan la ciudad (según las competencias del Distrito) como medidas de mitigación basada en la transición y eficiencia energética y la gobernanza, para disminuir la emisión de GEI y contaminantes criterio a la atmósfera. De acuerdo con los determinantes PIGECA, PICCA, Plan + Aire Puro y PAC&VC.

3.11. Transformación de pisos duros por pisos blandos con cobertura vegetal, en los elementos del Subsistema de Movilidad mediante 1) el reemplazo de superficies duras por espacios verdes, 2) Adecuar e Implementar pavimentos semipermeables, consideradas estos como medidas de adaptación y de mitigación basadas en ecosistemas e infraestructura, que apuntan a disminuir la



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

contaminación de acuíferos. De acuerdo con las determinantes ambientales del PMAA, PICCA y PEMOT.

3.12. Promover el uso de materiales permeables en los elementos del sistema de movilidad a través de pavimentos semipermeables como medidas de adaptación y mitigación basada en infraestructura para reducir la contaminación de acuíferos. De acuerdo con el PMAA.

3.13. Desarrollar estrategias para la reducción del ruido mediante la conservación, el fortalecimiento y establecimiento de cobertura vegetal, así como la implementación de barreras acústicas (muros cubiertos con enredaderas o jardines verticales, barreras de tierra combinadas con arbolado denso, barreras de bambú con refuerzos estructurales, paneles acústicos revestidos con vegetación para absorción sonora, fachadas y techos con materiales aislantes y/o acústicos) en los elementos del subsistema de movilidad, como medida de mitigación basada en ecosistemas e infraestructura. De acuerdo con el plan de acción del ruido y la zonificación acústica.

3.14. Recuperar la calidad ecosistémica en el subsistema de movilidad mediante acciones de restauración, corredores de conectividad ecológica, rehabilitación de suelo, recuperación de las rondas hídricas, como medidas de adaptación basadas en ecosistemas. De acuerdo con las propuestas de Esquema de conectividades, PAC & VC, PICCA, PRCC Y el PMEPU.

3.18. En zonas de alto riesgo no mitigable, si se pretenden realizar proyectos de infraestructura vial, contemplados en el plan vial de la ciudad o que formen parte de proyectos estratégicos de carácter local, regional o nacional, al igual que de servicios públicos de primer orden que se pretendan desarrollar con el fin de dotar a otra zona que no esté caracterizada como con



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

condiciones de riesgo, tales como: torres de energía, estaciones; o estructuras de soporte de infraestructura vial, como pilonas para transporte por cable, se podrán realizar una vez se hayan llevado a cabo los estudios de riesgo de detalle para los proyectos mencionados, los cuales deben determinar las recomendaciones constructivas y las obras de mitigación de estos proyectos, previo concepto del DAGRD y el DAP.

3.19. Para la construcción o ampliación de vías en áreas de amenaza alta y media, y en zonas con condición de riesgo, se requiere estudios de detalle y su ejecución solo podrá llevarse a cabo una vez ejecuten las obras que se propongan del mismo. Para nuevas vías peatonales y ciclorrutas que requieren cortes llenos o modificaciones de la topografía se requiere estudios de detalle. De acuerdo con el Decreto 1077 de 2015 y los resultados de los estudios básicos de amenaza.

3.20. En las zonas clasificadas con alto riesgo mitigable, toda intervención, adecuación o construcción de infraestructura vial deberá realizarse previa consulta y análisis de los resultados del estudio de detalle, con el fin de evaluar su incidencia sobre el proyecto vial. En caso de que el proyecto modifique las condiciones consideradas en dicho estudio, este deberá ser actualizado para el área de intervención. De acuerdo con el Decreto 1077 de 2015 y los resultados de los estudios básicos de amenaza.

1. Subsistema de servicios públicos.

4.1. Fortalecer el sistema de saneamiento básico rural mediante 1) sistemas no convencionales, y 2) implementación de estrategias sostenibles de agua potable a través de la articulación institucional. Como medidas de adaptación basada en gobernanza frente al cambio climático. De acuerdo con el PAC &VC



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

4.2. Implementar estrategias de construcción sostenible en los elementos de servicios públicos mediante la implementación de lineamientos del Distrito y de las Autoridades Ambientales y gobierno nacional como medidas de adaptación basada en infraestructura y de mitigación basada en transición y eficiencia energética De acuerdo con PIGECA, PAC & VC, POMCA, PRCC, PICCA, PEMOT, Política Pública y Hecho Metropolitano de Construcción Sostenible; Hecho Metropolitano de Economía Circular y la Resolución 0194 DE 2025

4.3. Definir los criterios de localización de infraestructura para el aprovechamiento y tratamiento de los residuos sólidos definidos por el subsistema de Servicios Públicos; y priorizar la gestión de los equipamientos asociados con las Estaciones de Clasificación y Aprovechamiento (ECA's) de reciclables, instalaciones para el tratamiento de orgánicos y sitios para el aprovechamiento y/o disposición final de RCD, puntos limpios para RCD y la infraestructura para la gestión de residuos peligrosos como medida de mitigación basada en gobernanza para reducir los GEI. De acuerdo con el PAC & VC, el PEMOT, Decreto 670 de 2025 y el Hecho Metropolitano de Economía Circular

4.4. Diseñar e implementar Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible SUDS a través de través de 1) adecuaciones e intervenciones que permitan la continuidad del flujo de infiltración del agua hacia el subsuelo, 2) recuperación o regeneración de espacios verdes, 3) aprovechamiento de recursos de aguas subterráneas y 4) aprovechamiento de agua atmosférica. Para reducir la contaminación de acuíferos, como medida basada en gestión mixta. De acuerdo con el PMAA, PICCA, PAC & VC, PRCC, POMCA del río Aburrá y los planes de manejo de las Areas Protegidas Metropolitanas.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

4.5. Implementar estrategias de uso sostenible de la energía en el Distrito como medidas de mitigación basada en la transición y eficiencia energética, para disminuir la emisión de GEI. De acuerdo con el PAC & VC

4.6. En zonas de amenaza alta y media, para el desarrollo de infraestructura de redes convencionales primarias y secundarias de servicios públicos, se requiere de estudios de detalle. La ejecución de estas infraestructuras solo podrá realizarse una vez se implementen las obras de mitigación que dichos estudios determinen. De acuerdo con el Decreto 1077 de 2015 y los resultados de los estudios básicos de amenaza.

4.7. Si se encuentran en zonas de condición de riesgo, se permitirán soluciones no convencionales entre tanto se realicen los estudios y las obras resultantes de los mismos. En los casos en que ya exista cobertura mediante redes convencionales, no se autorizarán nuevas conexiones hasta tanto se realice el estudio correspondiente y se definan las medidas técnicas aplicables. De acuerdo con el Decreto 1077 de 2015 y los resultados de los estudios básicos de amenaza.

4.8. En las zonas clasificadas con alto riesgo no mitigable no se permite la prestación de servicios públicos convencionales. Mientras se adelantan los procesos de reasentamiento, se autoriza de manera temporal la prestación de servicios públicos no convencionales temporales, (saneamiento básico). De acuerdo con el Decreto 1077 de 2015 y los resultados de los estudios básicos de amenaza.

4.9 En las zonas de alto riesgo mitigable se permiten la prestación de servicios públicos normatizados (convencionales), una vez se hayan ejecutado las obras de mitigación propuestas y los procesos de monitoreo recomendados.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

Previo a la ejecución de las obras de mitigación recomendadas para cada área de estudio, se debe verificar si las condiciones iniciales (geológicas, geomorfológicas, hidrológicas y geotécnicas) se mantienen, de lo contrario se tendría que realizar una actualización a los estudios y diseños de las mismas.

4.10. Para la ubicación de los equipamientos de servicios públicos y almacenamiento de combustible en las zonas clasificadas con amenaza alta, amenaza media, riesgo medio o riesgo alto mitigable se requiere la elaboración de los PGRDEPP de acuerdo con el Decreto 2157 de 2017 o la norma que lo modifique o los sustituya, con el objeto de lograr su implementación sectorial y armonización territorial. En el caso de que los responsables de las instalaciones clasificadas de acuerdo con el Decreto 1347 de 2021 o la norma que lo modifique o los sustituya, entregarán información específica con fines de ordenamiento territorial, referente a los análisis técnicos de riesgos de accidentes mayores que forman parte del informe de seguridad, a la Alcaldía Municipal o Distrital correspondiente con el propósito de que las autoridades realicen la incorporación de esta información en los procesos de ordenamiento territorial. De acuerdo con el Decreto 2157 de 2017 y el Decreto 1347 de 2021.

4.11 Prohibir la localización de llenos antrópicos (residuos sólidos y/o escombros), PTAR, rellenos sanitarios, entre otra infraestructura de servicios públicos que afecten la calidad del acuífero donde la vulnerabilidad intrínseca adquiera las categorías de extrema o alta, para reducir la contaminación de acuíferos, como medida de mitigación basada en gobernanza de acuerdo con el PMAA.

4.12 Optimizar o reemplazar las redes de alcantarillado para evitar la contaminación cruzada por fugas del



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

sistema para reducir la contaminación del acuífero, como medida de mitigación basada en infraestructura de acuerdo con el PMAA.

2. Sistema de Ocupación: Usos Urbanos.

5.1. Condicionar y/o restringir la instalación de nuevas fuentes fijas al interior de las ZUAP de FF disminuir los contaminantes criterio y GEI, como medida de mitigación basada en gobernanza. De acuerdo con PAC & VC, la ZUAP de FF y el PIGECA.

5.2. Condicionar y/o restringir actividades económicas que incentivan el aumento del tráfico en las ZUAP de fuentes móviles para disminuir los contaminantes criterio y GEI (como parqueaderos, talleres mecánicos, etc.), como medida de mitigación basada en gobernanza. De acuerdo con el PIGECA y la Resolución 2231 de 2018.

5.3. Condicionar y/o restringir las actividades industriales y comerciales ruidosas en zonas acústicamente saturadas (ZAS), y áreas críticas en sectores A y B de la normatividad de ruido, para mitigar la contaminación acústica, como medida basada en la gobernanza de acuerdo con el plan de acción del ruido, la zonificación acústica y la Resolución 0627 de 2006.

5.4. Condicionar y/o restringir las actividades susceptibles de generar olores ofensivos y que superan los límites permisibles de contaminantes criterio y ruido, para reducir los impactos a la salud, como medida de mitigación basada en gobernanza. De acuerdo con la Resolución 1541 del 2013, Resolución 2254 de 2017 y Resolución 627 de 2006.

5.5. Condicionar y/o restringir las actividades industriales y comerciales ruidosas y así prevenir la contaminación



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

acústica, como medida de mitigación basada en gobernanza. De acuerdo con la zonificación acústica.

5.6. Para la ubicación de nuevas actividades calificadas como impacto alto por riesgo tecnológico encargadas de la prestación de servicios públicos, que ejecuten obras civiles mayores o que desarrollen actividades industriales o de otro tipo que puedan significar riesgo de desastre, se requiere la elaboración de los Planes de Gestión del Riesgo de las Entidades Públicas y Privadas - PGRDEPP de acuerdo con los lineamientos establecidos en el Decreto 2157 de 2017 o la norma que lo modifique o los sustituya, con el objeto de lograr su implementación sectorial y armonización territorial. En el caso que las actividades hagan parte de la clasificación de instalaciones con presencia de sustancias químicas en el Decreto 1347 de 2021 o la norma que lo modifique o los sustituya, los responsables entregarán información específica con fines de ordenamiento territorial a la Alcaldía Distrital, referente a los análisis técnicos de riesgos de accidentes mayores que forman parte del informe de seguridad, con el propósito de que las autoridades realicen la incorporación de esta información en los procesos de ordenamiento territorial. De acuerdo con el Decreto 2157 de 2017 y el Decreto 1347 de 2021.

a. En las áreas clasificadas de baja mixtura no se permitirá la instalación de nuevas actividades con riesgo tecnológico potencial. De acuerdo con el Decreto 1077 de 2015.

6. Sistema de Ocupación: Tratamientos, aprovechamientos y obligaciones.

6.1. Promover que los nuevos proyectos inmobiliarios y públicos, prioricen la generación de espacio público verde en las áreas de cesión pública obligatoria y demás



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

obligaciones urbanísticas; a través de la generación de nuevos espacios públicos verdes e incluir siembras en el sitio, para disminuir el déficit de espacios verdes, como medida de adaptación basada en gobernanza. De acuerdo con el PEMOT.

6.2. Mantener la función de recarga del acuífero por medio de adecuaciones e intervenciones que permitan la continuidad del flujo de infiltración del agua. Para lograr esto se deben considerar alternativas de drenaje sostenible, como la implementación de SUDS, recuperación o regeneración de espacios verdes, reemplazo de pisos duros por superficies verdes y/o permeables, así como el aprovechamiento del agua lluvia, como medida basada en gestión mixta. De acuerdo con el PMAA, PICCA, PAC & VC, PRCC y POMCA del río Aburrá.

a. Implementar estrategias de construcción sostenible según lineamientos del Distrito, Autoridades Ambientales y gobierno nacional, para disminuir los efectos del cambio y la variabilidad climática incorporando superficies termorreguladoras y elementos que ayuden a la regulación térmica como el uso de materiales y/o revestimientos aislantes, sombras y espejos de agua, material con baja huella de carbono, techos y terrazas verdes; así como, la implementación de paneles solares y otras estrategias para la transición y eficiencia energética. De acuerdo con PIGECA, PAC & VC, POMCA, PRCC, PICCA, PEMOT, Política Pública y Hecho Metropolitano de Construcción Sostenible; Hecho Metropolitano de Economía Circular y la Resolución 0194 DE 2025.

7. Sistema de ocupación. Usos rurales.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

7.1 Conservar, mejorar y recuperar la calidad ecosistémica de las áreas boscosas, los elementos de la EEPP e implementar medidas de mejoramiento a partir de acciones de conservación, restauración, **conectividad ecológica, rehabilitación del suelo y recuperación de rondas hídricas** y mantener la función de recarga del acuífero, como medidas de adaptación basada en ecosistemas. De acuerdo con PRCC, ESQUEMA DE CONECTIVIDADES ECOSISTEMICAS, PAC & VC, DRMI, RESERVA FORESTAL PROTECTORA DEL RIO NARE, POMCA AURRA Y ABURRÁ, PICCA, RFP Río Nare y y CVMVA.

7.3. Fomentar el uso sostenible de los recursos en las zonas de uso sostenible, mediante la implementación de sistemas silvopastoriles y agroforestales, actividades silvícolas y agropecuarias sostenibles y esquemas de reconversión y producción más limpia como medidas de adaptación basada en ecosistemas y medios de vida, de acuerdo con PRCC, ESQUEMA DE CONECTIVIDADES ECOSISTEMICAS, PAC & VC, DRMI, RESERVA FORESTAL PROTECTORA DEL RIO NARE, PICCA, y POMCA y Hecho Metropolitano de Economía Circular.

7.4. Conservar calidad ecosistémica de los humedales a través de su incorporación como ecosistemas de adaptación ante el cambio y resiliencia climática, y acciones desde el enfoque de Soluciones basadas en la Naturaleza (SbN). Lo anterior con el fin de mejorar la calidad de estos ecosistemas estratégicos como medidas de adaptación basada en gobernanza. De acuerdo con la Ley 2469 de 2025, Ley 2478 de 2025 y los Humedales Urbanos estudio AMVA.

7.6. Para la localización de los equipamientos básico - sociales deben tener en cuenta la distancia a las



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

actividades susceptibles de generar de olores ofensivos por la producción avícola, porcícola y plantas de tratamiento de aguas residuales para reducir los impactos a la salud, como medida de mitigación basada en gobernanza. De acuerdo con el Plan + Aire Puro.

7.9. La selección, el establecimiento y las intervenciones sobre la vegetación del espacio público deben tener en cuenta la reglamentación vigente sobre el uso y aprovechamiento de la flora y fauna amenazada, dando cumplimiento a su veda de conformidad con Resoluciones emitidas por la Autoridad Ambiental competente y el Ministerio del Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible. De acuerdo con PMEPU, reglamentaciones vigentes sobre el uso y aprovechamiento de la flora y fauna amenazada y el esquema de conectividades ecosistémica.

7.10. Condicionar y/o restringir las actividades susceptibles de generar olores ofensivos y que superan los límites permisibles de contaminantes criterio y ruido, para reducir los impactos a la salud, como medida de mitigación basada en gobernanza. De acuerdo con la Resolución 1541 del 2013, Resolución 2254 de 2017 y Resolución 627 de 2006.

7.11. Definir criterios de función amortiguadora que garanticen el objeto con conservación de las AP como medidas de mitigación basadas en gobernanza y naturaleza de acuerdo con el DRMI y POMCA de Aburrá y Aurrá

7.12. Implementar estrategias de construcción sostenible, según lineamientos del Distrito, Autoridades Ambientales y gobierno nacional para disminuir los efectos del cambio y la variabilidad climática incorporando superficies termorreguladoras y elementos que ayuden a la regulación térmica como el uso de materiales y/o revestimientos aislantes, mobiliario urbano



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

fabricado con materiales de baja absorción térmica, techos y terrazas verdes; así como, mejorar equipamiento de instalaciones públicas con paneles solares y otras estrategias para la transición y eficiencia energética. De acuerdo con PIGECA, PAC & VC, POMCA, PRCC, PICCA, PEMOT, Política Pública y Hecho Metropolitano de Construcción Sostenible; Hecho Metropolitano de Economía Circular y la Resolución 0194 DE 2025.

7.13. Mantener la función de recarga del acuífero por medio de adecuaciones e intervenciones que permitan la infiltración disminuyendo la brecha hídrica. Para lograr esto se deben considerar alternativas de drenaje sostenible, acorde con el regimen de cada una de las Áreas de actividad del suelo rural, incluyendo las particularidades del polígono que contempla la Ladera Suroriental (Resolución 1704-1992 de 2017), conforme con los lineamientos de la reglamentación complementaria y norma transitoria relacionada en el capítulo del Sistema de Gestión Ambiental, de Gestión del Riesgo y Cambio Climático, así como la recuperación o regeneración de espacios verdes, transformación de pisos duros por espacios verdes con cobertura vegetal y/o superficies permeables o semi-permeables, así como el aprovechamiento del agua lluvia, como medida basada en gestión mixta. De acuerdo con el PMAA, PICCA, PAC & VC, POMCA ABURRÁ, PRCC y Restricciones en la Ladera Suroriental.

7.14. Amenaza alta/media: En las áreas de uso forestal protector las intervenciones que originen subdivisión de predios tendrán restringidas la posibilidad de acceso a través de vías vehiculares; no se admitirán nuevos fraccionamientos ni se permitirán desarrollos constructivos, ni nuevas aperturas viales a partir de la vigencia de la presente normatividad. De acuerdo con el Decreto 1077 de 2015 y los resultados de los estudios básicos de amenazas.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

7.15. En las otras categorías del uso se deberán implementar prácticas culturales de conservación y manejo de suelos, las medidas para el control de erosión y prácticas mecánicas de conservación tales como el manejo de escorrentías, deberá mantenerse el suelo con vegetación y con intervenciones agroforestales o silvopastoriles que mantengan el efecto protector del suelo, que mitiguen la amenaza. Se deberán incentivar procesos de regeneración o sucesión natural o dirigida. De acuerdo con el Decreto 1077 de 2015 y los resultados de los estudios básicos de amenazas.

7.16. Si se requieran desarrollar y/o construir obras para el desarrollo de la cadena productiva para la comercialización de productos, para el transporte y almacenamiento de productos derivados directamente de los usos forestales productores, agropecuarios y agroforestales, se deberán realizar estudios de detalle. De acuerdo con el Decreto 1077 de 2015 y los resultados de los estudios básicos de amenazas.

7.17. Zona de alto riesgo no mitigable en el uso del suelo rural /Se debe restringir el desarrollo de estas zonas y se definen como suelo de protección o conservar el uso de suelo forestal protector si ya había sido definido anteriormente. De acuerdo con el Decreto 1077 de 2015 y los resultados de los estudios básicos de amenazas.

7.18. RURAL-Áreas_Mineras_en_Transición "Deberá seguir la normativa vigente de las autoridades mineras y ambientales según el estudio técnico exigido como requisito para desarrollar el proyecto minero. En los cuales se presentarán las obras definidas en los estudios técnicos y su construcción. De acuerdo con el Decreto 1077 de 2015 y los resultados de los estudios básicos de amenazas.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

7.19. RURAL-Áreas_Mineras_en_Transición Garantizar la estabilidad de todos los predios circundantes que sean afectados por la operación. Las áreas mineras en transición deben contar con los instrumentos mineros y ambientales exigidos por ley (Licencia ambiental y POT). Se tendrán en cuenta los lineamientos del Sistema Metropolitano de Áreas Protegidas –SIMAP- para la conservación de estas áreas promoviendo la regulación hídrica y la conservación de las coberturas vegetales en consonancia con el Artículo 12 del Acuerdo Municipal 23 de 2012. Medellín ciudad verde y sostenible. De acuerdo con el Decreto 1077 de 2015 y los resultados de los estudios básicos de amenazas.

7.20. El Distrito definirá la localización de las actividades consideradas potenciales generadoras de riesgo tecnológico en las diferentes áreas de actividad rural considerando los planes de manejo y gestión del riesgo tecnológico y la normativa correspondiente (Ver tabla de códigos CIU). De acuerdo con el Decreto 1077 de 2015 y el Decreto 2157 de 2017.

7.21. Prohibir la localización de llenos antrópicos en el suelo rural (residuos sólidos y/o escombros), PTAR, rellenos sanitarios, entre otra infraestructura de servicios públicos que afecten la calidad del acuífero donde la vulnerabilidad intrínseca adquiera las categorías de extrema o alta, para reducir la contaminación de acuíferos, como medida de mitigación basada en gobernanza de acuerdo con el PMAA.

7.22. Recuperar la calidad ecosistémica en el subsistema del componente rural mediante acciones de restauración de áreas verdes, rehabilitación de suelo, recuperación de las rondas hídricas y de corredores verdes para la conectividad ecológica, como medidas de adaptación basadas en ecosistemas. De acuerdo con las propuestas de DRMI, PMEPU, HECHO METROPOLITANO 05



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

RED EP Y EQU. PAC & VC, PICCA, PRCC y POMCA, PLAN DE MANEJO DE CERROS.

7.23. Diseñar e implementar Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible SUDS a través de través de 1) adecuaciones e intervenciones que permitan la continuidad del flujo de infiltración del agua hacia el subsuelo, 2) recuperación o regeneración de espacios verdes, 3) aprovechamiento de recursos de aguas subterráneas y 4) aprovechamiento de agua atmosférica. Para reducir la contaminación de acuíferos, como medida basada en gestión mixta. De acuerdo con el PMAA, PICCA, PAC & VC, PRCC, POMCA del río Aburrá y los planes de manejo de las Areas Protegidas Metropolitanas.

8. Subsistema de financiación.

8.1. Implementar mecanismos de financiación (incentivos) en el suelo rural para la producción sostenible, como medida adaptación basada en gobernanza, con el fin de promover la producción sostenible en el Distrito. De acuerdo con el PRCC.

8.2. Implementar mecanismos de financiación que promuevan la construcción sostenible como medida de adaptación y mitigación basada en la gobernanza para disminuir la emisión de GEI. De acuerdo con el PAC&VC y el Hecho Metropolitano de Construcción Sostenible

8.3. Implementar mecanismos de financiación como PSA para la conservación de la calidad ecosistémica, como medida de mitigación basada en gobernanza. De acuerdo con los lineamientos del CVMVA, PAC & VC y la Ley 2476 de 2025 y RIn 2140 de 2016 Paramo de las baldias.

8.3. Implementar mecanismos de financiación como PSA para la conservación de la calidad ecosistémica, como



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

medida de mitigación basada en gobernanza. De acuerdo con los lineamientos del CVMVA, la Ley 2476 de 2025 y Rln 2140 de 2016 Paramo de las baldías.

8.4. Implementar mecanismos de financiación (PSA) para la conservación y restauración de los ecosistemas estratégicos para aumentar la captura de gases de efecto invernadero, como medida de mitigación basada en gobernanza. De acuerdo con PICCA, PRCC, PAC & VC y PMEPU.

8. Subsistema habitacional.

9.1. Implementar estrategias de construcción sostenible en el subsistema habitacional según lineamientos del Distrito, Autoridades Ambientales y gobierno nacional, incorporando superficies termorreguladoras y elementos que ayuden a la regulación térmica como el uso de materiales y/o revestimientos aislantes, material con baja huella de carbono, techos y terrazas verdes como medidas de adaptación basada en infraestructura; así como, uso de paneles solares y otras estrategias para la transición y eficiencia energética que apuntan a disminuir la vulnerabilidad frente al cambio climático. De acuerdo con PIGECA, PAC & VC, PRCC, POMCA, PRCC, PICCA, PEMOT, Política Pública y Hecho Metropolitano de Construcción Sostenible; Hecho Metropolitano de Economía Circular y la Resolución 0194 DE 2025.

9.2. Propender por el desarrollo de proyectos de vivienda con áreas verdes cercanas, como medidas de gobernanza que punta a mejorar la adaptación al cambio climático. De acuerdo con el PAC&VC, el PEMOT y la Ley de Ciudades Verdes.

9.3. Implementar estrategias para la reducción del ruido a través de barreras acústicas como muros cubiertos con



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

enredaderas o jardines verticales, barreras de tierra combinadas con arbolado denso, barreras de bambú con refuerzos estructurales, paneles acústicos revestidos con vegetación para absorción sonora, fachadas y techos con materiales aislantes y/o acústicos, como medida de mitigación basada en infraestructura. De acuerdo la zonificación acústica.

9.4. Implementar estrategias de uso sostenible de la energía en el Distrito como medidas de mitigación basada en la transición y eficiencia energética, para disminuir la emisión de GEI. De acuerdo con el PAC & VC.

9. Subsistema de patrimonio.

10.1. Implementar estrategias para la reducción del ruido a través de barreras acústicas como muros cubiertos con enredaderas o jardines verticales, barreras de tierra combinadas con arbolado denso, barreras de bambú con refuerzos estructurales, paneles acústicos revestidos con vegetación para absorción sonora, fachadas y techos con materiales aislantes y/o acústicos en el subsistema de Patrimonio, como medida de mitigación basada en infraestructura. De acuerdo con la zonificación acústica.

10.2. Generar y mantener los espacios verdes que hagan parte del subsistema de Patrimonio para reducir el déficit de área verde per cápita como medida de adaptación basada en ecosistemas. De acuerdo PMPVU, HECHO METROPOLITANO 05 RED EP Y EQU, PAC & VC, PICCA y PRCC y la Ley 2476 de 2025.

10.3. Implementar estrategias de construcción sostenible en el subsistema de patrimonio, a través de materiales aislantes térmicos eficientes en consumo de energía, sombras y espejos de agua, material con baja huella de carbono como medidas de adaptación basada en infraestructura y de mitigación basada en transición y



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

eficiencia energética, que apuntan a disminuir la vulnerabilidad frente a CC. De acuerdo con PIGECA, PAC & VC, POMCA, PRCC, PICCA, PEMOT, Política Pública y Hecho Metropolitano de Construcción Sostenible; Hecho Metropolitano de Economía Circular y la Resolución 0194 DE 2025.

10.5. Mantener la función de recarga del acuífero por medio de adecuaciones e intervenciones que permitan la continuidad del flujo de infiltración del agua. Para lograr esto se deben considerar alternativas de drenaje sostenible, como la implementación de SUDS, recuperación o regeneración de espacios verdes, reemplazo de pisos duros por superficies verdes y/o permeables, así como el aprovechamiento del agua lluvia, como medida basada en gestión mixta. De acuerdo con el PMAA, PICCA, PAC & VC, PRCC y POMCA del río Aburrá.

10.6. Transformación de pisos duros por pisos blandos con cobertura vegetal, en el subsistema de Patrimonio, mediante 1) el reemplazo de superficies duras por espacios verdes, y 2) Adecuar e Implementar pavimentos semi-permeables, consideradas estas como medidas de adaptación y de mitigación basadas en ecosistemas e infraestructura, que apuntan a disminuir la contaminación de acuíferos. De acuerdo con las determinantes ambientales del PMAA y PEMOT.

10.7. La selección, el establecimiento y las intervenciones sobre la vegetación de las áreas verdes asociadas al subsistema de Patrimonio deben tener en cuenta la reglamentación vigente sobre el uso y aprovechamiento de la flora y fauna amenazada, dando cumplimiento a su veda de conformidad con Resoluciones emitidas por la Autoridad Ambiental competente y el Ministerio del Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible. De acuerdo con PMEPUVU, HECHO METROPOLITANO 05 RED EP Y EQU,



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

reglamentaciones vigentes sobre el uso y aprovechamiento de la flora y fauna amenazada y el esquema de conectividades ecosistémica.

Las actuaciones sobre la vegetación serán acordes con las especificaciones técnicas y reglamentaciones específicas vigentes, en especial con los lineamientos del Plan de Silvicultura Urbana, el Manual de Silvicultura Urbana y contar con el concepto favorable del Comité Técnico Interinstitucional de Silvicultura Urbana y Paisajismo.

10.9. Implementar estrategias de uso sostenible de la energía en el Distrito como medidas de mitigación basada en la transición y eficiencia energética, para disminuir la emisión de GEI. De acuerdo con el PAC & VC.

10.10. Amenaza y Riesgo (ambiental y tecnológico): Toda intervención en BIC debe incluir las acciones necesarias para la mitigación de riesgos ambientales y tecnológicos, armonizando los criterios de manejo para el patrimonio cultural y para las amenazas y los riesgos establecidos en este POT.

Para los bienes de excepcional valor, deben buscarse todas las alternativas posibles para su conservación y estas deben ser priorizadas sobre cualquier otra intervención. La conservación del patrimonio cultural debe ser tenida como factor de alto valor en el análisis de costo – beneficio que determine la mitigación del riesgo.

Teniendo en cuenta que las decisiones que surjan de este punto son relevantes en términos sociales, bien sea por la pérdida del patrimonio y por lo tanto de la identificación colectiva o por la pérdida material y humana que puede generar un evento, la toma de decisiones ante amenazas, riesgos o eventos, deben



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

darse mediante un concepto técnico articulado por el DAP y el DAGRD.

De acuerdo con el Decreto 1077 de 2015 y los resultados de los estudios básicos de amenaza.

10.11 Definir los estudios complementarios que se requieran para las áreas de amenaza y riesgo presentes en la zona del inmueble, así como los criterios y medidas de reducción del riesgo necesarios para la prevención y mitigación de los escenarios de riesgo identificados, incluido el riesgo tecnológico. Lo anterior con el fin de asegurar la protección del bien de interés cultural. De acuerdo con el Decreto 1077 de 2015 y los resultados de los estudios básicos de amenaza.

10.12. (...)

Aplica también la restitución en los términos anteriormente señalados, en los casos que, por la materialización de un fenómeno amenazante, riesgo tecnológico u otros tipos de eventos, se ordene la demolición o desmonte controlado del inmueble o espacio público, parcial o totalmente.

De acuerdo con el Decreto 1077 de 2015 y los resultados de los estudios básicos de amenaza.

10.13. FORMAS DE AUTORIZACIÓN

Para los BIC inmuebles, colindantes y los demás localizados en zonas de influencia. La autorización constará con la misma fuerza vinculante en Resolución Motivada (RM) o Concepto Técnico (CT) emitido por la autoridad competente, en la cual, se señalará el tipo de intervención autorizada.

En los casos en que por amenaza o riesgo natural o tecnológico se deba ordenar la demolición parcial o total de un inmueble, se realizará un análisis conjunto entre el DAGRD y la autoridad competente para la autorización de intervenciones, del cual se expedirá un concepto técnico en el que se expongan las medidas tomadas para



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

	generar la menor afectación posible a los valores originales y/o auténticos del bien, así como los lineamientos de restitución, en armonía con las disposiciones de gestión del riesgo. De acuerdo con el Decreto 1077 de 2015 y los resultados de los estudios básicos de amenaza.
Nivel 5. Metropolitanos Hechos	Acuerdo Metropolitano 1 de 2025 - Por el cual se declara la Economía Circular como un Hecho Metropolitano Acuerdo Metropolitano 4 de 2019 - Por el cual se adopta el Plan de Acción ante el Cambio y la Variabilidad Climática del Área Metropolitana del Valle de Aburrá 2019 -2030 Acuerdo Metropolitano 5 de 2014 - Por medio del cual se declara como Hecho Metropolitano la construcción sostenible y se establecen lineamientos básicos para formular una Política Pública de Construcción Sostenible para el Valle de Aburrá Acuerdo Metropolitano 16 de 2006 - Por el cual se adopta el plan maestro de espacios públicos verdes urbanos del área metropolitana del valle de Aburrá -PMEPVU- Acuerdo Metropolitano 16 de 2017 - Por el cual se adopta el Plan Integral de Gestión de la Calidad del Aire en el Valle de Aburrá -PIGECA- y se toman otras determinaciones Acuerdo Metropolitano 22 de 2019 - Por medio del cual se adopta la Política Metropolitana para la Gestión del Riesgo de Desastres, sus instrumentos de gestión y se dictan otras disposiciones Acuerdo Metropolitano 23 de 2015 - Por medio del cual se adopta la Política Pública de Construcción Sostenible en la jurisdicción del Área Metropolitana del Valle de Aburrá



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

	Acuerdo Metropolitano 24 de 2019 - Por el cual se adopta el Plan de acción para la prevención y control de la contaminación por ruido del Valle de Aburrá y se toman otras determinaciones Cinturón Verde Metropolitano del Valle de Aburrá - CVMVA- Plan de Acción ante el Cambio y la Variabilidad Climática del Valle de Aburrá (PAC&VC)
--	--

Sección 5 – Ajuste del DTS

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

Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)

Mapas Protocolizados Modificados	No
----------------------------------	----

Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste

Para los tres asuntos de revisión se propone la gestión articulada, a la luz de los nuevos determinantes, asuntos y normas supradistritales, que atienden las diferentes problemáticas identificadas en el Distrito, y vinculadas al proceso de ordenamiento territorial, de tal forma que garanticen la sostenibilidad del territorio a través de líneas de acción que puedan ser concretadas a través de cada uno de los sistemas y subsistemas del POT, de manera coherente con los principios, apuestas territoriales, objetivos estratégicos y el modelo de ocupación planteado por el Acuerdo 48 de 2014.

Como punto de partida, de la revisión del mediano plazo, es importante conceptualizar el Distrito como un sistema socio-ecológico, y concretar el objetivo del Sistema a través de las tres gestiones, bajo el enfoque propuesto por el modelo de Gestión para la Sostenibilidad del Desarrollo del Plan Nacional de Adaptación (DNP, MADS, IDEAM, UNGRD, 2012), el cual propone integrar la Gestión Ambiental, la Gestión del Riesgo y la Gestión del Cambio Climático, y reconociendo que el cambio climático es un desafío transversal para el desarrollo.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

Conforme la evaluación de los determinantes ambientales entregados por las Autoridades Ambientales y la identificación de su incorporación en el marco de la revisión de mediano plazo del POT, se diferenciaron los determinantes y las medidas que inciden únicamente en la aplicación de criterios de manejo, de aquellos que inciden directamente en la definición de los usos del suelo (delimitación de los polígonos por área de actividad, régimen de actividades y/o en la aplicación de criterios de manejo específicos).

Posteriormente, tomando como referente las medidas estipuladas por cada uno de los determinantes, asuntos o normas supradistritales, que aportan en la construcción de criterios de manejo específicos, se realiza el análisis de estas medidas mediante un instrumento de recolección, sistematización, en función de las problemáticas ambientales a resolver desde esta gestión articulada, como son: la afectación calidad ecosistémica, la contaminación acuíferos, la contaminación acústica, la contaminación por contaminantes atmosféricos criterio, el déficit espacios verdes, la disminución recarga hídrica, las emisiones de gases de efecto invernadero -GEI-, el uso insostenible de los recursos, el uso ineficiente de la energía, los escenarios de riesgo por movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales, las islas de calor y la susceptibilidad a incendios forestales.

Finalmente, este análisis integrador busca la articulación de medidas, a partir de la definición de líneas de acción, que permitan definir lineamientos específicos y criterios clave, para que sea puedan materializar con criterios de manejo a través de los sistemas y subsistemas del POT. Lo que significa, que el propósito no es diferenciar medidas exclusivas de cada gestión, sino identificar las medidas que se traslapan en las tres gestiones, las cuales serán la más robustas, efectivas y anticipatorias, y así garantizar la sostenibilidad del territorio frente a los diferentes tipos de cambio ambiental.

De esta forma, las diferentes líneas de acción que serán propuestas por el **Sistema Ambiental, de Gestión del Riesgo y de Cambio Climático** del POT, es la ruta de ajuste que busca, no solo actualizar el Sistema en el contexto del reto de resiliencia territorial, sino desarrollarlo a través de un ejercicio de planificación adaptativa frente a diferentes retos.

Sección 8 – Conclusiones del proceso participativo



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

En el proceso participativo de la presente revisión se recibieron 200 aportes relacionados con el Sistema Ambiental, de Gestión del Riesgo y de Cambio Climático y 286 aportes adicionales relacionados específicamente con Riesgo Ambiental.

A continuación, se presentan los aportes resultantes del proceso de sistematización de las observaciones y propuestas formuladas durante el proceso de participación con relación al Sistema:

Ruta territorial: 101 aportes. Mayor incidencia: Villa Hermosa (11), seguida de Todo el Distrito (10), Popular (7), San Sebastián de Palmitas (7), Robledo (6) y San Antonio de Prado (6). Los aportes se concentran en la protección y recuperación de quebradas y fuentes hídricas, el control de construcciones y ocupaciones en zonas de riesgo, la actualización de estudios de amenaza, la mitigación de movimientos en masa e inundaciones, la restauración ecológica, la conectividad de corredores verdes y la reducción de la contaminación atmosférica, el ruido y las islas de calor.

Ruta poblacional: 8 aportes. Mayor incidencia: Jóvenes, niños y niñas (2); los demás grupos poblacionales registran un aporte cada uno. Se plantean acciones de arborización, recuperación de zonas verdes, adaptación al cambio climático, mejoramiento de la calidad del aire, prevención del riesgo en centros de atención y viviendas, protección de comunidades ubicadas en zonas vulnerables e incorporación de criterios de accesibilidad y movilidad sostenible.

Ruta sectorial: 54 aportes. Mayor incidencia: Investigación, ciencia e innovación (14), seguida de Construcción (12) y Gestión de residuos (12). Los aportes proponen incorporar infraestructura verde y azul, soluciones basadas en la naturaleza, Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible —SUDS—, construcción sostenible, economía circular, gestión preventiva del riesgo, protección de fuentes hídricas, conectividad ecológica, control del ruido y fortalecimiento de la adaptación y mitigación frente al cambio climático.

Ruta institucional: 37 aportes. Los aportes se orientan a fortalecer y precisar el sistema ambiental, de gestión del riesgo y cambio climático; armonizar el POT con la normativa y los instrumentos ambientales vigentes; regular las fuentes de emisiones atmosféricas, olores y ruido; incorporar criterios de construcción sostenible, eficiencia energética y carbono neutralidad; fortalecer la red de conectividad ecológica; y promover infraestructura resiliente, drenaje urbano sostenible y mecanismos financieros e institucionales para la adaptación climática.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

Específicamente, sobre el Subsistema Riesgo Ambiental, se recibieron los siguientes aportes:

Ruta territorial: 174 aportes. Mayor incidencia: Aranjuez (99), seguida de Popular (12), Robledo (9), El Poblado (8) y Villa Hermosa (7). Los aportes solicitan estudios de amenaza y riesgo actualizados, obras de mitigación, intervención y monitoreo de quebradas, control de construcciones en zonas no aptas, reasentamientos dignos y soluciones de vivienda que permitan la permanencia de las comunidades. En Aranjuez sobresale la solicitud reiterada de realizar estudios de suelo en Moravia con participación comunitaria, como fundamento para el mejoramiento integral del barrio y la permanencia en el territorio.

Ruta institucional: 93 aportes. Los aportes se concentran en actualizar y armonizar el componente de gestión del riesgo con la normativa vigente y los instrumentos distritales; precisar conceptos, competencias, responsables y procedimientos; actualizar la zonificación de amenazas; fortalecer los sistemas de información, monitoreo y alertas tempranas; y estructurar programas de reasentamiento, mitigación y protección financiera con responsables, cronogramas y recursos definidos.

Ruta sectorial: 9 aportes. Mayor incidencia: Gestión de residuos (3), seguida de Investigación, ciencia e innovación (2), Construcción (2) y Organizaciones No Gubernamentales —ONG— (2). Los aportes proponen fortalecer la articulación público-privada y comunitaria, actualizar la cartografía del riesgo, focalizar recursos para la mitigación, implementar sistemas de alerta temprana y garantizar seguridad jurídica, reforzamiento estructural y adaptación al cambio climático en las intervenciones de vivienda.

Ruta poblacional: 10 aportes. Mayor incidencia: Jóvenes (3), seguida de Adultos mayores (2) y Comunidades NARP (2). Los aportes destacan la necesidad de realizar estudios en zonas de alto riesgo, fortalecer la información y educación preventiva, proteger a las poblaciones que habitan en laderas y entornos de quebradas, y garantizar viviendas seguras y procesos de reasentamiento que eviten el desarraigo y la ruptura del tejido social.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

Sección 9 – Contenido ajustado del DTS

10.2 EL SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

Un proceso de ordenamiento territorial que privilegie el desarrollo equilibrado y sostenible requiere un enfoque holístico que permita integrar de manera coherente las dimensiones ecológica y social (económica, cultural y política – gobernanza-) de un territorio. Este enfoque soportado en el concepto de Sistemas Socio-Ecológicos (SSEs), reconoce que los territorios son sistemas complejos, en los que cada componente está interconectado a través de relaciones en doble vía, y que las decisiones en un área específica pueden tener impactos significativos en otras.

Reconocer esta interdependencia entre los sistemas naturales y sociales, permite diseñar estrategias de gestión que conduzcan a la sostenibilidad territorial; al abordar los desafíos del ordenamiento territorial desde una visión sistémica, se facilita la identificación de soluciones que promuevan la convivencia armónica entre las actividades humanas y los ecosistemas, fomentando la sostenibilidad aun cuando se hace frente a fenómenos como el cambio climático, la urbanización acelerada y la desigualdad social, entre otros. En este sentido, con la adopción de este enfoque, es posible trascender visiones fragmentadas y construir estrategias que beneficien tanto a las comunidades como al entorno natural.

Al entender el Distrito como un **sistema socio-ecológico**, es posible reconocer no solo la dinámica propia de las dimensiones social y natural, sino también cómo cada una responde a distintos tipos de cambio. Por un lado, existen **cambios exógenos**, como el cambio climático, que afectan de manera diferencial a cada dimensión. Por otro lado, hay **cambios endógenos**, derivados de decisiones y actividades humanas que modifican o alteran la dimensión ecológica, afectando su funcionalidad y generando mayores problemas ambientales.

De esta interacción se derivan efectos negativos que pueden disminuir la disponibilidad de servicios ecosistémicos a partir de un aumento la demanda sobre ellos, o efectos positivos que favorecen su conservación. Al mismo tiempo, las decisiones sociales, pueden incidir sobre los cambios exógenos, como sucede cuando aumentan las

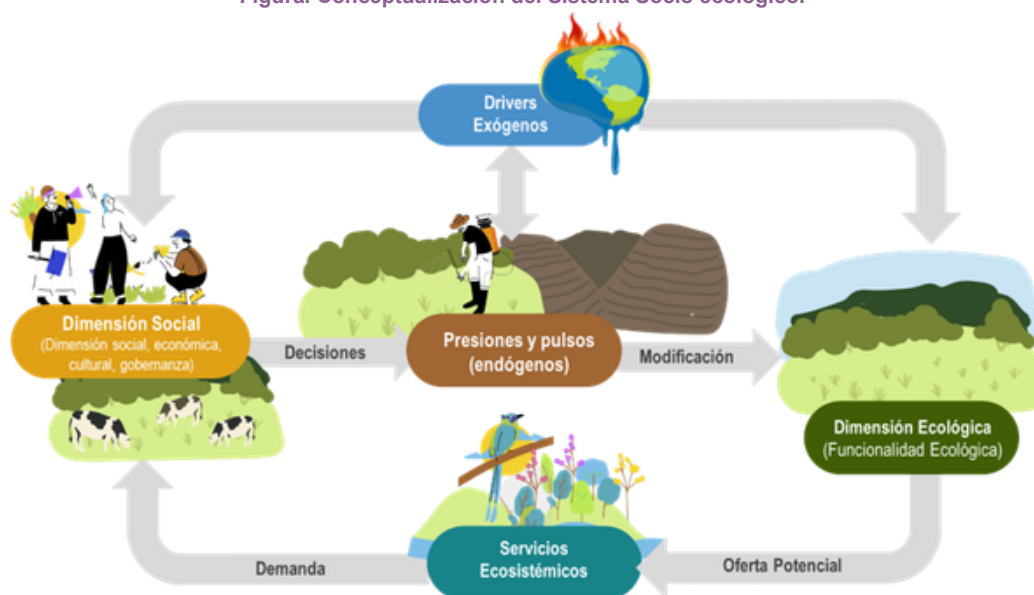


Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

emisiones de Gases de Efecto Invernadero -GEI- por actividades antrópicas, que modifican la composición de la atmósfera, alteran el balance energético del planeta y contribuyen a intensificar los escenarios de cambio climático.

Figura. Conceptualización del Sistema Socio ecológico.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026, Adaptado de (Collins, y otros, 2011)

Por consiguiente, el **Sistema Ambiental, de Gestión del Riesgo y de Cambio Climático** del POT entiende la concurrencia entre las dimensiones sociales, económica, cultural y ambiental en el territorio distrital y los desafíos que supone promover la compatibilidad entre las actividades humanas y la conservación de los ecosistemas. De esta manera, este componente del POT se desarrolla con una perspectiva holística que busca asegurar la comprensión del territorio desde la complejidad y proporcionar un marco de gestión integral que se sustenta en la gestión ambiental, la gestión del riesgo de desastres y la gestión del cambio climático para el ordenamiento territorial. En términos prácticos, el POT promueve la compatibilidad del desarrollo social, económico



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

espacial y ecológico, mediante a los alcances específicos de las tres gestiones y su articulación.

Así, el **Sistema Ambiental, de Gestión del Riesgo y Cambio Climático** se consolida como el medio para gestionar el Distrito desde el enfoque de sistemas socio-ecológicos. Y para ello, es fundamental contar inicialmente con definiciones claras y alcances precisos de cada gestión, así como comprender la relación del **Sistema Ambiental, de Gestión del Riesgo y Cambio Climático** con la vulnerabilidad social y económica.

Gestión ambiental: Las medidas de gestión ambiental aplicables al ordenamiento abarcan la conservación, protección, restauración y mejoramiento de la calidad ecosistémica de los elementos de la EEP y EEC, como las áreas protegidas, red de conectividad ecológica, sistema hidrográfico, áreas estratégicas para la recarga de acuíferos, entre otros elementos, considerados como la base estructural que apoya las funciones ecológicas que proveen los servicios ambientales. De otro lado, apuntan a gestionar los efectos negativos derivados del desarrollo de las actividades humanas, a través de medidas para la disminución de la contaminación atmosférica y acústica, y los olores ofensivos.

Así mismo, la gestión ambiental se consolida como el mecanismo que permite operativizar los lineamientos de los determinantes, asuntos ambientales, normas supradistritales y disposiciones ambientales vigentes, de carácter anticipatorio orientadas a prevenir, mitigar o compensar la pérdida y transformación de las condiciones ambientales, así como a evitar impactos adversos sobre la salud humana.

Esta gestión se materializa a través de la incorporación de criterios de manejo, de forma transversal, en los sistemas y subsistemas del POT. Y para lograr esta incorporación se requiere del análisis y revisión de los determinantes ambientales, normas, asuntos del medio natural que orientan a la conservación y protección de los ecosistemas estratégicos y al mantenimiento de los servicios ecosistémicos que soportan el modelo de ocupación del Distrito. Entre estos determinantes, por ejemplo, se encuentran los Planes de Manejo de las Áreas Protegidas del Distrito, los Planes de Ordenación y Manejo de Cuencas Hidrográficas (POMCA), el Plan de Manejo Ambiental del Acuífero (PMAA), entre otros. De igual forma la revisión de determinantes, asuntos, normas del medio transformado como son por ejemplo el Plan de Ordenación y Manejo del Recurso



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

Hídrico (PORH), el Plan de Gestión de la Calidad del Aire (PIGECA), el Plan + Aire Puro y el Plan de Acción para la Prevención y Control de la Contaminación por Ruido, así como otros instrumentos asociados a la calidad del aire, el ruido y los olores ofensivos. De tal forma que se incorporar aquellos que para el ordenamiento orientan hacia la concentración de actividades en zonas aptas, de conformidad con las características del territorio, y a la restricción de actividades económicas evitando el impacto directo sobre receptores sensibles y con el fin de mejorar la calidad de vida de la población.

- **Gestión del Riesgo de desastres:** De conformidad con la definición de la gestión del riesgo desde la Ley 1523 de 2012 (Artículo 4), y la cual fue retomada por el Acuerdo 48 de 2014 (Artículo 52), para la revisión del mediano plazo del POT la gestión del riesgo de desastres, se entiende como un proceso social de planeación, que se constituye en una hoja de ruta basada en el reconocimiento de los escenarios de riesgo del Distrito, que permite orientar el desarrollo físico del territorio y condicionar el uso del suelo, entendiéndose el riesgo de desastres como un determinante y condicionante fundamental de la ocupación del territorio.

Por consiguiente, dentro de la planeación territorial se busca definir estrategias, actuaciones, proyectos estratégicos, instrumentos de gestión del suelo y de financiación, que ayuden a consolidar el modelo de ocupación del Distrito, incorporando de manera articulada **los procesos de conocimiento, reducción y manejo** del riesgo de desastres de acuerdo con la Ley 1523 de 2012. Todo lo anterior en concordancia con las estrategias del Plan Metropolitano de Gestión del Riesgo de Desastres, (AMVA, 2019), como determinante ambiental, así como con otros asuntos y normas supradistritales relacionadas.

- **Gestión del Cambio climático:** Las aproximaciones al cambio climático y el desarrollo territorial han tomado gran importancia, especialmente porque este fenómeno afecta todos los modelos de desarrollo y exige reducir los riesgos y los impactos socioeconómicos asociados. Es así como de acuerdo con la Ley 1931 de 2018, esta gestión es definida como “el proceso coordinado de diseño, implementación y evaluación de acciones de mitigación de GEI y adaptación al cambio climático orientado a reducir la vulnerabilidad de la población, infraestructura y ecosistemas a los efectos del cambio climático. También



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

incluye las acciones orientadas a permitir y aprovechar las oportunidades que el cambio climático genera”.

Para la revisión de mediano plazo del POT, la gestión del cambio climático se establece como un elemento transversal para preparar el territorio y anticiparse a sus impactos. Esto implica abordar de manera adecuada sus manifestaciones y promover un modelo de desarrollo bajo en carbono y resiliente al clima. Para ello, se busca fortalecer la estructura ecológica, los sistemas productivos, los equipamientos colectivos, el espacio público, el hábitat y la vivienda, así como las infraestructuras de movilidad y el patrimonio a través de la implementación de medidas de adaptación y mitigación articuladas con la gestión ambiental y la gestión del riesgo de desastres, garantizando una respuesta integral frente a los cambios actuales y futuros del clima.

Para el Distrito son determinantes ambientales, en materia climática, los planes integrales de cambio climático, como el Plan de Acción ante el Cambio y la Variabilidad Climática -PAC&VC- del Área Metropolitana del Valle de Aburrá (AMVA, 2019), y su producto la Síntesis Preliminar sobre Variabilidad y Cambio Climático en el Valle de Aburrá (AMVA & IDEA UN, 2018), así como con otros asuntos y normas supradistritales como el Plan Regional de Cambio Climático de la Jurisdicción de Corantioquia (CORANTIOQUIA, Gobernación de Antioquia y TdeA, 2018), y el Plan Integral de Cambio Climático de Antioquia (**Gobernación de Antioquia - FAO, 2018**), entre otros.

En el marco de este enfoque integral y dinámico, es necesario precisar que es en la dimensión social donde surgen las capacidades para enfrentar y adaptarse tanto a cambios endógenos como exógenos, y donde se adoptan las decisiones que regulan la ocupación y el manejo del territorio. En consecuencia, el marco de acción del **Sistema Ambiental, de Gestión del Riesgo y Cambio Climático** no se limita solo articulación de las gestiones propias del ordenamiento territorial, sino que implica una relación directa con las decisiones y condiciones estructurales que inciden en la vulnerabilidad social y económica de la población, particularmente frente a intervenciones como obras de infraestructura, actuaciones para la gestión del riesgo de desastres, actuaciones urbanísticas y operaciones urbanas

En esta línea, que el Plan de Ordenamiento Territorial, incluye la protección a moradores, enmarcándola como fundamento de la intervención en el territorio para la protección de



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

los habitantes de sectores en procesos de transformación. Y es en esta dirección que el Distrito concibe y adopta la Política Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas –PPPMAEP-, (Acuerdo 145 de 2019), como una estrategia integral de actuación en el territorio que busca mitigar impactos y garantizar a los moradores el goce efectivo de sus derechos mediante el reconocimiento, la protección, el mejoramiento y el sostenimiento de sus modos y medios de vida.

10.2.1 PROPÓSITO DEL SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

Para comprender los propósitos del Sistema, es fundamental retomar la idea del Distrito como un **Sistema Socio-Ecológico**, que hoy es el resultado de decisiones pasadas y presentes. Estas decisiones han generado diversas problemáticas que, en muchos casos, se han abordado desde cada sector de manera separada, con una deficiente mirada sistémica. Sin embargo, es un reto afrontar el futuro en este contexto, y para ello se deben reconocer los diferentes objetivos del Distrito, que responden a su papel como ciudad núcleo de la región metropolitana del Valle de Aburrá, y como parte integral de las cuencas hidrográficas del río Aburra y del río Aurra, lo que le ha permitido enfrentar sus problemáticas mediante diferentes políticas e instrumentos.

Por ejemplo, a través de los compromisos establecidos en el Plan de Acción Climática del Distrito (Alcaldía de Medellín, 2020) para la mitigación de las emisiones de GEI y la neutralidad de carbono al 2050, se plantea como objetivo la reducción del 20 % de las emisiones al año 2030, así como la incorporación de medidas de adaptación frente a los efectos del cambio climático y la implementación de acciones climáticas inclusivas.

De igual forma, el Plan de Adaptación en Salud al Cambio y la Variabilidad Climática (PASCCM) de Medellín 2020–2050 establece para el año 2050 la disminución del 20 % en la vulnerabilidad y el riesgo poblacional en salud asociados al cambio y la variabilidad climática. Estos y otros compromisos definidos en diferentes instrumentos distritales se articulan con los Objetivos de Desarrollo Sostenible, especialmente: garantizar una vida sana y promover el bienestar para todos en todas las edades (ODS 3); garantizar la disponibilidad de agua y su gestión sostenible y el saneamiento para todos (ODS 6); construir infraestructuras resilientes, promover la industrialización sostenible y fomentar la innovación (ODS 9); lograr que las ciudades sean más inclusivas, seguras, resilientes



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

y sostenibles (ODS 11); garantizar modalidades de consumo y producción sostenibles (ODS 12); adoptar medidas urgentes para combatir el cambio climático y sus efectos (ODS 13); y gestionar sosteniblemente los bosques, luchar contra la desertificación, detener e invertir la degradación de las tierras y frenar la pérdida de biodiversidad (ODS 15).

Por consiguiente, con el objetivo de seguir con estas metas y compromisos, de forma articulada desde el ordenamiento territorial son **propósitos del Sistema Ambiental, de Gestión del Riesgo y Cambio climático**, los siguientes:

1. Que la construcción de acciones conjuntas aporte a la **disminución de la vulnerabilidad de los ecosistemas y aumentar la adaptación del sistema social frente a los cambios ambientales**, considerando el sistema natural como un aspecto que no puede ser reemplazado por capital hecho por el hombre, y como un factor limitante de la sostenibilidad.
 De este modo, el ordenamiento territorial no solo se enfoca en el uso eficiente del suelo, sino también en la respuesta del territorio frente a diferentes desafíos actuales y futuros. Lo anterior en línea con la Política de biodiversidad del Distrito (Acuerdo Distrital No. 10 de 2014), y del objetivo estratégico del POT relacionado con la preservación de la Estructura Ecológica Principal como elemento estructurante del territorio que constituye la base de la vida y los objetivos del desarrollo sostenible.
2. Que la ruta definida por el **Sistema Ambiental, de Gestión del Riesgo y Cambio Climático** para el ordenamiento territorial sea incorporada en los instrumentos sectoriales existentes y en los que se formulen a futuro, con el fin de garantizar resultados articulados y eficaces en función del modelo de ocupación. Lo anterior, reconociendo que las dinámicas futuras del sistema socio-ecológico del Distrito demandan una planificación adaptativa y progresiva frente a los cambios ambientales, capaz de asegurar un desarrollo resiliente y sostenible.
3. Que, para fortalecer la capacidad adaptativa del Distrito, se dé continuidad a las acciones orientadas a reducir la vulnerabilidad social y económica que pueda derivarse de la implementación del modelo de ocupación, particularmente en los escenarios asociados a obras de infraestructura, gestión del riesgo de desastres, actuaciones urbanísticas y operaciones urbanas. Lo anterior, mediante la implementación de la Política Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas –PPPMAEP– (Acuerdo 145 de 2019), reconociendo que



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

el ordenamiento territorial, aunque busca generar impactos positivos sobre la población del Distrito, puede ocasionar afectaciones a grupos vulnerables y a actividades económicas y productivas, restringiendo el acceso equitativo al suelo y al desarrollo urbano, con efectos directos sobre los modos y medios de vida de los moradores.

Es necesario entonces que siga primando un enfoque de desarrollo humano integral, donde la equidad es el precepto fundamental. Lo anterior de acuerdo con el objetivo estratégico del POT de promover el desarrollo de un territorio resiliente que, de prelación a la atención de los factores y situaciones de riesgo en áreas de mayor vulnerabilidad social, favoreciendo la implementación de medidas de mitigación.

Para avanzar los propósitos del **sistema ambiental, de gestión del riesgo y de cambio climático**, es fundamental mantener una mirada sistémica sobre el enfoque proporcionado por estas tres gestiones en el ordenamiento territorial. Para ello se retoma el “**Modelo de Gestión de la Sostenibilidad para el Desarrollo**” del Plan Nacional de Adaptación al cambio climático (DNP, MADS, IDEAM, UNGRD, 2012), que propone una planificación adaptativa frente a los retos climáticos, articulando la gestión del cambio climático, la gestión ambiental y la gestión del riesgo. Este enfoque reconoce que el cambio climático es un desafío transversal para el desarrollo.

Por consiguiente, el **Sistema Ambiental, de Gestión del Riesgo y Cambio Climático** se ajusta y se adapta este modelo de gestión para orientar los propósitos de la revisión del mediano plazo del POT. Lo anterior significa que se deben identificar las acciones que convergen entre las tres gestiones mencionadas, por cuanto se consideran las más robustas, efectivas, anticipatorias y prioritarias. Esto permite no solo una articulación eficiente para encaminar la solución de las problemáticas ambientales, sino también el aprovechamiento estratégico de las oportunidades que de ellas se derivan.

En la siguiente figura se representan los traslapes entre las gestiones y se esquematizan las medidas de gestión mixta como principal reto de la presente revisión de mediano plazo, en tanto son aquellas que aportan simultáneamente a las tres gestiones, tales como las estrategias de construcción sostenible y el fortalecimiento y establecimiento de cobertura vegetal, entre otras.

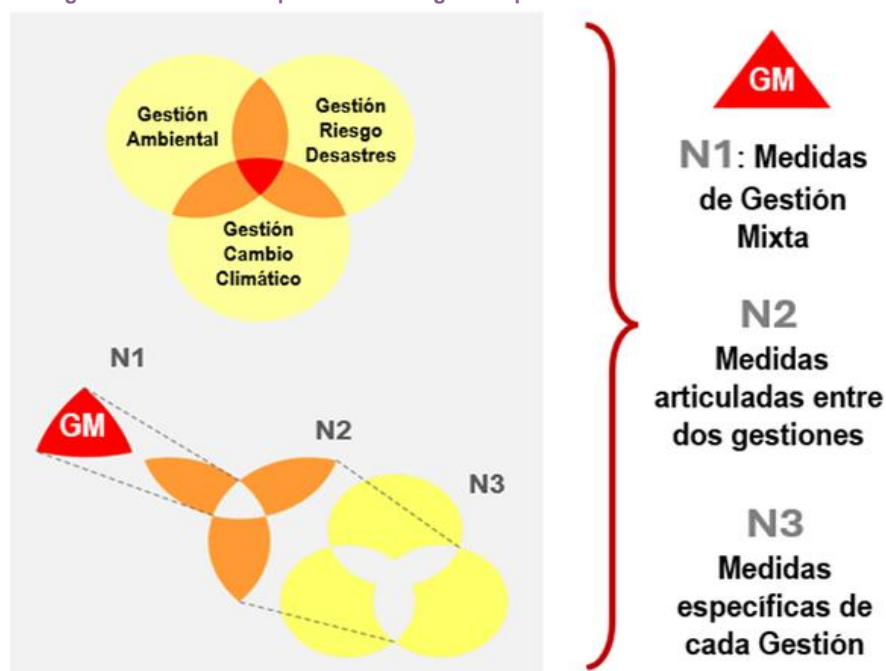


Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

Asimismo, se identifican medidas articuladas entre dos tipos de gestión, como la reducción del riesgo basada en ecosistemas, y otras de carácter específico cuya aplicación contribuye principalmente a la solución de problemáticas propias de cada ámbito; por ejemplo, las restricciones en el uso del suelo para el manejo de olores ofensivos, en el marco de la gestión ambiental.

Figura. Modelo de componentes de la gestión para la sostenibilidad del desarrollo.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026., adaptado del Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático (DNP, MADS, IDEAM, UNGRD, 2012).

10.2.2 LINEAS DE ACCIÓN

Como resultado de esta gestión articulada y estratégica, orientada a la consolidación de una gestión mixta, y en coherencia con los principios rectores del Plan de Ordenamiento Territorial, las apuestas territoriales y los objetivos estratégicos, se define la ruta a seguir para el **Sistema Ambiental, de Gestión del Riesgo y Cambio Climático** mediante la definición de cuatro líneas de acción, cuyo propósito es reducir la vulnerabilidad tanto de



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

la dimensión natural como de la social, y así como fortalecer la capacidad adaptativa del Distrito frente a los cambios ambientales.

Esta mirada integral reconoce, desde su concepción, que la gestión del cambio climático forma parte de la gestión mixta y no se aborda de manera aislada; por el contrario, su materialización se logra mediante los resultados de la gestión ambiental y la gestión del riesgo, consolidándose como el sello transversal de cada línea de acción. En este sentido, cada acción, propuesta o lineamiento deberá contribuir al cumplimiento de las metas definidas en el Plan de Acción Climática del Distrito.

En consecuencia, cada línea de acción incorpora lineamientos específicos que se implementarán a través de los instrumentos y mecanismos definidos, bajo la responsabilidad de los actores competentes, garantizando su ejecución, articulación y coherencia con los criterios de manejo incorporados en los subsistemas del Plan de Ordenamiento Territorial.

Las líneas de acción son:

1. Fortalecimiento de la funcionalidad de la estructura ecológica para un territorio sostenible.
2. Promoción del modelo de construcción, producción y consumo circular del Distrito.
3. Fortalecimiento de la ciudad saludable.
4. Contribución a la seguridad territorial desde de la gestión del riesgo.

A continuación, se desarrolla cada línea de acción en función de sus objetivos específicos y su papel en el funcionamiento del Sistema Socio-Ecológico del Distrito, así como los lineamientos y criterios clave como actuaciones aplicables al interior de los sistemas y subsistemas del ordenamiento territorial.

Debido al alcance de la revisión de mediano plazo, no se puede modificar el Sistema de Ordenamiento Territorial (SOT) que define tres campos en el numeral 1 del Documento Técnico de Soporte de Soporte del Acuerdo 48 de 2014 (IVa_Formulación), así: Riesgo ambiental, Vulnerabilidad social y económica, y Adaptación al cambio climático,



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

entendidos estos como “el conjunto de procesos para la gestión ambiental, gestión del riesgo socioeconómico, y gestión para la adaptación y mitigación de los efectos del cambio climático, como proceso de la mayor relevancia actual para el ordenamiento territorial”.

Por consiguiente, entendido las cuatro líneas propuestas como el medio para gestionar de manera articulada las gestiones anteriormente descritas, estas se integran en los campos definidos en el Acuerdo 48, de la siguiente forma: las líneas 1, 2 y 3 se integran en el campo Adaptación al Cambio Climático y la línea 4 en el campo Riesgo Ambiental, finalmente, se desarrolla la Vulnerabilidad Social y Económica.

10.2.3 ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO

10.2.3.1 Línea 1. Fortalecimiento de la funcionalidad de la estructura ecológica para un territorio sostenible

Esta línea busca conservar, mejorar y proteger los ecosistemas que conforman la EEP y la EEC del Distrito, bajo un enfoque de sostenibilidad (Principio rector de Sostenibilidad Ambiental del presente Plan), lo que involucra mantener las funciones ecológicas, la prestación de servicios ecosistémicos y reducir la vulnerabilidad de los ecosistemas frente a cambios ambientales ocasionados tanto por factores exógenos, como por las decisiones y acciones endógenas o internas que vulneran su funcionamiento natural.

Estas presiones se traducen en problemáticas ambientales como la contaminación de acuíferos, el uso inadecuado del recurso hídrico superficial y subterráneo, la pérdida y la afectación de calidad ecosistémica, asociada a la disminución de cobertura vegetal por deforestación o reducción de espacios verdes urbanos, entre otros; ponen en riesgo la prestación de servicios ecosistémicos de regulación, mantenimiento y provisión, los cuales son necesarios para la supervivencia de los asentamientos humanos. En suma, la degradación de la salud de los ecosistemas no solo reduce su capacidad de resiliencia frente a los efectos del cambio climático y otro tipo de amenazas, sino que además limita su capacidad de soporte del desarrollo sostenible incidiendo sobre la calidad de vida de la población presente en el territorio.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

Por consiguiente, el ordenamiento del territorio requiere orientar la aplicación de criterios clave que orienten las estrategias hacia el logro de objetivos de protección de la base natural, el cuidado de la biodiversidad, el acceso a bienes y servicios ambientales y, especialmente, la garantía de un ambiente saludable que favorezca la construcción de resiliencia. Esto implica el establecimiento de lineamientos para la conservación de las áreas protegidas y su función amortiguadora, el especial manejo de las especies vedadas y con riesgo de extinción, el aumento en términos cuantitativos y cualitativos los espacios verdes urbanos, de manera equitativa en función del déficit per cápita y con características que aporten a la conectividad ecológica funcional, la integración de los humedales como ecosistemas estratégicos para la gestión del riesgo de desastres y la gestión del cambio climático. Adicionalmente, la implementación de sistemas de drenaje urbano sostenible que propicien la infiltración para la recarga del acuífero y el manejo de la brecha hídrica para contrarrestar los efectos de la impermeabilización del suelo, así como del cambio y la variabilidad climática.

Es así como esta línea articula y centraliza las acciones territoriales ambientales en torno a objetivos que contribuyen a la prestación de **servicios ecosistémicos de regulación del ciclo hidrológico y del flujo de agua superficial, regulación de la calidad del suelo, control de la erosión, protección de los hábitats y el material genético, reducción de amenazas por inundación, avenidas torrenciales y movimientos en masa**, entre otros; por lograrlo, la línea se apoya en los elementos del sistema físico-espacial y estrategias de gestión que permiten avanzar hacia la sostenibilidad territorial, la resiliencia climática y la gestión del riesgo.

En este marco, la gestión integral de la biodiversidad y de los servicios ecosistémicos apuntan a la gestión del cambio climático en el ordenamiento territorial del Distrito, como medida de adaptación basada en ecosistemas -AbE-, que integra todas las alternativas naturales para enfrentar los efectos de la variabilidad y el cambio climático. De esta forma, esta línea de acción permite fortalecer no solo la capacidad de adaptación territorial frente a los efectos del cambio climático, mediante la conservación, protección, restauración y mejora de la funcionalidad ecológica de los ecosistemas, sino la reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI), contribuyendo así a enfrentar los retos derivados de los escenarios de cambio climático.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

10.2.3.1.1 Lineamientos para la funcionalidad ecológica

La definición de la Estructura Ecológica Principal y Complementaria, así como los criterios de manejo de cada uno de sus elementos, hacen parte del componente general del POT, que para efectos de la revisión de mediano plazo no son revisados y ajustados; sin embargo, la funcionalidad ecosistémica desarrollada en esta línea, comprende la implementación de estrategias territoriales formuladas en función de los lineamientos de los determinantes ambientales de superior jerarquía, lo establecido por normas supradistritales como la Ley de Ciudades Verdes (Ley 2476 de 2025) y diferentes medidas de manejo que permite anticipar y prevenir la pérdida de los servicios ecosistémicos. En la práctica, los lineamientos del marco de actuación de esta Línea son los relacionados con: el sistema hidrográfico y áreas estratégicas para la recarga de acuíferos, las áreas protegidas y otros ecosistemas estratégicos, la conectividad ecológica y los cerros tutelares.

De otra parte, los lineamientos que se describen a continuación son consistentes con instrumentos distritales, que se alinean y complementan lo desarrollado en la presente revisión del Plan de Ordenamiento Territorial. De manera que la implementación de las acciones territoriales, además, deberá cumplir con las directrices señaladas en: Plan Distrital de Silvicultura Urbana, Plan de Renaturalización de Medellín (Priorización e implementación del portafolio de Soluciones Basadas en la Naturaleza (SbN)), la Política de Biodiversidad y su plan de acción.

Es importante resaltar que los planteamientos llevados a criterios de manejo desde los diferentes subsistemas, buscan materializarse a través de la articulación de los diferentes instrumentos de planificación, gestión y financiación del suelo establecidos en la normatividad vigente nacional, buscando dinamizar los centros urbanos como espacios para la conservación y uso sostenible de la biodiversidad, la reducción de riesgos asociados al cambio climático, el aumento de capacidades institucionales y de otros actores en la implementación de Soluciones basadas en la Naturaleza.

10.2.3.1.1.1 Gestión del Sistema hidrográfico y áreas estratégicas para la recarga de acuíferos



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

El Sistema hidrográfico, en los términos del Artículo 25 del Acuerdo 48 de 2014, “corresponde al conjunto de componentes y elementos que contribuyen a mantener los servicios ecosistémicos de aprovisionamiento y regulación hídrica, a través de la conservación de depósitos y flujos naturales de agua superficial”, donde confluyen las quebradas, ríos y humedales con sus retiros, los ojos de sal, las cuencas y microcuencas abastecedoras y las cuencas de orden cero.

La gestión anticipada sobre estas áreas permite el desarrollo de acciones territoriales para mantener y proteger sus funciones ecosistémicas y su aporte a la regulación hídrica y climática del Distrito, de manera que permita responder de manera oportuna a los cambios y las dinámicas territoriales urbanas y rurales. En tal sentido, se evidencia la necesidad de priorizar acciones enfocadas en el drenaje sostenible, con especial interés en la recarga del acuífero del Valle de Aburrá, en la incorporación de los humedales como ecosistemas multifuncionales que aportan a la gestión del riesgo y a la mitigación y adaptación al cambio climático.

10.2.3.1.1.1 Drenaje Urbano Sostenible

El presente contenido tiene por objeto establecer el marco normativo vinculante para la incorporación e implementación de los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible -SUDS- en el Distrito de Medellín, en cumplimiento de las determinantes ambientales, y en particular de las disposiciones del Plan de Manejo Ambiental del Acuífero del Valle de Aburrá – PMAA, el Plan de Ordenamiento y Manejo de Cuencas Hidrográficas – POMCA, el Plan Integral de Cambio Climático de Antioquia – PICCA, el Plan de Acción Climática y de Variabilidad Climática – PAC&VC, Plan Integral de Gestión del Cambio Climático – PIGCC, el Plan Metropolitano de Gestión del Riesgo, entre otros instrumentos que exigen la adopción de medidas de infiltración, regulación hídrica, control de escorrentías y mitigación de la impermeabilización urbana, entre otras medidas para atender la gestión ambiental, la gestión del riesgo y la gestión del cambio climático.

En coherencia con estas determinantes, los SUDS se integran al ordenamiento territorial como acciones de gestión ambiental, en concordancia con lo estipulado por Ley de Ciudades Verdes (Ley 2476 de 2025) entorno a Soluciones basadas en la Naturaleza – SbN- orientadas a la gestión sostenible del agua pluvial, la protección del acuífero y la seguridad hídrica, la reducción del riesgo por inundación y la reducción de riesgos



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

asociados a la variabilidad y cambio climático, así como para el fortalecimiento de la resiliencia climática y territorial del Distrito.

La inclusión de los SUDS en la revisión del POT representa un paso fundamental para institucionalizar su aplicación como medida estructural de gestión ambiental y climática. Al integrarse al marco del ordenamiento territorial, los SUDS se reconocen como infraestructura ecológica esencial para la regulación hídrica, la reducción de la brecha hídrica (entendida como la diferencia entre la demanda hidrológica y la capacidad de transporte -suficiencia hidráulica- de la infraestructura hídrica urbana), así como la adaptación al cambio climático y la prevención del riesgo por inundaciones. De esta manera, se busca establecer lineamientos y tipologías generales de SUDS, definir los escenarios donde serán obligatorios, y articular su implementación con el ordenamiento territorial, la planificación de los elementos del espacio público, la construcción sostenible y los desarrollos urbanísticos y constructivos, así como consolidar un modelo de ciudad que gestione el agua pluvial como un recurso y no como un residuo.

Para efectos de la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial, se entenderán los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible -SUDS- como un conjunto de técnicas, prácticas y dispositivos para gestionar la brecha hídrica, que buscan imitar o emular los procesos naturales del ciclo hidrológico, con el fin de retener, infiltrar, conducir, almacenar y/o depurar las aguas lluvias en el sitio donde caen, reduciendo el impacto de la impermeabilización del suelo, mitigando riesgos de inundación, contribuyendo a la recarga del acuífero y generando beneficios ambientales, sociales y paisajísticos.

Los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible – SUDS, se conciben principalmente como Soluciones basadas en la Naturaleza -SbN- diseñadas mediante procesos que reproducen el ciclo hidrológico natural, tales como: infiltración, filtración, tratamiento del primer lavado (first flush) retención, almacenamiento, regulación de caudales y excedentes pluviales, así como la descarga controlada hacia sistemas hídricos superficiales y/o subterráneos. Adicionalmente, los SUDS integran funciones hidrológicas, ecológicas, ambientales y urbanísticas, y forman parte de la Infraestructura Gris, Verde y Azul del Distrito, y se constituyen como acciones a implementar en intervenciones públicas y privadas tanto en el suelo urbano como en suelo rural, de



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

acuerdo con las necesidades, condiciones y resultados de estudios, según lo estipulado en la reglamentación específica.

La incorporación y aplicación de los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible —SUDS— en el marco del presente Plan de Ordenamiento Territorial se realizará de manera armónica y complementaria con lo establecido en la regulación del servicio público de alcantarillado expedida por la Comisión de Regulación de Agua Potable y Saneamiento Básico —CRA— y con las competencias del prestador del servicio público, sin sustituirlas, modificarlas ni desconocerlas y bajo los lineamientos técnicos conceptuales de Drenaje Urbano Sostenible establecidos por el Distrito. Las disposiciones del POT se orientan a la integración territorial, ambiental y urbanística de los SUDS, mientras que los aspectos propios de la prestación del servicio público continuarán rigiéndose por la normativa sectorial vigente.

Es de resaltar que, en el marco normativo nacional de los servicios públicos, el Artículo 153 de la Resolución 0799 de 2021 expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, que modifica la Resolución 0330 de 2017, la cual contiene el Reglamento Técnico del Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico, establece los lineamientos regulatorios aplicables a la prestación del servicio público de alcantarillado, y reconoce la posibilidad de los prestadores de dicho servicio de incorporar soluciones alternativas, entre ellas los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible, en la medida en que contribuyan a la eficiencia, continuidad y sostenibilidad del servicio, y asigna su implementación, operación y mantenimiento al prestador del servicio público, conforme a las competencias definidas por la normativa sectorial vigente. No obstante, el alcance de la regulación expedida por la CRA se circunscribe a la prestación del servicio público de alcantarillado y no aborda de manera integral las dimensiones ambientales, territoriales y de planificación urbana asociadas a los SUDS, tales como la recarga del acuífero, la mitigación de los efectos de la impermeabilización del suelo, la adaptación al cambio climático, la reducción del riesgo por inundación, ni su integración como elementos estructurantes de la infraestructura gris, verde y azul del territorio.

En este sentido, los SUDS se conciben como elementos complementarios del sistema de drenaje urbano que, sin sustituir las responsabilidades ni regulaciones del sector, se adoptan como medidas ambientales y territoriales que contribuyen a la reducción de la impermeabilización, la adaptación climática y la recarga segura del acuífero, en



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

coherencia, principalmente con el Plan de Manejo Ambiental del Acuífero –PMAA-. Así, el POT complementa, sin reemplazar, las disposiciones técnicas del servicio público de alcantarillado, por tanto, los SUDS serán elementos complementarios que deben implementarse en los desarrollos de obra pública y privada; el diseño, construcción, mantenimiento y monitoreo estarán a cargo de la dependencia, entidad y desarrollador acorde a su actuar espacial y misional en el territorio distrital.

El POT reconoce a los SUDS como una medida estructural de carácter ambiental y territorial, que se registrará por los siguientes criterios:

- a. Orientar la gestión de las aguas lluvias hacia la emulación y recuperación funcional de los procesos hidrológicos naturales, mediante la infiltración, retención y recarga del acuífero, como criterio para mitigar los efectos de la impermeabilización del suelo.
- b. Orientar la gestión de las aguas lluvias hacia la reducción del riesgo por inundación y la adaptación al cambio climático, mediante soluciones que atenuen la escorrentía, regulen los caudales pico y disminuyan la presión sobre los sistemas de drenaje convencionales, contribuyendo a la mitigación del riesgo de inundación.
- c. Abordar el drenaje urbano como un sistema integrado, articulando Soluciones basadas en la Naturaleza -SbN- con la infraestructura gris, verde y azul existente, evitando intervenciones aisladas o desconectadas del funcionamiento hidrológico del territorio, y aportando beneficios adicionales de calidad y conectividad ambiental, biodiversidad urbana, paisaje y bienestar ciudadano, con intervenciones integrales que integren las diferentes variables desde un enfoque sistémico.
- d. La gestión de las aguas lluvias mediante SUDS es una responsabilidad compartida del sector público, los actores privados y la ciudadanía, en cuanto al diseño, implementación, operación y mantenimiento de estas soluciones, derivadas de las necesidades ambientales y climáticas del territorio, aplicable a la obra pública y a los desarrollos inmobiliarios y urbanísticos.
- e. Fundamentar la sostenibilidad de los SUDS en la adopción de medidas no estructurales de educación, formación, divulgación, comunicación, participación y apropiación, como condición para su adecuada implementación, operación y permanencia.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

Los principios establecidos en el presente artículo serán de obligatorio cumplimiento y constituirán criterios de orientación e interpretación para la toma de decisiones técnicas, urbanísticas y procedimentales relacionadas con la gestión de las aguas lluvias. Estos, deberán ser aplicados en la formulación de normas específicas contenidas en la reglamentación que expida la Administración Distrital, así como en el diseño, evaluación, aprobación, ejecución, operación y mantenimiento de las soluciones de drenaje sostenible, con el fin de garantizar su coherencia con el funcionamiento hidrológico del territorio y la sostenibilidad de las intervenciones en el tiempo.

10.2.3.1.1.1.1 Clasificación general de los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible – SUDS

Para efectos de su incorporación en el POT, los SUDS se clasifican en las siguientes tres categorías generales:

- a. SUDS para el control de cantidad de agua: Elementos que regulan la escorrentía superficial mediante infiltración, retención, almacenamiento y/o conducción controlada al sistema de drenaje convencional (ejemplos: Espacios públicos inundables, depósitos/tanques de acumulación, cubiertas azules, entre otros).

Los SUDS de cantidad tienen el propósito de gestionar el excedente hídrico, representado por la diferencia entre el volumen de la creciente urbana y natural. Esta característica se detallará en la norma específica contenida en la reglamentación que expida la Administración Distrital.

- b. SUDS para la filtración/ infiltración del agua y recarga del acuífero: Elementos que propenden por garantizar la infiltración del agua in situ, mediante superficies filtrantes y vegetación que aportarán a la recarga del acuífero, la renaturalización de la ciudad, almacenamiento y retención de aguas lluvias a pequeña escala y mejoramiento en la calidad de las aguas lluvias, reteniendo sedimentos, metales pesados y contaminantes difusos (ejemplos: superficies permeables, alcorques inundables, fachadas, muros y cubiertas vegetadas, drenajes franceses o zanjales de infiltración, entre otros). Esta característica se detallará en la reglamentación complementaria.

- c. **SUDS mixtos, FILTRACIÓN/ INFILTRACIÓN + CANTIDAD:** Son elementos que por sus dimensiones aportan a procesos de retención, almacenamiento, filtración, infiltración y/o conducción controlada al sistema de drenaje convencional; estos



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

además aportan urbana y paisajísticamente al sistema de espacios públicos y áreas verdes privadas de la ciudad, toda vez que son elementos que harán parte del paisaje urbano y tendrán la capacidad técnica para gestionar el agua de escorrentía IN SITU. Algunos ejemplos son: jardines de lluvia, jardines de microcuenca, cunetas/canales vegetados, cuenca seca de drenaje extendido, pozos de infiltración, depósitos de biorretención, pondajes naturales y/o artificiales, renaturalización de canales y sus retiros, entre otros.

Estas categorías serán objeto de implementación, según sea factible para proyectos de obra pública y privada, y la premisa de diseño e implementación será la gestión del excedente hídrico y la escorrentía contaminada en el polígono de intervención. Se tendrá en cuenta que las categorías de Cantidad y para filtración son prioritarios para la gestión del ciclo hidrológico, siendo los SUDS para filtración y Mixtos de mayor relevancia, ya que conllevan mayores impactos y beneficios ambientales como servicio ecosistémico en la regulación hídrica, mientras que los de cantidad, juegan un papel relevante en la reducción de los riesgos de inundación.

La especificación técnica de cada tipología se desarrollará en los términos de las normas específicas contenidas en la reglamentación que expida la Administración Municipal.

10.2.3.1.1.1.2 Norma específica para los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible –SUDS

La reglamentación específica para la implementación de los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible -SUDS - constituye el instrumento técnico-administrativo mediante el cual se desarrollarán y operativizarán las disposiciones establecidas por el POT en materia de drenaje urbano sostenible. Su propósito es garantizar que los SUDS se apliquen de manera coherente con las determinantes ambientales, el modelo de ocupación y los objetivos de gestión del riesgo, adaptación al cambio climático y protección del acuífero definidos para el Distrito de Medellín.

Para asegurar una aplicación integral, la reglamentación se estructurará en tres componentes complementarios:

- a. Componente técnico:** definirá los criterios y parámetros hidrológicos, hidráulicos, ambientales, geotécnicos y constructivos necesarios para el diseño, dimensionamiento, localización, operación y mantenimiento de los SUDS. Incluirá



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

lineamientos sobre tipologías habilitadas, condiciones de aplicabilidad, restricciones hidrogeológicas, estándares de desempeño, protocolos de monitoreo y métodos de verificación técnica.

- b. Componente urbanístico:** precisará las condiciones de incorporación de los SUDS en los distintos instrumentos de planificación y ordenamiento, así como su integración funcional con la infraestructura verde y azul. Establecerá criterios de localización preferente, requerimientos por tipo de actuación urbanística y edificatoria, lineamientos para planes parciales, polígonos de tratamiento, licenciamiento urbanístico y diseños de espacio público, así como exigencias asociadas a la mitigación de la impermeabilización del suelo y la recarga del acuífero.
- c. Componente procedimental:** definirá las responsabilidades institucionales, los procesos administrativos de revisión, aprobación, seguimiento y control para la implementación de los SUDS en proyectos públicos y privados. Incluirá lineamientos para la articulación interinstitucional, especialmente a través del Comité del Recurso Hídrico del SIGAM; los requisitos de radicación y entrega de diseños; los criterios de supervisión, interventoría y mantenimiento; y los mecanismos de reporte y evaluación.

La reglamentación específica para la implementación de los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS) deberá formularse con sujeción y en armonía con el marco normativo, técnico, ambiental y de política pública vigente, atendiendo, como mínimo, a las siguientes categorías:

- a.** Las disposiciones constitucionales y legales que regulan el ordenamiento territorial, la función ecológica de la propiedad y la gestión del riesgo, en particular la Constitución Política de Colombia, la Ley 388 de 1997 y la Ley 1523 de 2012, las cuales habilitan la incorporación de obligaciones urbanísticas asociadas a la gestión del agua lluvia.
- b.** La normativa reglamentaria en materia urbanística y ambiental, especialmente los Decreto 1077 de 2015 y Decreto 1076 de 2015, que establecen las condiciones para su exigibilidad en el licenciamiento y su articulación con la gestión del recurso hídrico.
- c.** Los reglamentos técnicos sectoriales y normas técnicas aplicables, incluyendo el RAS 2017, la Resolución 0799 de 2021, la Resolución 0194 de 2025, así como las normas técnicas complementarias que definan criterios de diseño, desempeño,



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

construcción e integración urbana, los cuales orientan la viabilidad, dimensionamiento e implementación de los SUDS.

- d. La regulación del servicio público de alcantarillado, en particular la Resolución 943 de 2021 y los conceptos emitidos por la Comisión de Regulación de Agua Potable y Saneamiento Básico –CRA–, que delimitan las condiciones para la incorporación de estas soluciones al sistema público y la asignación de responsabilidades entre actores.
- e. Las políticas públicas, lineamientos y guías técnicas nacionales y regionales en materia de sostenibilidad urbana, cambio climático y soluciones basadas en la naturaleza, que orientan la incorporación de estas soluciones como infraestructura ambiental del territorio.
- f. Se deberá considerar, para las actividades industriales de alto y muy alto impacto, la implementación de técnicas que permitan la continuidad de los procesos de infiltración del agua lluvia, mitigando los efectos consecuentes de la impermeabilización de la superficie.

La norma específica deberá garantizar la articulación efectiva entre estos marcos, definiendo las condiciones técnicas, urbanísticas y procedimentales para la implementación, operación y mantenimiento de los SUDS, sin perjuicio de la aplicación de disposiciones adicionales que se encuentren vigentes o sean expedidas con posterioridad, y deberá ser coherente con los lineamientos del Comité del Recurso Hídrico del SIGAM.

Los criterios de la norma específica serán de obligatorio cumplimiento para todas las entidades, dependencias y entidades descentralizadas del conglomerado público distrital, así como para urbanizadores, desarrolladores, constructores y demás actores privados que adelanten actuaciones urbanísticas, edificatorias o de obra pública en el territorio del Distrito, de la siguiente manera:

- a. Los proyectos de espacio público, infraestructura vial, y la construcción y el mejoramiento de equipamientos, ejecutados por entidades públicas y/o privadas deberán incorporar sistemas urbanos de drenaje sostenible SUDS, de manera diferenciada, según la localización del proyecto tanto a nivel urbanístico (tipología de tratamientos y áreas de actividad) como a nivel topográfico (zonas de alta, media y baja pendiente), considerando los condicionantes de amenaza y riesgo asociadas



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

al proyecto específico. Estas condiciones serán insumo para la revisión y modificación del manual de espacio público Distrital.

- b. Para las diferentes actuaciones urbanísticas, la reglamentación específica definirá los criterios de evaluación de la necesidad y la pertinencia, la escala y el tipo de soluciones de drenaje sostenible a implementar, como parte integral del proyecto desde un principio adaptativo del urbanismo al cambio climático, con acciones a través de los elementos de drenaje sostenible, mitigando los impactos de la impermeabilización, así como la contribución a la resiliencia climática.
- c. Los polígonos de tratamiento definidos en el POT a ser desarrollados mediante instrumentos de planificación complementaria del tercer nivel deberán incorporar SUDS en la formulación de sus respectivos instrumentos de planeación y gestión.
- d. En los polígonos de renovación e instrumentos de planificación adoptados vigentes (planes parciales, planes maestros, entre otros), en su proceso de reformulación y/o ajuste en el marco de su ciclo de vigencia, se incluirá lo dispuesto en la reglamentación específica.

Las disposiciones técnicas, operativas y procedimentales contenidas en la reglamentación específica, constituirán el marco vinculante para la implementación de los SUDS en todas las etapas (diseño, aprobación, ejecución, intervención, rehabilitación y mantenimiento) de los proyectos públicos y privados.

La organización de los requisitos que deberá contener la norma específica permite establecer con claridad los elementos mínimos que orientarán su elaboración y asegurarán su coherencia interna. En dicho sentido, la siguiente tabla presenta, de manera sintética y estructurada, los aspectos esenciales que deberá desarrollar la reglamentación específica para que los SUDS se implementen de forma efectiva en el territorio, tanto en proyectos públicos como privados. Estos requisitos no constituyen el contenido final del reglamento, sino la base orientadora que delimita su alcance temático y garantiza que el instrumento resulte técnicamente robusto, territorialmente aplicable y administrativamente operable.

Tabla. Requisitos orientadores para la reglamentación técnica, urbanística y procedimental de los SUDS.

COMPONENTE	CONTENIDO
Técnico	1. Definición de tipologías aplicables al contexto local



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

	2. Criterios para la selección y/o priorización de tipología de SUDS
	3. Criterios de diseño y desempeño
	4. Operación y mantenimiento
Urbanístico	1. Definición de condiciones de incorporación de los SUDS en los componentes del SDOT
	2. Integración funcional con la estructura ecológica y la infraestructura gris, verde y azul
	3. Exigencias por tipo de actuación urbanística y edificatoria
	4. Articulación con instrumentos de planificación ambiental y climática
Procedimental	1. Roles, competencias y responsabilidades
	2. Coordinación interinstitucional
	3. Procedimientos para revisión y aprobación de proyectos públicos y privados
	4. Procedimientos para ejecución, entrega y puesta en servicio
	5. Mecanismos y procedimientos de seguimiento y monitoreo
	6. Instrumentos de financiamiento e incentivos
	7. Actualización y mejora continua
	8. Estrategia de educación, participación y apropiación

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

La reglamentación específica podrá, con sustento previo, especificar y redefinir los contenidos de esta, siempre y cuando no se modifique el fondo y fin planteado para la misma.

La formulación y adopción de la reglamentación específica para los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS) constituye una actuación prioritaria para el Distrito, en tanto de su desarrollo depende la implementación efectiva de los lineamientos definidos en el presente Plan de Ordenamiento Territorial, derivados de la incorporación de las determinantes ambientales, para la gestión integral de las aguas lluvias, la mitigación de los impactos derivados de la impermeabilización del suelo, la adaptación al cambio climático, la protección y manejo sostenible del recurso hídrico subterráneo.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

10.2.3.1.1.1.3 Gobernanza institucional para la gestión de los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible –SUDS

La gobernanza institucional para la gestión de los SUDS, implementará el “Modelo De Gobernanza e Institucionalidad” definido en el Consejo de Gestión Ambiental de Medellín -CAM- soportado a su vez por el Acuerdo Distrital 050 de 2025.

La gestión, implementación y seguimiento de los SUDS se articulará a través del Sistema Integrado de Gestión Ambiental de Medellín – SIGAM-, como se mencionó, sin perjuicio de las competencias de la Autoridad ambiental urbana, en la que participarán, según sus funciones:

- a. Secretaría de Medio Ambiente (coordinación técnica ambiental).
- b. Departamento Administrativo de Planeación (ordenamiento territorial.)
- c. Secretaría de Infraestructura Física (obra y espacio públicos).
- d. EDU, INDER, ISVIMED y demás operadores de proyectos.
- e. Área Metropolitana del Valle de Aburrá para el suelo urbano.
- f. Corantioquia para el suelo rural.
- g. Empresas Públicas de Medellín.
- h. Curadurías urbanas (verificación en licenciamiento).

El conglomerado público y las dependencias de la alcaldía deberán incluir el componente de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible - SUDS en el ciclo de inversión pública anualizada en toda su cadena de valor (formulación, factibilidad, ejecución, operación, mantenimiento y monitoreo). Así mismo, se deberán establecer las fuentes de financiación y mecanismos financieros para garantizar el ciclo de inversión.

Toda intervención que incorpore SUDS deberá definir el responsable de su operación y mantenimiento, así como los recursos requeridos para garantizar su funcionalidad y durabilidad. La reglamentación complementaria establecerá los estándares mínimos de operación, mantenimiento y periodicidad de monitoreo.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

10.2.3.1.1.1.4 Plan Maestro de Drenaje Urbano Sostenible

Adicionalmente, y en cumplimiento de lo estipulado por el Acuerdo 050 de 2025, el diagnóstico, la formulación y la adopción del Plan Maestro de Drenaje Urbano Sostenible, complementará, desde el aspecto territorial y físico-espacial la priorización de intervenciones que orienten la gestión y recuperación integral del sistema hídrico distrital, así como la recuperación y el manejo sostenible del recurso hídrico y a la optimización del sistema de drenaje urbano, aplicando criterios de sostenibilidad, eficiencia hidráulica y adaptación al cambio climático, en los términos que define el citado acuerdo. Este Plan Maestro deberá articularse y complementar el aspecto espacial – territorial de la reglamentación específica, priorizando áreas, cuencas, zonas para el desarrollo de proyectos integrales de drenaje sostenible.

10.2.3.1.1.1.5 Plan Maestro de Recuperación y Atención Integral del Río Aburrá-Medellín, sus quebradas y afluentes

De acuerdo con el Acuerdo 050 de 2025, el Plan Maestro de Recuperación y Atención Integral del Río Aburrá - Medellín, sus quebradas y afluentes, también desempeñará un papel fundamental para la recuperación y el manejo sostenible del recurso hídrico y a la optimización del sistema de drenaje urbano, en tanto atenderá el análisis y la priorización de intervenciones en el sistema hidrográfico que contribuyan a la reducción del riesgo, así como a la conservación, recuperación y mejoramiento de los cauces y las áreas de retiro por medio de intervenciones ecológicas y medioambientales orientadas a preservar y restaurar los ecosistemas naturales asociados a estos cuerpos de agua y sus cuencas.

10.2.3.1.1.1.3 Gestión de los Humedales y sus retiros

Los humedales son sistemas complejos, que constituyen áreas de especial importancia ecológica dentro de los ecosistemas estratégicos del Distrito, su protección, manejo y conservación deben asumirse como prioridad territorial dado su papel en la regulación hídrica, el control natural de inundaciones, la recarga del acuífero, la depuración del agua y el soporte de la biodiversidad. Su conservación fortalece la oferta de estos servicios ecosistémicos y aporta de manera directa a la resiliencia urbana, por lo que su incorporación en la revisión del POT implica su integración como áreas funcionales de



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

especial protección y manejo ambiental, sobre las que se debe propender por la conservación de sus características naturales.

Adicionalmente, conforme la normativa específica y los principios y objetivos de la Ley 2469 de 2025, se reconocen los humedales como parte de los instrumentos del Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de desastres y el sistema nacional de cambio climático, como ecosistemas de adaptación ante el cambio climático y la resiliencia climática. Así mismo, la Ley 2476 los incorpora como elementos de la biodiversidad urbana, y parte integral para el cumplimiento de los objetivos de la ciudades verdes, biodiversas y resilientes, a través de su conservación contribuyendo así a la adaptación al cambio climático, la regulación del ciclo hídrico y la mejora de la calidad ambiental en los entornos urbanos.

En el mapa 4 protocolizado “Estructura Ecológica Principal” se identifican 113 humedales para los que se contempla un retiro de protección a una distancia de 100m alrededor de su cauce permanente, los cuales están sujetos a criterios geomorfológicos, hidrológicos, composición y naturaleza del suelo y especies de flora y fauna que se establecen allí, esto tal como se señala en la Guía Técnica de Criterios para el Acotamiento de Rondas Hídricas en Colombia adoptada en la Resolución 0957 de 2018 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.

Sin embargo, es necesario fortalecer la gestión de los humedales y sus retiros, con gestión anticipatoria, la cual deberá soportarse en el componente general del Plan de Ordenamiento Territorial y sus criterios de manejo específicos como parte de los suelos de protección, y dando prioridad a los cuerpos de agua identificados y valorados previamente por la Autoridad Ambiental o el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible. De esta forma este fortalecimiento consiste en la priorización de intervenciones estratégicas de manera que no se materialicen escenarios de riesgo asociados a la pérdida o degradación de estos ecosistemas.

Esta priorización será realizada por la Secretaría de Medio Ambiente del Distrito de Medellín o la dependencia competente de la Administración Distrital, en articulación con la autoridad ambiental, la cual, en el marco de sus funciones, validará en los humedales, natural o antrópico, la presencia de vegetación y especies de fauna propias de estos



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

ecosistemas que se deban rehabilitar o conservar para recuperar o mantener su funcionalidad ecológica.

Adicionalmente, estas áreas serán de prioritaria intervención y monitoreo, donde se deberán aplicar criterios de manejo preventivos en los elementos públicos del Sistema Físico – Espacial del POT y, sobre los elementos privados, podrán integrarse a los esquemas de pago por servicios ambientales compatibles con esta tipología de elementos, la aplicación de beneficios y exenciones tributarias, y la aplicación de otros incentivos monetarios y no monetarios asociados a la prestación de servicios ecosistémicos directos e indirectos. Estas acciones se enmarcan en la Política de Biodiversidad para Medellín (Acuerdo 10 de 2014) y su Plan de Acción para la Gestión Integral de la Biodiversidad y sus Servicios Ecosistémicos para la Sostenibilidad de Medellín (PAGIBSEM).

Algunas de las acciones para su conservación son: la protección, rehabilitación y restauración y recuperación ecológica conforme los monitoreos de fauna e inventarios forestales que permitan reconocer las características y prioridades de conservación, así como la implementación de medidas con enfoque en Soluciones Basadas en la Naturaleza especialmente las asociadas a los retos 1. Adaptación y mitigación al cambio climático y 2. Gestión de la infraestructura azul del Plan de Renaturalización de Medellín 2024-2036, entre otros.

10.2.3.1.1.2 Gestión de las Áreas protegidas y otros ecosistemas estratégicos

Las áreas protegidas son parte del componente general del POT, sus planes de manejo y su delimitación generan lineamientos específicos sobre su manejo territorial que, para efectos de la presente revisión de mediano plazo del Plan de Ordenamiento Territorial Distrital, influencia la delimitación de los usos del suelo productivos en el Sistema de Ocupación, así como la implementación de medidas de manejo traducidas en criterios de actuación específicas en cada uno de los elementos del Sistema Público y Colectivo.

Conforme el Artículo 21 del Acuerdo 48 de 2014, se clasifican en públicas y privadas, contemplando la Reserva Nacional Forestal Protectora Río Nare – RFP Nare, Distrito de Manejo Integrado Divisoria Valle de Aburrá Río Cauca -DRMI DVARC-, Área de Recreación Parque Ecológico Cerro Nutibara, Parque Natural Regional Metropolitano



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

Cerro El Volador y Área de Recreación Cerro La Asomadera como áreas protegidas públicas y las Reservas Naturales de la Sociedad Civil como áreas protegidas de carácter privado.

Entre el año 2014 y 2025 se identificaron cambios, no solo provenientes de la actualización de los planes de manejo de las áreas protegidas, si no de la inclusión de nuevas Reservas Naturales de la Sociedad Civil y la exclusión por la cancelación del registro de la Reserva Natural Montevivo. En todo caso, toda actualización de los planes de manejo de las áreas protegidas inscritas en el Registro Único Nacional de Áreas Protegidas (RUNAP) implica la gestión inmediata conforme los lineamientos allí contemplados.

Los criterios de manejo ambiental sobre estas áreas deberán estar acordes con su plan de manejo y en función de los objetivos de conservación y Valores Objeto de Conservación (VOC) específicos, así como la implementación de instrumentos de planificación (segundo y tercer nivel según el caso), gestión y financiación aplicables a dichas categorías de suelo, de forma que pueda garantizarse la concreción de estos.

10.2.3.1.1.2.1 Función amortiguadora de las áreas protegidas

Dando operatividad a lo establecido en el Decreto 1076 de 2015, y los lineamientos del Ministerio, en torno a la función amortiguadora, se busca que las propuestas planteadas permitan prevenir y mitigar presiones o tensiones sobre las mismas, a través de acciones desde el Sistema Público Colectivo y el Sistema de Ocupación, en las áreas contiguas a las áreas protegidas urbanas:

- Incorporación de criterios específicos desarrollados en el sistema de ocupación (edificabilidad) en torno a la priorización e implementación de estrategias de construcción sostenible, con el establecimiento de Soluciones basadas en la Naturaleza que aporten a la red de infraestructura verde en los términos del Plan de Renaturalización de Medellín, definidos en la reglamentación específica de construcción sostenible en la Línea 2 “Promoción del modelo de construcción, producción y consumo circular del Distrito”.
- Incorporación de criterios específicos en los subsistemas de espacio público y movilidad con la aplicación de estrategias de sostenibilidad al momento de desarrollar cualquier tipo de intervención en los mismos.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

- Estrategias de gestión que fortalezcan la red de conectividad ecológica a partir de acciones alineadas a los objetivos y valores objeto de conservación -VOC- de cada área protegida que incluya el enriquecimiento de la vegetación con especies nativa, promoción de pasos de fauna aéreos o subterráneos, barreras antirruído, entre otros; en armonía con los criterios de manejo establecidos para cada uno de los subsistemas del Ordenamiento Territorial.

Particularmente, para las áreas protegidas urbanas: Área de Recreación Parque Ecológico Cerro Nutibara y el Parque Natural Regional Metropolitano Cerro El Volador, el acto administrativo de su declaratoria resuelve la definición de polígonos de tratamiento urbanístico del entonces POT vigente, Acuerdo 46 de 2006, como áreas para la protección de la función ambiental del mirador y de espacio para la apreciación social del paisaje. Para la armonización de este determinante ambiental se establecen condiciones de altura en tratamientos urbanísticos colindantes, de manera que, se garantice la función ambiental y paisajística de las áreas protegidas mencionadas, adicionando, el Área de Recreación Cerro La Asomadera; este análisis y ajuste se desarrolla con detalle en el aparte 9.6.5 Variables para la asignación de aprovechamientos y obligaciones, de los DTS de Memoria Justificativa de la presente revisión.

Además de la aplicación de los lineamientos de gestión en los elementos del sistema Público y Colectivo y, para efectos de alinear los esfuerzos en pro de la sostenibilidad ambiental sin comprometer los componentes del Modelo de Ocupación del POT vigente, se priorizarán los barrios colindantes a los tres cerros tutelares urbanos: El Volador, Nutibara y Asomadera, así como la RNSC Club Campestre El Rodeo, para la aplicación de incentivos tributarios y no tributarios por la implementación de estrategias de construcción sostenible que involucre Soluciones Basadas en la Naturaleza. La aplicación efectiva de los lineamientos de construcción sostenible en el territorio debe responder a las normas específicas contenidas en la reglamentación que expida la Administración Municipal conforme lo descrito en la Línea 2: Promoción de un modelo de construcción, producción y consumo circular.

Para la función amortiguadora de las zonas circundantes de las áreas protegidas localizadas en el suelo rural, se fomentará el uso sostenible de los recursos, mediante la implementación de arreglos agroforestales, silvoagrícola y silvopastoriles, en todas las áreas de actividad: Agroforestal, Agropecuaria y Agrícola, además de esquemas de



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

reconversión y producción más limpia. Estos criterios están en el marco de lo definido por otros determinantes de superior jerarquía como el esquema de conectividades ecosistémicas.

Se reconoce el Comité Técnico Interinstitucional de Protección de la Biodiversidad y los Ecosistemas Estratégicos de Medellín del Sistema de Gestión Ambiental de Medellín - SIGAM como instancia de articulación para el acompañamiento, seguimiento y viabilización de las acciones antes descritas.

10.2.3.1.1.2.2 Páramo de las Baldías

En los términos del Artículo 29 del Decreto 2372 de 2010, el páramo de Las Baldías delimitado mediante la Resolución 2140 de 2016 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, conforma los ecosistemas estratégicos del Distrito y constituye las áreas de especial importancia ecológica que gozan de protección especial en Colombia. La resolución emite condicionantes sobre los usos relacionados con la explotación de recursos y actividades agropecuarias, la responsabilidad sobre su administración, manejo, control y vigilancia; así como, la posibilidad de la aplicación de instrumentos económicos ya existentes que aportan su conservación ambiental.

El plan de manejo del área protegida DRMI VARC define el páramo como uno de los valores objeto de conservación – VOC-, asignando dos objetivos específicos de conservación “Preservar y restaurar el área del ecosistema de páramo de Las Baldías y el Bosque Andino por su gran potencial en la oferta de bienes y servicios ambientales, y por su relevancia en términos ecológicos, educativos y científicos” e “Integrar los escenarios naturales representativos del DRMI - DVARC como las Cuchillas Romeral y el páramo de las Baldías, Cerros del Padre Amaya y las Tres Cruces, Alto del Boquerón y Pico Manzanillo, iconos de identidad metropolitana, a través de la vinculación ciudadana con el medio natural mediante acciones de educación ambiental, turismo de naturaleza y otras estrategias de apropiación cultural sostenible”.

Según evaluaciones y conceptos técnicos realizados por la Secretaría de Medio Ambiente, al año 2024, el 57 % de las 300,85 hectáreas del Páramo en jurisdicción de Medellín está en lotes fiscales administrados por la Secretaría de Medio Ambiente, con el objetivo de proteger el área aferente a cuencas abastecedoras, situación que favorece



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

la conservación y preservación del ecosistema. Por su parte, 99 hectáreas se encuentran por fuera de la delimitación geográfica de las cuencas abastecedoras, situación que ha dificultado la compra o aplicación del esquema de Pago por Servicios Ambientales Hídricos, debido a la destinación específica del recurso, en los términos del Artículo 111 de la Ley 99 de 1993.

Por su parte, la Ley 1930 de 2018 “por medio de la cual se dictan disposiciones para la gestión integral de los páramos en Colombia” resalta en su artículo 14, que la adquisición de predios en páramos se registrará con lo establecido en el artículo 174 de la Ley 1753 de 2015 y el artículo 210 de la Ley 1450 de 2011. Además, el artículo 7 de la Resolución 2140 de 2016 señala que los planes de cofinanciación necesario para adquirir, implementar PSA u otros instrumentos económicos para la conservación del Páramo, deberá ser un ejercicio coordinado entre las autoridades ambientales y los entes territoriales.

La gestión anticipatoria, preventiva y efectiva, demanda que, en el corto plazo, el Distrito Especial de Medellín, a través de las dependencias competentes, y en articulación con la Corporación Autónoma Regional del Centro de Antioquia (CORANTIOQUIA) y las demás entidades competentes, desarrollen las validaciones, actualizaciones y saneamiento predial en el páramo de Las Baldías. Con la delimitación de los lotes y su tenencia, se aplicará la metodología de valoración ambiental que determina el grado de conservación de los bienes ubicados en las áreas de páramos identificados según los lineamientos del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible -MADS-, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC- y Parque Nacionales Naturales de Colombia -PNN-, así como su valoración económica. Lo anterior, según las disposiciones de la Resolución 963 de 2025 emitida por el IGAC.

Si bien la delimitación del Páramo se plantea como suelo de protección, en el marco de la presente revisión esta no se lleva a suelos de protección ya que la misma no contempla el cambio en las categorías de suelos por ser de carácter estructural. Por lo tanto, esta información direccionará las acciones territoriales sobre esta área considerando para cada uno de los predios la aplicación de pagos por servicios ambientales, beneficios tributarios, la adquisición o la aplicación de otros incentivos económicos y sociales, vistos



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

como criterios asociados a la concreción de los planteamientos asociados a los usos de suelo.

La priorización de los predios privados debe contemplar la protección de los pequeños parches de frailejones que aún permanecen en el Páramo y que, conforme los resultados del estudio “Delimitación de las áreas de influencia de páramos en la jurisdicción de Corantioquia y definición de las estrategias de planificación y conservación”, requieren especial protección por su poca extensión y alta sensibilidad a la perturbación.

De otro lado, sobre las áreas de tenencia del Distrito y administradas por la Secretaría de Medio Ambiente, se elaborarán inventarios de flora y fauna específicos, de manera que las estrategias de conservación, rehabilitación y restauración se alineen a las demandas propias del ecosistema y la prestación de sus múltiples servicios ecosistémicos.

10.2.3.1.1.3 Gestión de la Red de Conectividad ecológica

La red de conectividad ecológica está compuesta de nodos y enlaces estructurantes, actuales y proyectados, los cuales son áreas de interés estratégico que componen la Estructura Ecológica Principal y la Estructura Ecológica Complementaria, cuyo objetivo es “promover y conservar procesos biológicos, además del mantenimiento de poblaciones viables de biota en un paisaje fragmentado” (Artículo 33 del presente Plan), dando prioridad a los elementos de la red de conectividad ecológica principal. Este componente no es objeto de evaluación y ajuste en la revisión de mediano plazo, sin embargo, la implementación de estrategias que permitan prevenir los impactos asociados a la pérdida de la biodiversidad y sus servicios ecosistémicos, deben contemplar la gestión priorizada y estratégica, así como, la incorporación de nuevos estudios y determinantes ambientales que propongan zonas que se pueden potenciar por medio de la gestión efectiva y preventiva.

Los enlaces de la red de conectividad conectan hábitats urbanos y rurales, sin embargo, la presión sobre la diversidad biológica contempla factores diferenciales en el suelo urbano y en el suelo rural, así como su manejo en función de los estudios ambientales específicos desarrollados por cada Autoridad Ambiental en su jurisdicción y por el mismo



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

Distrito; lo que conlleva a que la gestión priorizada sobre estas áreas también tenga un enfoque diferencial.

Sobre los elementos de la red de conectividad principal en suelo rural en áreas de actividad asociadas a la protección y conservación ambiental, se deberá propender por la protección, conservación y restauración de coberturas protectoras como bosques y/o áreas con vegetación herbácea y/o arbustiva. Sobre los elementos de la red estructural, localizadas en áreas de actividad: agroforestal, agrícola y agropecuario, se privilegian e incentivan las actividades productivas que involucren sistemas silvoagrícolas, agroforestales o silvopastoriles, así como, integrar la aplicación de medidas de gestión propuestas en el Modelo de Esquema de Conectividades Ecosistémicas, denominadas Herramientas de Manejo del Paisaje, como cordones de vegetación nativa intercalados con la actividad productiva, corredores viales arborizados, cercos vivos, entre otros.

Con relación a la selección de las especies de flora a establecer, se priorizará la siembra de especies con prohibiciones o restricciones sobre el uso y aprovechamiento de flora amenazada, debido a su riesgo inminente de extinción, que sean emitidas por las Autoridades Ambientales, como las resoluciones 10194 de 2008 y Resolución 040-RES2312-6645 de 2023 y Resolución 040-RES2402-468 de 2024. Adicionalmente, se debe contemplar el listado oficial de las especies silvestres amenazadas emitido por el Ministerio de Medio Ambiente, mediante Resolución 0126 de 2024 “Por la cual se establece el listado oficial de las especies silvestres amenazadas de la diversidad biológica colombiana continental y marino costera...”. En el desarrollo de proyectos públicos que contemplen procesos de restauración asistida o el establecimiento de árboles, arbustos y/o palmas en el suelo rural, se deberá solicitar asesoría técnica a la Secretaría de Medio Ambiente o el Comité Temático Interinstitucional para la Protección de la Biodiversidad y los Ecosistemas Estratégicos del Sistema de Gestión Ambiental de Medellín -SIGAM-, o la dependencia o instancia competente de la Administración Distrital, en la selección de especies florísticas apropiadas con aportes funcionales a la conectividad de la fauna, así como de las especies listadas en las resoluciones mencionadas o las que apliquen al momento de la intervención.

Sobre los elementos de la red de conectividad estructural en suelo urbano, el manejo deberá propender por **conservar y fortalecer las coberturas vegetales** que aporten funcionalmente a la persistencia de las especies silvestres y la prestación de los servicios



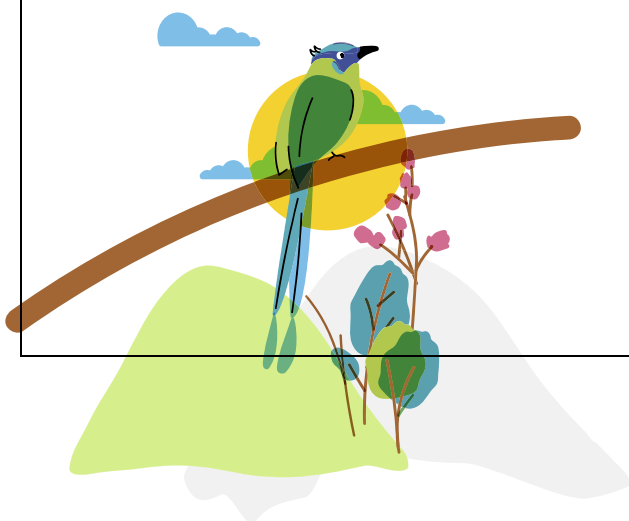
Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

ecosistémicos y, su prioridad de intervención estará definida por el aporte relativo que ofrecen las áreas verdes existentes a la conectividad ecológica conforme los resultados del “Análisis de la Conectividad Ecológica Funcional y Estructural en el Área Metropolitana del Valle de Aburrá” (AMVA & UNAL, 2020) y las macro redes metropolitanas; es así como, el orden de prioridad de intervención debe ser de acuerdo con el potencial de estas áreas en el aporte funcional a la conectividad ecológica, así:

1. Áreas protegidas urbanas (Cerros Tutelares y Reservas Naturales de la Sociedad Civil) y macro redes metropolitanas.
2. Elementos que coinciden con los valores de importancia muy altos tanto con el método de circuitos eléctricos como rutas de menor costo de viaje (valores superiores o iguales a 7).
3. Elementos que coinciden con los valores de importancia muy altos en el método de rutas de menor costo de viaje (valores superiores o iguales a 7) y que no se contemplaron en los pasos anteriores.
4. Elementos que coinciden con los valores de importancia medios a altos con el método de circuitos eléctricos (valores superiores o iguales a 5) y que no se contemplaron en los pasos anteriores.

En la siguiente figura se representa el nivel de prioridad bajo los cuatro criterios de priorización mencionados:



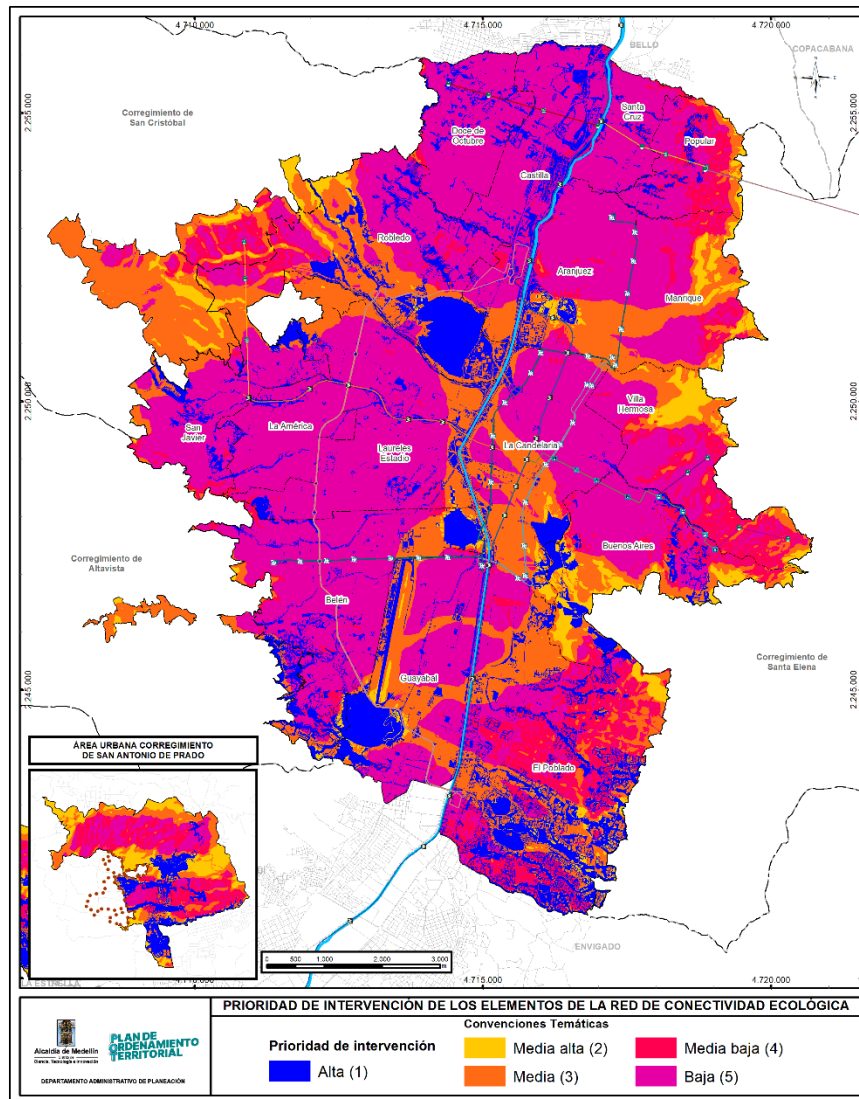
**Alcaldía de Medellín**Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación**DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO**



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

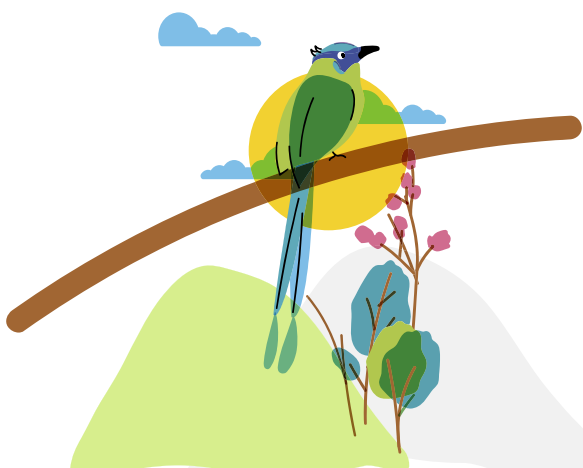
Figura Prioridad de intervención de la red de conectividad ecológica.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

**Alcaldía de Medellín**Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación**DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO**

De otro lado, el **establecimiento de los nuevos espacios verdes urbanos** debe contemplar los indicadores de superficie verde urbana por habitante, de manera que la priorización de las áreas para su localización aporte a la disminución del déficit de espacio verde per cápita por unidad administrativa, comuna o barrio según sea el caso, como indicador de la calidad ambiental urbana, y de distribución equitativa de estos espacios. Adicionalmente, se contemplarán las áreas con alta resistencia del territorio al movimiento de las especies en el área urbana donde los niveles de degradación ambiental por la pérdida de espacios verdes, así como su funcionalidad puede potenciarse, estas áreas fueron definidas como Zonas de Restablecimiento en el “Análisis de la Conectividad Ecológica Funcional y Estructural en el Área Metropolitana del Valle de Aburrá” (AMVA & UNAL, 2020). En la siguiente figura se representan las zonas prioritarias para el establecimiento de zonas verdes en el suelo urbano.



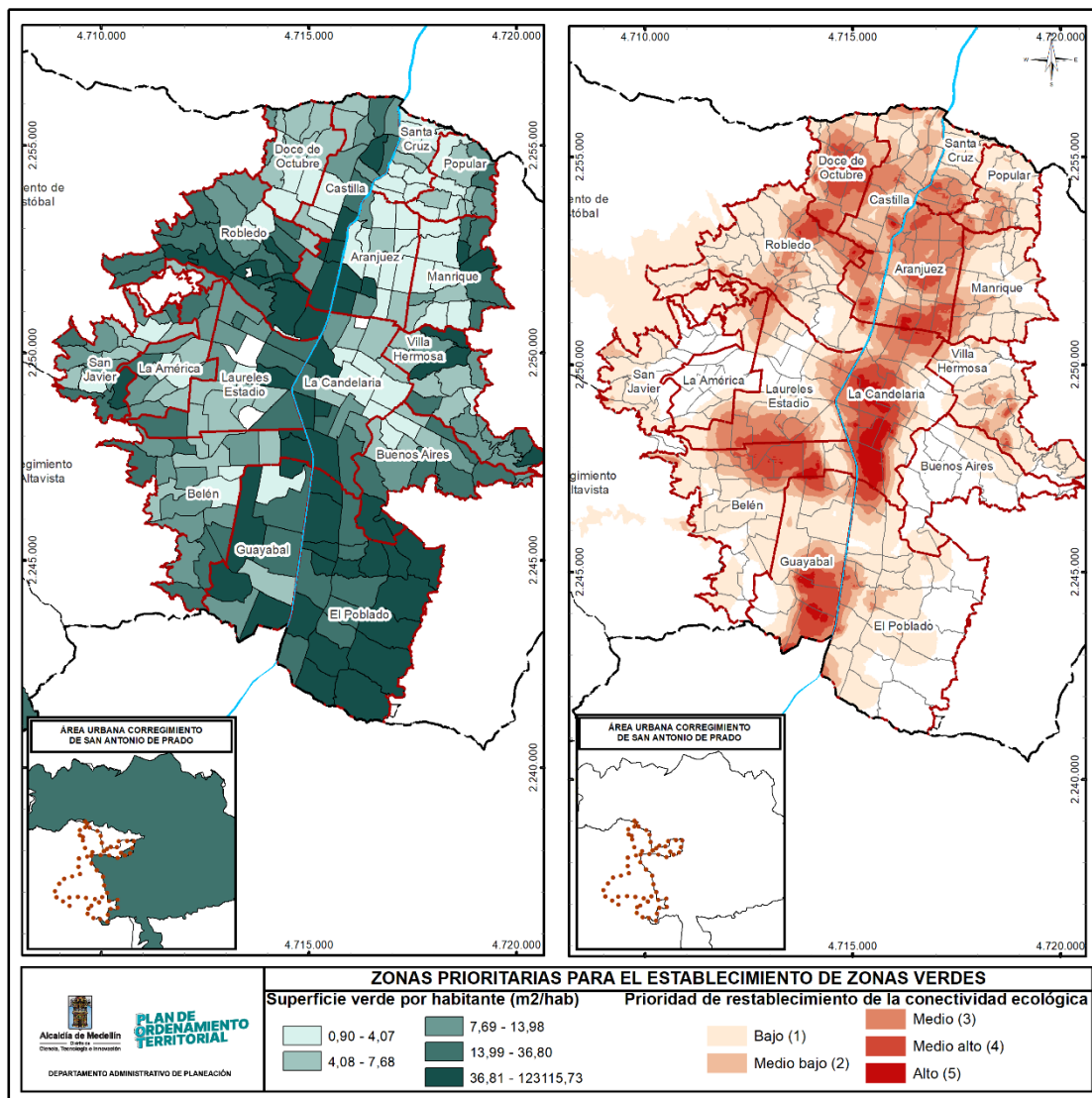


Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

Figura Zonas prioritarias para el establecimiento de zonas verdes urbanas.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

Estas medidas deberán aplicarse estratégicamente en los diferentes elementos del Sistema Público y Colectivo, que de manera mancomunada y articulada entre las dependencias que conforman el Comité Temático Interinstitucional para la Protección de la Biodiversidad y los Ecosistemas Estratégicos del Sistema de Gestión Ambiental de Medellín -SIGAM-, o la instancia competente de la Administración Distrital, se direccionarán y emitirán los conceptos técnicos favorables para su correcta implementación.

Con relación a la selección de las especies de flora a establecer, se priorizará la siembra de especies con prohibiciones o restricciones sobre el uso y aprovechamiento de flora amenazada conforme las resoluciones emitidas por las Autoridades Ambientales y del Ministerio de Medio Ambiente, tal como se mencionó para el suelo rural. La selección de las especies arbóreas, arbustivas y/o palmas, serán acordes con los lineamientos del Plan Distrital de Silvicultura Urbana, el Manual de Silvicultura Urbana de Medellín, la Guía para el Manejo del Arbolado Urbano en el Valle de Aburrá (AMVA, 2015) y, *para los proyectos privados que incidan sobre los elementos de la red de conectividad ecológica de la Estructura Ecológica Principal y para todos los proyectos públicos*, contar con el concepto favorable del Comité Técnico Interinstitucional de Silvicultura Urbana y Paisajismo del Sistema de Gestión Ambiental de Medellín -SIGAM-, o la instancia asignada para tal fin.

Los inventarios forestales y los monitoreos de fauna deben dar cuenta de la evolución en términos de diversidad y riqueza biológica, en tal sentido, los inventarios periódicos deberán seguir los lineamientos contemplados en la reglamentación del programa Corredores Ecológicos para la Fauna emitida por la Secretaría de Medio Ambiente Distrital (reglamenta el Acuerdo 41 de 2015). Por su parte, la Secretaría de Medio Ambiente del Distrito de Medellín o la dependencia competente de la Administración Distrital, en el marco de sus competencias, centraliza la información y conforme la evolución de las metas e indicadores de biodiversidad propuestos en dicho programa, debe evidenciar la efectividad de las acciones y la gestión territorial en el suelo urbano y rural. La línea base de diversidad biológica deben contemplar los monitoreos o rastreos de fauna silvestre elaborados por el Área Metropolitana del Valle de Aburrá, como son los provenientes del “Análisis de la conectividad ecológica funcional y estructural en el Área Metropolitana del Valle de Aburrá” (AMVA&UNAL, 2020).



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

Estos lineamientos específicos son complementarios a los criterios de manejo y actuaciones de los Sistemas Físico-Espaciales del Plan de Ordenamiento Territorial. Lo anterior, contempla las áreas prioritarias de gestión aquí establecidas en el manejo territorial de los elementos del Sistema Público y Colectivo, así como el desarrollo de estrategias económicas o en especie que vinculen el sector privado y la sociedad civil en los ejercicios de gobernanza y conservación ecosistémica participativa y co-gestionada con los mismos objetivos territoriales ambientales; priorizando las áreas de importancia ambiental alta y muy alta en los esquemas de PSA y otros incentivos a la conservación en suelos urbanos y de expansión (UrbanO2) del AMVA, reconociendo sus 4 escenarios de actuación.

Las actuaciones sobre los espacios verdes urbanos que sean definidas en la actualización y modificación del Plan Maestro de Espacios Públicos Verdes Urbanos —PMEPVU— llevada a cabo por parte del Área Metropolitana de del Valle de Aburrá, deberán ser observadas por las autoridades públicas y los particulares como una determinante ambiental de carácter vinculante y de superior jerarquía, una vez sea adoptada a través de Acto Administrativo, en los términos del artículo 10 de la ley 388 de 1997, el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o las normas que los modifiquen, sustituyan o adicionen. Así, los lineamientos específicos sobre la conservación, mejoramiento, restitución y generación de espacios públicos verdes deberán contemplarse en los diferentes subsistemas del Sistema Público y Colectivo.

Es importante considerar que, los elementos de la red de conectividad conforman, entre otros, los suelos de protección para la protección y conservación ambiental, en tal sentido tienen restringida la posibilidad de urbanizarse. Con el objetivo de compensar urbanísticamente dicha restricción, se podrá implementar el instrumento de venta y transferencia de derechos de construcción en predios de carácter privado (acorde en lo definido por dicho instrumento) que posean áreas dentro de los elementos de la red de conectividad ecológica, siempre y cuando no hagan parte de los elementos del sistema orográfico e hidrográfico.

Adicionalmente, en los términos de la Ley 2173 de 2021 “por medio de la cual se promueve la restauración ecológica a través de la siembra de árboles y creación de bosques en el territorio nacional, estimulando conciencia ambiental al ciudadano, responsabilidad civil ambiental a las empresas y compromiso ambiental a los entes



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

territoriales; se crean las áreas de vida y se establecen otras disposiciones” y su reglamentación (Resolución 1491 de 2025), la Secretaría de Medio Ambiente del Distrito de Medellín o la dependencia competente de la Administración Distrital, definirá las áreas de vida para el Distrito conforme los lineamientos técnicos de las Autoridades Ambientales, donde se priorizarán las áreas que componen la Estructura Ecológica Principal del Distrito en suelo urbano y rural, y el Cinturón Verde Metropolitano. Particularmente en suelo urbano, se priorizarán las comunas y barrios que presenten déficit de espacio verde por habitante.

10.2.3.1.1.4 Gestión de los Cerros tutelares

Los cerros tutelares, que vienen consolidando el sistema de espacio público de esparcimiento y encuentro como ecoparques de cerro, tienen criterios de manejo específicos consignados en el componente general del POT (Artículo 43 del presente Plan); su manejo y gestión está condicionada, entre otras, a la aplicación de lineamientos específicos propios de los planes de manejo emitido por el Autoridades Ambientales cuando estos constituyen el Sistema Nacional de Áreas Protegidas -SINAP- (cerro El Volador, Asomadera y Nutibara), así como, cuando parte de su extensión coincide parcial o totalmente con otras áreas protegidas como el DRMI VARC y la RFP Nare. Es así como, los equipamientos, los elementos del sistema de movilidad y de servicios públicos deberán seguir dichas especificaciones en su manejo.

En el caso de los cerros Pan de Azúcar y Tres cruces o Morro Pelón, parcialmente cobijados por los planes de manejo de áreas protegidas, determinantes ambientales de superior jerarquía, se aplicará para el resto de su extensión (fuera de la delimitación del área protegida) las medidas alineándolas a los objetivos y valores objeto de conservación -VOC- de los planes de manejo de las áreas a las que están conectadas, de manera que aportan en su función de amortiguamiento, atenuando y previniendo las perturbaciones de la urbanización, la ocupación y transformación del territorio.

De otro lado, se reconoce la importancia de implementar estrategias de carácter socio comunitario para los diferentes cerros tutelares de manera priorizada, mediante el planteamiento de acciones integrales de restauración ecológica, educación ambiental, fortalecimiento de la gobernanza comunitaria e implantación de infraestructura liviana de bajo impacto, como senderos, señalización, delimitación del área y equipamientos para



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

el uso controlado del espacio. Estas acciones contribuyen al mejoramiento de la calidad de vida, la apropiación social del territorio, la reducción de conflictos socioambientales y la consolidación del Cinturón Verde Metropolitano del Valle de Aburrá (SMA, 2025).

La gestión ambiental sobre estas áreas, como componentes de la red de conectividad ecológica estructural, debe cumplir con los lineamientos específicos de la conectividad ecológica presentada en el presente ajuste al Plan de Ordenamiento Territorial, así como lineamientos de diferentes instrumentos distritales como: Plan Distrital de Silvicultura Urbana, Manejo silvicultural del Distrito, Plan de Renaturalización, la Política de Biodiversidad Distrital y su plan de acción y el Decreto Municipal 0552 de 2021 “Por medio del cual se identifican y enlistan las actividades y necesidades para la administración y gestión de los Cerros Tutelares de Medellín a cargo de las secretarías de la Alcaldía de Medellín y demás entidades del conglomerado público y se dictan otras disposiciones”; donde, además de alinear las funciones de las dependencias a las demandas de mantenimiento, adecuación y protección de la infraestructura y de las características ambientales, se crea el Comité de Gestión y Sostenibilidad de los Cerros Tutelares.

Finalmente, se propone integrar el Comité de Gestión y Sostenibilidad de los Cerros Tutelares. (Decreto Municipal 0552 de 2021) al Sistema de Gestión Ambiental Municipal - SIGAM - como una oportunidad para consolidar una gestión articulada de los Cerros Tutelares del Distrito, tanto de carácter público como privado. Esta integración permitirá incorporar enfoques de gestión complementarios y estrategias de gestión sociocomunitarias, para el abordaje y la gestión de áreas de propiedad privada.

10.2.2.1.2 Criterios clave

A partir de los criterios clave definidos para esta línea de acción se presentan las medidas generales incorporadas en los subsistemas del POT para la materialización de los objetivos de la Línea 1, a través de criterios de manejo (Ver Anexo 13- Criterios de manejo ambientales específicos en los subsistemas del ordenamiento territorial) y los cuales están articulados a los lineamientos previamente relacionados.

Considerando que la gestión del cambio climático hace parte de la gestión mixta y no se desarrolla de manera aislada, su implementación se concreta mediante la incorporación



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

de medidas generales a través de criterios de manejo en los distintos subsistemas del POT. En este sentido, estas medidas generales, se articulan no solo con las metas definidas por Plan de Acción Climática del Distrito, sino con el programa de ejecución definido por esta revisión, y a su vez con las líneas y medidas del Plan Integral de Cambio Climático de Antioquia – PICCA (Artículo 9 de la Ley 1931 de 2018), el cual incorporó el Plan Regional para el Cambio Climático de la Jurisdicción de Corantioquia-PRCC (Ver Anexo 11) Armonización Plan de Acción Climática Distrital con el sistema ambiental, de gestión del riesgo y cambio climático).

Tabla. Criterios clave de la Línea de acción 1.

CRITERIO CLAVE	SUBSISTEMA	CRITERIO DE MANEJO
Cobertura vegetal funcional	Espacio público	Conservar, restaurar, establecer y fortalecer la cobertura vegetal en el espacio público para disminuir las islas de calor, disminuir la contaminación acústica y del aire, recuperar la calidad ecosistémica y la conectividad ecológica
	Movilidad	Fortalecer y establecer la cobertura vegetal en áreas peatonales y ciclo infraestructura, para disminuir el efecto de las islas de calor Conservar, restaurar, establecer y fortalecer las zonas verdes con cobertura vegetal en el subsistema de movilidad mediante acciones de restauración ecológica de áreas verdes, rehabilitación del suelo y recuperación de las rondas hídricas
Espacios verdes por habitante	Espacio público Equipamientos	Generar y mantener los espacios verdes que hagan parte del subsistema, para reducir el déficit de área verde per cápita
	Tratamientos Aprovechamientos	Implementar mecanismos de gestión del suelo para promover que los nuevos proyectos inmobiliarios y públicos, prioricen la generación de



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

		espacio público verde en las áreas de cesión pública obligatoria y demás obligaciones urbanísticas, para disminuir el déficit de espacios verdes
	Habitacional	Propender por el desarrollo de proyectos de vivienda con áreas verdes cercanas
	Espacio público Equipamientos Usos rurales	La selección, el establecimiento y las intervenciones sobre la vegetación del espacio público deben tener en cuenta la reglamentación vigente sobre el uso y aprovechamiento de la flora y fauna amenazada, dando cumplimiento a su veda de conformidad con Resoluciones emitidas por la Autoridad Ambiental competente y el Ministerio del Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible.
	Calidad ecosistémica	Las actuaciones sobre la vegetación serán acordes con las especificaciones técnicas y reglamentaciones específicas vigentes, en especial con los lineamientos del Plan Distrital de Silvicultura Urbana, el Manual de Silvicultura Urbana y contar con el concepto favorable del Comité Técnico Interinstitucional de Silvicultura Urbana y Paisajismo.
	Usos rurales	Conservar, mejorar y recuperar la calidad ecosistémica de las áreas boscosas, los elementos de la EEPP e implementar medidas de mejoramiento a partir de acciones de conservación, restauración, conectividad ecológica, rehabilitación del suelo y recuperación de rondas



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

		hídricas y mantener la función de recarga del acuífero.
	Usos rurales	Actividades permitidas, condicionadas y prohibidas para la protección, regulación, ordenamiento en áreas de preservación de las zonas protegidas, con el fin de conservar la calidad ecosistémica
	Usos rurales	Conservar calidad ecosistémica de los humedales a través de su incorporación como ecosistemas de adaptación ante el cambio y resiliencia climática, y acciones desde el enfoque de Soluciones basadas en la Naturaleza (Sb N). Lo anterior con el fin de mejorar la calidad de estos ecosistemas estratégicos
	Obligaciones urbanísticas	Implementar obligaciones urbanísticas de los desarrollos urbanos en las áreas rurales identificadas para consolidación del CVMVA en los tres ámbitos
	Instrumentos de financiación	Implementar mecanismos de financiación como pagos por servicios ambientales o beneficios tributarios para la conservación y restauración de los ecosistemas estratégicos que promuevan la calidad ecosistémica y permitan la captura de GEI, priorizando los elementos de la EEP
Áreas amortiguadoras de las áreas protegidas	Usos rurales Espacio público Equipamientos Movilidad Aprovechamientos	Definir criterios de función amortiguadora que garanticen el objeto de conservación de las AP



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

Sistemas productivos rurales sostenibles	Usos rurales	Fomentar el uso sostenible de los recursos en las zonas de uso sostenible, mediante la implementación de sistemas silvopastoriles y agroforestales, actividades silvícolas y agropecuarias sostenibles y esquemas de reconversión y producción más limpia
	Instrumentos de financiación	Implementar mecanismos de financiación (incentivos) en el suelo rural para la producción sostenible.
Drenaje Sostenible Urbano	Espacio público Equipamientos Movilidad Servicios Públicos Tratamientos Aprovechamientos Usos rurales	Mantener la función de recarga del acuífero por medio de adecuaciones e intervenciones que permitan la infiltración disminuyendo la brecha hídrica. Para lograr esto se deben considerar alternativas de drenaje sostenible, como la implementación de Sistemas Urbanos de Drenaje Urbano Sostenible conforme los lineamientos de la reglamentación complementaria y norma transitoria relacionada en el capítulo del Sistema de Gestión Ambiental, de Gestión del Riesgo y Cambio Climático, así como la recuperación o regeneración de espacios verdes, transformación de pisos duros por espacios verdes con cobertura vegetal y/o superficies permeables o semipermeables, así como el aprovechamiento del agua lluvia

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026

10.2.3.2 Línea 2. Promoción del modelo de construcción, producción y consumo circular del Distrito



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

La Estrategia Nacional de Economía Circular (ENEC) (MADS, 2019) y la Política de Economía Circular del Distrito de Medellín (Distrito de Medellín, 2025), adoptan la siguiente definición de economía circular, desarrollada por la Fundación Ellen MacArthur: “Sistemas de producción y consumo que promuevan la eficiencia en el uso de materiales, agua y la energía, teniendo en cuenta la capacidad de recuperación de los ecosistemas, el uso circular de los flujos de materiales y la extensión de la vida útil a través de la implementación de la innovación tecnológica, alianzas y colaboraciones entre actores y el impulso de modelos de negocio que responden a los fundamentos del desarrollo sostenible.”

Basados en esta definición, el objetivo de esta línea es avanzar hacia un modelo de construcción, producción y consumo circular mediante la implementación de acciones estratégicas orientadas a disminuir la vulnerabilidad de los ecosistemas que proveen bienes y servicios esenciales para el Distrito de Medellín y la región, en coherencia con el principio rector de sostenibilidad del POT (Acuerdo 48 de 2014, artículo 5).

Esta transición se logra a partir del fortalecimiento de capacidades en la dimensión social, mediante acciones que faciliten la adaptación a un modelo circular, sustentadas en criterios clave como la construcción sostenible, la movilidad sostenible, la infraestructura para la gestión de residuos sólidos, el uso eficiente de la energía y los recursos, así como la multifuncionalidad de los equipamientos.

En este contexto, el ordenamiento territorial se consolida como una herramienta fundamental para orientar el modelo de construcción, producción y consumo circular del Distrito, mediante estrategias de construcción sostenible, la incorporación de criterios de uso eficiente de la energía y los recursos, la orientación de los usos del suelo y la definición de criterios para la localización adecuada de alternativas de gestión integral de residuos sólidos. Estas acciones contribuyen a reducir el consumo de materias primas y de combustibles fósiles, promueven el uso circular de los flujos materiales y energéticos y permiten mantener la provisión de servicios ecosistémicos, fortaleciendo la resiliencia del sistema territorial frente al cambio climático.

Las medidas y acciones desarrolladas en esta línea se orientan principalmente al cumplimiento de los objetivos de mitigación del cambio climático, al incorporar estrategias que reducen las Emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI), como la



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

construcción sostenible y el uso eficiente de la energía y los recursos, que disminuyen la demanda energética y el consumo de materiales. Asimismo, la localización adecuada de infraestructura para la gestión integral de residuos sólidos contribuye a reducir las emisiones asociadas al transporte de residuos y favorece su aprovechamiento, reutilización y tratamiento adecuado, fortaleciendo el cierre de ciclos.

10.2.3.2.1 Lineamientos de economía circular

Para avanzar en la transición hacia la economía circular en el Distrito, se plantean un conjunto de acciones que se materializan a través de criterios de manejo desarrollados de manera transversal en el POT, de acuerdo con el enfoque y las particularidades de cada subsistema. Si bien estos criterios se abordan y se implementan en los distintos subsistemas desde sus propios objetivos sectoriales, su incorporación en esta línea de acción responde a su contribución específica a la consolidación de un modelo de construcción, producción y consumo circular, orientando la gestión del territorio desde una perspectiva ambiental integral.

La implementación de criterios de construcción sostenible se plantea de manera transversal en los distintos subsistemas del POT. En el subsistema de espacio público, equipamientos, patrimonio y habitacional se incorporan medidas orientadas a la regulación térmica, mientras que en los subsistemas de movilidad y servicios públicos se definen criterios que permiten garantizar la accesibilidad a sistemas eléctricos. En conjunto, estas acciones contribuyen a la reducción de las emisiones de Gases de Efecto Invernadero -GEI-, al disminuir la demanda energética y el consumo de materiales asociados tanto a las edificaciones como al espacio público.

En el marco de la economía circular, la gestión de los residuos sólidos se orienta a la reducción en la generación, la reutilización, el reciclaje y el aprovechamiento de los materiales, promoviendo el cierre de ciclos y la disminución de la presión sobre los recursos naturales. Desde el ordenamiento territorial, esta gestión se incorpora a través de los subsistemas de equipamientos, servicios públicos y usos urbanos, mediante la definición de lineamientos y criterios para la localización adecuada de la infraestructura destinada al almacenamiento, tratamiento, aprovechamiento y transformación de los residuos sólidos.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

En relación con el uso eficiente de la energía, se incorporan criterios de manejo en los subsistemas de espacio público, equipamientos, servicios públicos y habitacional, orientados a reducir el consumo energético. Por su parte, el criterio de uso eficiente de los recursos, integra estrategias de ahorro y uso eficiente del agua y la energía en el subsistema de servicios públicos; mientras que, en los usos rurales, se propone la implementación de sistemas silvopastoriles y agroforestales, el desarrollo de actividades silvícolas y agropecuarias sostenibles, así como esquemas de reconversión productiva y de producción más limpia.

En materia de movilidad sostenible, se agrupan un conjunto de estrategias orientadas a optimizar el uso del espacio urbano, reducir la dependencia del transporte motorizado individual y promover sistemas de transporte más eficientes y de menor impacto ambiental. Desde el subsistema de movilidad, se incorporan acciones como la promoción de la movilidad multimodal, la implementación de medidas de gestión del transporte de carga y de la actividad logística, así como incentivos para el uso de combustibles y energías limpias. De manera complementaria, desde el subsistema de centralidades se plantea el urbanismo de proximidad como una estrategia que contribuye a reducir los tiempos y las distancias de desplazamiento, favoreciendo la optimización de los flujos energéticos y espaciales dentro del sistema territorial.

Para abordar la multifuncionalidad de la infraestructura, se hace referencia a los subsistemas de equipamientos y de patrimonio, desde una perspectiva que promueve la utilización múltiple y flexible de las edificaciones para el desarrollo de actividades distintas o complementarias a aquellas para las cuales fueron originalmente concebidos. Este enfoque permite optimizar el uso de la infraestructura existente, prolongar su vida útil y reducir la necesidad de nuevas construcciones, lo cual se alinea con los principios de la economía circular al priorizar el aprovechamiento de los activos ya disponibles, disminuir el consumo de materiales y energía, y minimizar la generación de residuos asociados a la expansión de nueva infraestructura.

Asimismo, los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS) se incorporan como estrategia de economía circular, orientada a promover la retención, infiltración y regulación del recurso hídrico, favoreciendo el cierre de los ciclos hídricos en el territorio.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

La Política Pública de Economía Circular del Distrito, adoptada mediante Decreto 0015 de 2025, se encuentra alineada con los instrumentos de planificación y política pública a nivel nacional y metropolitano, reconociendo su relevancia para la sostenibilidad y la competitividad regional. Además, se armoniza con instrumentos distritales como el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos -PGIRS Distrital- y el Plan de Acción Climática -PAC, los cuales aportan lineamientos y acciones específicas para transitar hacia el modelo de producción y consumo circular en el Distrito de Medellín.

La política ofrece lineamientos generales que coinciden con la intención de la Línea 2, en lo relativo a las estrategias de construcción sostenible, gestión de residuos sólidos, uso eficiente y sostenible de la energía y los recursos, movilidad sostenible, entre otras acciones. Estos lineamientos constituyen un marco orientador que respalda el enfoque ambiental y de sostenibilidad del modelo territorial propuesto.

De igual forma, esta línea de acción se vincula principalmente con el frente estratégico de Mitigación del Plan de Acción Climática del Distrito (Alcaldía de Medellín, 2020), a través de los sectores “Generación y uso sostenible de la energía”, “Transporte y movilidad más sostenible” y “Gestión integral de residuos sólidos”. Estos sectores orientan sus acciones hacia el cumplimiento de la meta de neutralidad de carbono al 2050, en coherencia con los compromisos asumidos por la ciudad ante C40 Cities, el Acuerdo de París y la Estrategia de Largo Plazo de Colombia. Adicionalmente, se consideran algunas medidas del frente estratégico de Adaptación, especialmente aquellas asociadas al sector de “Planeación urbana”, que contribuyen de manera complementaria al fortalecimiento de la resiliencia territorial.

10.2.3.2.1.1 Estrategia asociada a la Construcción Sostenible

De acuerdo con el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, la construcción sostenible es un “proceso holístico que busca restaurar y mantener la armonía entre el ambiente natural y el espacio construido, buscando crear asentamientos que reafirmen la dignidad humana y promuevan la equidad social y económica, lo cual implica, adoptar nuevas prácticas de diseño, de construcción y procesos de operación y mantenimiento con un enfoque ambiental, social y económico” (MADS). Para efectos del ordenamiento territorial, se entiende como el conjunto de medidas aplicadas a edificaciones, obras públicas y a la ocupación e intervención de los espacios públicos y privados, así como a



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

las intervenciones en los distintos medios físicos, naturales o artificiales, orientadas al uso eficiente de los materiales, el agua y la energía, contribuyendo a la transición del Distrito hacia un modelo de construcción, producción y consumo circular.

Con el fin de asegurar la aplicación efectiva de los lineamientos de construcción sostenible en el territorio, se deben cumplir las orientaciones definidas por el Gobierno Nacional y por la Política Pública de Construcción Sostenible del Área Metropolitana del Valle de Aburrá, que se presentan a continuación:

- **Resolución 0194 DE 2025:** Por medio de la cual se definen los parámetros y lineamientos de construcción sostenible, se adopta la guía para el ahorro de agua y energía en edificaciones, se sustituye la Resolución número 0549 del 2015 y se dictan otras disposiciones.
- **Acuerdo Metropolitano 5 de 2014:** declara el Hecho Metropolitano la Construcción Sostenible y se establecen lineamientos básicos para formular una política pública de construcción sostenible para el Valle de Aburrá.
- **Acuerdo Metropolitano 23 de 2015:** adopta la Política de Construcción Sostenible.
- **Guías metropolitanas de construcción sostenible:**
 - Caracterización del lugar como base de la construcción sostenible.
 - Guía para la inclusión de criterios de sostenibilidad en la planeación urbana.
 - Guía para la inclusión de criterios de sostenibilidad en el diseño de espacios abiertos.
 - Guía para el diseño de edificaciones sostenibles.
 - Guía para la rehabilitación sostenible de edificaciones existentes.

Aunque la construcción sostenible se incorpora en los distintos subsistemas del POT a través de criterios de manejo, y el Distrito cuenta con experiencias y referentes previos en la materia, se identifica la necesidad de ajustar, fortalecer y reglamentar los lineamientos técnicos existentes. Esto con el fin de consolidar, en un único instrumento,



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

criterios claros y coherentes asociados a la eficiencia energética, la optimización en el uso de materiales, la reducción de residuos y la incorporación de soluciones basadas en la naturaleza, en coherencia con el propósito de la Línea 2 de avanzar hacia un modelo de construcción, producción y consumo circular.

En el marco de la presente revisión, a nivel Distrital resulta fundamental consolidar un esquema que incentive a constructores y desarrolladores urbanísticos a incorporar estándares de sostenibilidad y eficiencia en sus proyectos. Esto no solo facilita el cumplimiento de las normativas ambientales, sino que también genera impactos positivos en términos de calidad de vida en las áreas de influencia asociadas a dichos proyectos.

De manera complementaria, se reconoce la importancia de avanzar en la implementación de incentivos que promuevan la adopción de prácticas de construcción sostenible. En este sentido, se reglamentarán las disposiciones aplicables en la materia, integrando los siguientes componentes

10.2.3.2.1.1 Componente urbanístico

La formulación de las normas específicas contenidas en la reglamentación que expida la Administración Municipal, aplicable a procesos que incorporen estrategias asociadas a la construcción sostenible deberá tener en cuenta los siguientes aspectos:

- a. Definir medidas técnicas de construcción sostenible aplicables a los procesos de construcción de edificaciones particulares existentes y proyectadas, construcción de espacio público y construcción de equipamientos.
- b. Definir criterios específicos de evaluación asociados a las distintas tipologías de espacio público, incorporando análisis bioclimáticos urbanos en las etapas de diseño y ejecución de los proyectos.
- c. Definir los mecanismos de certificación, verificación y gestión necesarios para la aplicación, seguimiento y control de los incentivos tributarios y urbanísticos establecidos, en las etapas de diseño, ejecución y funcionamiento de las edificaciones que implementen estrategias de construcción sostenible y aspiren a acceder a dichos incentivos.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

- d. Incorporar estrategias diferenciadas según el tipo de tratamiento y el área de actividad, de manera que se definan estrategias aplicables tanto a la infraestructura pública como a la privada y pueda precisarse su exigibilidad en cada caso.
- e. En el caso de los elementos del sistema público y colectivo, contemplar estrategias diferenciadas y niveles de exigibilidad atendiendo a su tipología, tamaño, localización y carácter público o privado, así como la definición de lineamientos específicos relacionados con los elementos constructivos que deban incorporarse en su desarrollo e implementación.
- f. Contemplar estrategias diferenciadas para proyectos residenciales, atendiendo las tipologías (VIS – VIP – No VIS) y las nuevas formas de habitar en torno a la definición de vivienda colectiva.
- g. Incluir dentro la formulación de la reglamentación específica, todo lo referente a estrategias de protección y calidad acústica del código de edificación señalado en el parágrafo 2 de la Ley 2476 de 2025 (Ley de Ciudades Verdes), una vez este sea expedido por las autoridades competentes.
- h. Incorporar las medidas pasivas y activas contempladas en la Resolución 0194 de 2025 como parte de los requisitos técnicos aplicables a las nuevas edificaciones, o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- i. Estudiar y considerar mecanismos adicionales de financiación para la implementación de estrategias de sostenibilidad como los bonos verdes.

10.2.3.2.1.1.2 Componente técnico

La reglamentación podrá incorporar, entre otros, los siguientes contenidos de carácter técnico:

- a. Incorporación de medidas técnicas de construcción sostenible, diferenciadas según la fase del proyecto en la que se apliquen, incluyendo el diseño, la construcción, la operación y mantenimiento.
- b. Incorporación de medidas técnicas de construcción sostenible relacionadas con el entorno natural y construido; el consumo eficiente de energía y agua; el manejo acústico en las edificaciones; la utilización de materiales sostenibles; la gestión de residuos sólidos, incluidos los Residuos de Construcción y Demolición (RCD); la integración de vegetación, fachadas y cubiertas verdes; la utilización de energías



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

alternativas; y condiciones de habitabilidad que contribuyan al confort higrotérmico, visual y acústico.

- c. En el diseño e intervención del espacio público, deberán contemplarse superficies termorreguladoras, materiales y revestimientos con propiedades aislantes, y mobiliario urbano con baja capacidad de absorción térmica.
- d. Definición de estrategias constructivas orientadas a la reducción del ruido en las etapas de planificación, diseño, ejecución y funcionamiento de los elementos del espacio público, con enfoque de mitigación, control y gestión del ruido ambiental, incluyendo intervenciones asociadas a infraestructura verde.
- e. Criterios diferenciados de protección acústica para edificaciones con usos sensibles como los equipamientos de salud y educación.
- f. Metas mínimas de aprovechamiento, reutilización y reciclaje de Residuos de Construcción y Demolición (RCD), diferenciadas según tipo de proyecto o escala de intervención.
- g. Establecimiento de criterios diferenciados de construcción sostenible para las etapas de diseño, ejecución y funcionamiento de las distintas tipologías de vivienda y equipamientos, especialmente los básicos sociales, básicos comunitarios e institucionales, con énfasis en zonas de alto tráfico vehicular, orientados a optimizar el desempeño energético, hídrico, ambiental y las condiciones de habitabilidad frente a los componentes acústico y de contaminación atmosférica (calidad del aire), mediante la integración de soluciones pasivas y activas.

10.2.3.2.1.1.3 Componente administrativo y procedimental

- a. Mecanismos de aplicación, reconocimiento y certificación de la construcción sostenible, que permitan incentivar su adopción y asegurar su adecuada implementación.
- b. Metodologías operativas y herramientas de apoyo, acompañadas de mecanismos claros de seguimiento, que orienten de manera práctica la implementación de la construcción sostenible en proyectos públicos y privados.
- c. Procedimientos para la evaluación y verificación de los niveles de cumplimiento de los criterios de construcción sostenible en los proyectos, para acceder a los beneficios o incentivos tributarios y no tributarios.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

- d. Incorporar un sistema de monitoreo y seguimiento de desempeño ambiental, energético y de confort, que permita recopilar datos reales de funcionamiento de los proyectos certificados y mejorar progresivamente los criterios y medidas adoptadas.

10.2.3.2.1.1.4 Incentivos para la construcción sostenible

El Estatuto Tributario y las normas específicas y procedimentales que expida la administración Distrital, desarrollarán los análisis de viabilidad y factibilidad para la aplicación de los siguientes incentivos.

Incentivos urbanísticos

Se refiere a incentivos que se materializan mediante el trámite de licencia de construcción que se traducen en mayor edificabilidad y en ventajas en la habitabilidad, como:

- Factor diferencial inferior para el cálculo de las obligaciones urbanísticas que deban compensarse en dinero.
- Un porcentaje de disminución en el cobro de valor de los derechos adicionales en densidad e índice de construcción.

Incentivos tributarios

El Estatuto Tributario Distrital podrá establecer incentivos tributarios dirigidos a promover la incorporación de medidas de construcción sostenible, previo análisis de viabilidad fiscal y de conformidad con las competencias legales aplicables.

Considerar los siguientes incentivos tributarios o económicos:

- Porcentaje de disminución de la tasa del impuesto de delineación urbana.
- Porcentaje de disminución de la tasa del impuesto predial
- Porcentaje de disminución de la tasa del impuesto de industria y comercio

La reglamentación que expida la Administración Distrital podrá analizar la pertinencia y factibilidad para conceder otros beneficios adicionales para incentivar la construcción sostenible.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

Con el fin de viabilizar la implementación de esta estrategia, se deberá establecer una articulación con la Secretaría de Hacienda y con las empresas prestadoras de servicios públicos, a efectos de definir con precisión el esquema mediante el cual se incorporarán los incentivos aplicables. Mediante el Acuerdo 93 de 2023 se expide la norma sustantiva tributaria del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, la cual incorpora beneficios asociados a la construcción sostenible. En consecuencia, los ajustes que se realicen en una etapa posterior a la reglamentación específica de construcción sostenible deberán armonizarse con lo dispuesto en el artículo 415 del citado Acuerdo.

En coherencia con lo anterior, en el marco del trámite de licencia de construcción, las nuevas edificaciones deberán acreditar el cumplimiento de los porcentajes mínimos de ahorro en consumo de agua y energía establecidos en la Resolución 0194 de 2025.

En lo referente a la gestión de los aspectos asociados a la construcción sostenible, estos deberán abordarse de manera articulada a través del Comité Técnico Interinstitucional de Producción y Consumo Sostenible del Sistema de Gestión Ambiental de Medellín – SIGAM– con el fin de orientar la implementación de acciones desde la planificación territorial que contribuyan a la transición hacia un modelo de producción y consumo circular en el Distrito.

10.2.3.2.1.1.5 Priorización de la estrategia de construcción sostenible en áreas estratégicas

En coherencia con lo anterior y una vez entre en vigencia la reglamentación propuesta, la estrategia de construcción sostenible deberá priorizar su implementación, así como la aplicación de incentivos tributarios y no tributarios, en ámbitos territoriales estratégicos definidos a partir de dos criterios principales: la función amortiguadora de las áreas protegidas urbanas y el Club Campestre El Rodeo; y el fenómeno de islas de calor, con énfasis en la incorporación de Soluciones Basadas en la Naturaleza.

En primer lugar, se priorizarán los barrios colindantes a las áreas protegidas urbanas Parque Ecológico Cerro Nutibara, Parque Natural Regional Metropolitano Cerro El Volador y Área de Recreación Urbana Cerro La Asomadera, así como aquellos localizados en inmediaciones de la Reserva Natural de la Sociedad Civil (RNSC) Club



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

Campestre El Rodeo, conforme se presenta en la siguiente figura “Priorización de la estrategia de construcción sostenible”. Esta priorización responde a la necesidad de fortalecer la función amortiguadora de dichos territorios, en concordancia con la Línea 1. Fortalecimiento de la funcionalidad de la estructura ecológica para un territorio sostenible. En este sentido, la implementación de Soluciones Basadas en la Naturaleza en las áreas colindantes contribuye tanto a disminuir las presiones antrópicas sobre las áreas protegidas urbanas como a mejorar las condiciones ambientales y de habitabilidad de los barrios aledaños.

De manera complementaria, y en atención a los efectos asociados al fenómeno de islas de calor en el Distrito, relacionados con la alteración del balance energético superficial derivado de la actividad urbanística y el incremento en el almacenamiento de calor en los materiales de construcción, se priorizarán las áreas identificadas como zonas potenciales de intervención para la mitigación de este fenómeno. Esta priorización se fundamentará en la cartografía definida en el documento Síntesis Preliminar sobre Variabilidad y Cambio Climático en el Valle de Aburrá (Documento Soporte del PAC&VC 2019–2030), así como en su actualización para el Distrito mediante análisis espaciales y multivariados orientados a la identificación y jerarquización de áreas de intervención.

Con base en ambos insumos, y tal como se presenta en la siguiente figura, se priorizarán aquellos barrios colindantes donde se presente mayor intensidad del fenómeno de islas de calor, orientando en estos sectores la implementación de la estrategia de construcción sostenible.

Finalmente, esta priorización deberá ajustarse conforme se actualicen las metodologías definidas por las autoridades ambientales o entidades competentes para la delimitación de zonas de amortiguamiento de las áreas protegidas, además, cuando se desarrollen nuevos estudios, proyectos o insumos técnicos que permitan precisar o actualizar la identificación de las islas de calor en el Distrito.

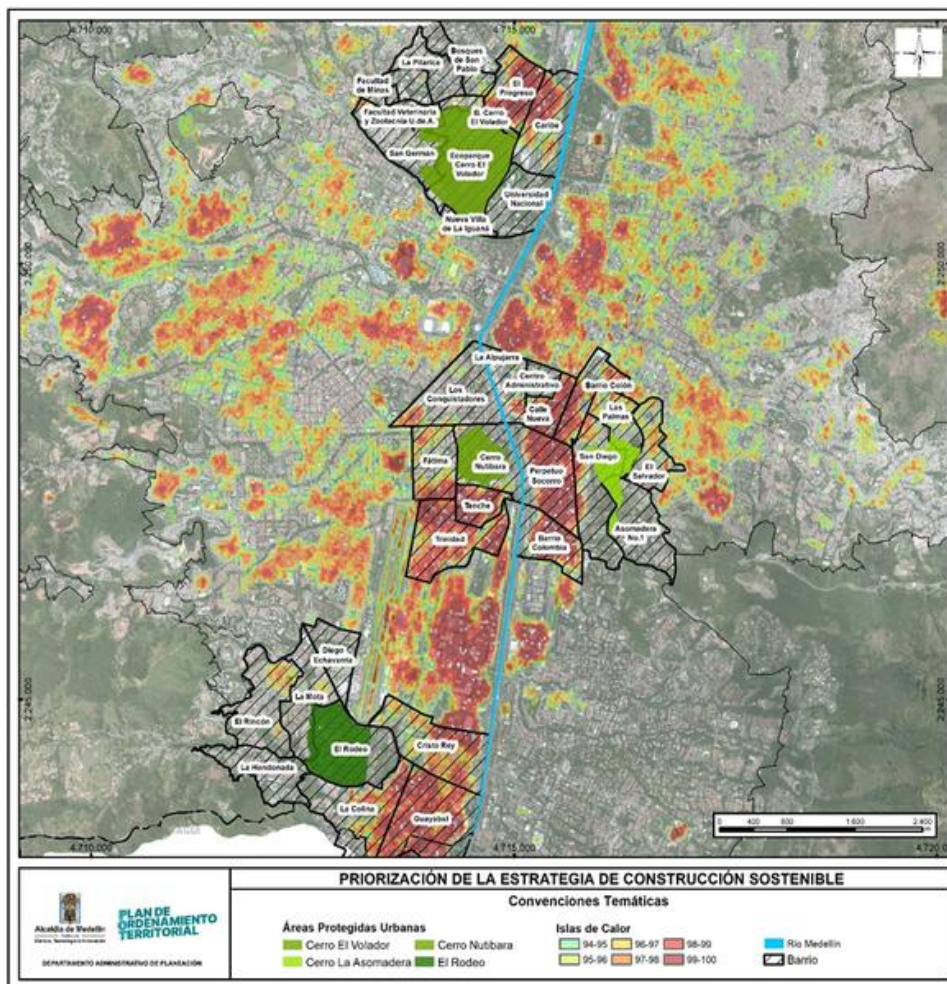


Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

Figura Priorización de la estrategia de construcción sostenible



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

10.2.2.2.2 Criterios clave

A partir de los criterios clave definidos para esta línea de acción se presentan las medidas generales incorporadas en los subsistemas del POT para la materialización de los



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

objetivos de la Línea 2, a través de criterios de manejo (Ver Anexo 13- Criterios de manejo ambientales específicos en los subsistemas del ordenamiento territorial, los cuales están articulados a los lineamientos previamente relacionados).

Considerando que la gestión del cambio climático hace parte de la gestión mixta y no se desarrolla de manera aislada, su implementación se concreta mediante la incorporación de medidas generales a través de criterios de manejo en los distintos subsistemas del POT. En este sentido, estas medidas generales, se articulan no solo con las metas definidas por Plan de Acción Climática del Distrito, sino con el programa de ejecución definido por esta revisión, y a su vez con las líneas y medidas del Plan Integral de Cambio Climático de Antioquia – PICCA (Artículo 9 de la Ley 1931 de 2018), el cual incorporó el Plan Regional para el Cambio Climático de la Jurisdicción de Corantioquia-PRCC (Ver Anexo 11) Armonización Plan de Acción Climática Distrital con el sistema ambiental, de gestión del riesgo y cambio climático).

Tabla. Criterios clave de la Línea de acción 2.

CRITERIO CLAVE	SUBSISTEMA	CRITERIO DE MANEJO
Construcción sostenible	Espacio Público Habitacional Patrimonio Equipamientos	Incorporar superficies termorreguladoras y elementos que ayuden a la regulación térmica como el uso de materiales y/o revestimientos aislantes, mobiliario urbano fabricado con materiales de baja absorción térmica, techos y terrazas verdes.
	Espacio público	Utilizar materiales aislantes térmicos eficientes en consumo de energía, sombras y espejos de agua, material con baja huella de carbono
	Movilidad	Infraestructura y criterios que permitan garantizar la accesibilidad al servicio y facilitar el acceso a vehículos eléctricos y a sitios de carga rápida.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

	Servicios Públicos	Implementar estrategias de construcción sostenible en los elementos de servicios públicos mediante la implementación de lineamientos del Distrito y de las Autoridades Ambientales
	Financiación	Implementar mecanismos de financiación que promuevan la construcción sostenible
Infraestructura de residuos sólidos	Equipamientos	Definir los criterios de localización de infraestructura para la gestión de residuos sólidos
	Servicios Públicos	Definir los criterios de localización para la gestión de residuos sólidos
	Usos urbanos	Habilitar el uso de la infraestructura de residuos sólidos, en armonía con las áreas de actividad definidas.
Uso eficiente de energía	Espacio público	Incorporar criterios de eficiencia energética y nuevas tecnologías en luminarias para el alumbrado público, así como nuevas tecnologías de bajo consumo de energía para los sistemas de información en el espacio público.
	Equipamientos	Implementar estrategias de uso eficiente de la energía
	Servicios Públicos Habitacional	Implementar estrategias de uso sostenible de la energía
Uso eficiente de los recursos	Usos rurales	Fomentar el uso sostenible de los recursos en las zonas de uso sostenible de las áreas protegidas, mediante la implementación de sistemas silvopastoriles y agroforestales, actividades silvícolas y agropecuarias sostenibles y



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

		esquemas de reconversión y producción más limpia
	Servicios Públicos	Implementar estrategias de ahorro y uso eficiente del agua y la energía.
Movilidad sostenible	Movilidad	Promover la movilidad multimodal, densificar la red de ciclorrutas, aumentar ciclo parqueaderos
		Implementar medidas de gestión sobre el transporte de carga y la actividad logística, incentivar el uso de combustibles y energías limpias, extender la red de recarga eléctrica y dar prelación a la movilidad no motorizada
	Centralidades	Aplicar los criterios de economía circular en la definición de las centralidades con relación a la movilidad y la implementación del urbanismo de proximidad (urbanismo de 15 minutos)
Multifuncionalidad de los equipamientos	Equipamientos Patrimonio	Incorporar criterios de múltiple utilización de los equipamientos, para actividades diferentes para las cuales fueron establecidos

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

10.2.3.3 Línea 3. Fortalecimiento de la ciudad saludable

La ciudad saludable en el POT se concibe como aquella que permite a los ciudadanos desarrollar y construir, de manera articulada, mejores condiciones de salud, bienestar y calidad de vida, con el propósito de crear capacidades y generar oportunidades para el desarrollo individual y colectivo (principio rector de Ciudad Saludable, Acuerdo 48 de 2014, artículo 5). En este marco, el objetivo de esta línea es incorporar criterios de calidad del aire, ruido y olores ofensivos e islas de calor en la planificación y el ordenamiento del territorio, con el fin de reducir la exposición de la población a estos



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

factores y disminuir los riesgos en salud asociados a los impactos de la actividad antrópica.

En la actualidad, se reconoce que múltiples condiciones de salud están directamente asociadas a problemáticas como la contaminación atmosférica, el incremento del ruido urbano, la presencia de sustancias que causan olores ofensivos en el aire, la formación de islas de calor y la variabilidad climática. Esta situación se relaciona, en gran medida, con decisiones inadecuadas de la dimensión social respecto al entorno inmediato. En este contexto, y en coherencia con la Política Integral de Salud Ambiental del Distrito, se hace necesario fortalecer, desde el ordenamiento territorial, criterios clave para la consolidación de una ciudad saludable, tales como las restricciones a actividades económicas generadoras de contaminación atmosférica, ruido y olores ofensivos, la promoción de la construcción sostenible, la movilidad sostenible, la cobertura de los servicios públicos y una cobertura vegetal funcional.

En este sentido, el marco normativo nacional reconoce la contaminación atmosférica y acústica como factores de riesgo para la salud y la calidad de vida de la población. La Ley 2476 de 2025 incorpora como principio el bienestar de la población y el mejoramiento de su calidad de vida frente a los escenarios de riesgo asociados a la contaminación del aire y el ruido. De manera complementaria, la Ley 2450 de 2025 adopta un enfoque basado en salud pública para la gestión de la contaminación acústica, orientando las acciones institucionales hacia la prevención, mitigación y reducción de sus impactos sobre la población.

Para ello, se plantean ajustes al régimen de usos del suelo y se definen parámetros normativos para regular la localización de actividades, mediante la incorporación de condicionamientos ambientales asociadas a la calidad del aire, el ruido y los olores ofensivos, de manera que se pueda prevenir o mitigar conflictos ambientales y sociales y minimizar exposiciones nocivas a la población. De manera complementaria, se formulan criterios de manejo sobre movilidad sostenible, orientados a disminuir la contaminación atmosférica; se proponen estrategias de construcción sostenible, como barreras acústicas que contribuyan a mitigar el ruido y el material particulado; se promueve el fortalecimiento de la infraestructura verde para reducir las islas de calor; y se formulan medidas para aumentar la cobertura de los servicios públicos en el ámbito rural. En conjunto, estas acciones buscan favorecer condiciones ambientales



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

adecuadas, mejorar la calidad de vida y promover entornos urbanos y rurales más seguros y saludables.

A partir de los criterios y lineamientos definidos en esta línea, se consolida una gestión integral del territorio que contribuye a la materialización de los objetivos de la gestión del cambio climático en el Distrito. Desde el enfoque de adaptación, estas medidas permiten reducir la vulnerabilidad territorial y minimizar la exposición a condiciones ambientales que pueden intensificarse con el cambio climático, de igual manera, la regulación de la localización de actividades facilita la anticipación y prevención de conflictos ambientales y sociales. De manera complementaria, las acciones orientadas al mejoramiento de las condiciones ambientales aportan a la mitigación de los GEI, especialmente mediante la promoción de la movilidad sostenible. Asimismo, el fortalecimiento de la infraestructura verde puede favorecer la reducción de las áreas consideradas como islas de calor, mientras que el aumento de la cobertura de los servicios públicos en el ámbito rural fortalece la resiliencia del territorio y mejora su capacidad de respuesta frente a los impactos del cambio climático.

Asimismo, los lineamientos desarrollados en la Línea 1. Fortalecimiento de la funcionalidad de la estructura ecológica para un territorio sostenible, aportan al mejoramiento de la salud física, mental y emocional de la población, al fortalecer los sistemas naturales y las condiciones ambientales que inciden directamente en el bienestar y la calidad de vida.

10.2.3.3.1 Lineamientos para promover la ciudad saludable

A continuación, se presenta, los temas estratégicos que propone esta Línea de acción para reducir la vulnerabilidad poblacional frente a los efectos derivados de la contaminación atmosférica, el ruido urbano, la presencia de sustancias de olores ofensivos en el aire y el aumento de la temperatura.

10.2.3.3.2 Escenarios de riesgo asociados a la contaminación del aire y acústica

La Ley 2476 de 2025 en su artículo 12, establece la necesidad de incorporar la contaminación del aire y la contaminación acústica como escenarios de riesgo. El Parágrafo 1 faculta al Distrito para adelantar acciones orientadas a incorporar los



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

escenarios de riesgo, a través de la evaluación y definición de zonas de cero a bajas emisiones de contaminantes atmosféricos y zonas de protección frente a la contaminación acústica.

A continuación, se presenta la estrategia para la incorporación de los escenarios de riesgo previamente descritos en el ordenamiento territorial, estructurada en dos momentos:

- a) El reconocimiento e incorporación de los insumos técnicos existentes al momento de la presente revisión.
- b) La posibilidad de identificar e incorporar nuevas áreas prioritarias donde se reconozcan problemáticas futuras, en el marco de la configuración de posibles escenarios de riesgo.

10.2.3.3 Incorporación del escenario de riesgo en el marco de la revisión del mediano plazo

En el marco del desarrollo de los insumos técnicos, específicamente del Anexo 15. Diagnóstico sobre la calidad del aire, ruido y olores ofensivos, se define como escenario de riesgo por calidad del aire, la probabilidad del incremento de la mortalidad y de la aparición de enfermedades crónicas de alta letalidad en la población expuesta, derivadas del aumento en las concentraciones de contaminantes atmosféricos en el Distrito de Medellín. De igual forma, en términos de contaminación acústica, se constituye como escenario de riesgo la probabilidad del incremento de los niveles de ruido por fuera de los límites permisibles que afectan a la población expuesta, considerando tanto los tiempos de exposición como las excedencias de dichos límites y sus afectaciones sobre la salud de la población.

En atención a lo anterior, la revisión de mediano plazo incorpora medidas orientadas al conocimiento, reducción y manejo de estos escenarios de riesgo. Se contemplan medidas de reducción de tipo no estructural, mediante la incorporación de las Áreas con Vocación de Cuidado Ambiental, las cuales buscan dar operatividad a las Zonas Urbanas de Aire Protegido (ZUAP) y las Zonas Acústicamente Saturadas (ZAS) (ambas definidas por la autoridad ambiental), cuyo enfoque principal es proteger la salud, el bienestar y la permanencia de la población residente, mediante la regulación de la localización de



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

nuevas actividades económicas que puedan afectar las condiciones de convivencia del entorno inmediato.

Por otra parte, se propone dentro del programa de ejecución, como medida de conocimiento para la gestión del escenario de riesgo, la formulación del proyecto “Desarrollo de Estudios Técnicos de Soporte para la Gestión del Ruido”, el cual permitirá fortalecer la información técnica necesaria para la gestión de las zonas de atención prioritaria por contaminación acústica.

10.2.3.3.4 Incorporación de nuevos escenarios de riesgo en el marco de la ejecución del POT.

El Distrito podrá identificar problemáticas asociadas a la calidad del aire y la contaminación acústica a partir de insumos como acciones populares, PQRS, estudios técnicos e información secundaria proveniente de entidades públicas, autoridades ambientales, sectores académicos y gremiales, así como demás fuentes primarias de información que permitan reconocer zonas críticas por contaminación atmosférica o acústica.

Con base en dicha identificación, a través de los instrumentos de planificación complementaria, específicamente los macroproyectos, planes parciales y Planes de Legalización, Regularización y Mejoramiento del Hábitat (PLRMH), se podrán desarrollar diagnósticos detallados orientados a identificar nuevos escenarios de riesgo, mediante el análisis del fenómeno, la amenaza y las condiciones de vulnerabilidad con el objetivo final de establecer estrategias que permitan la atención, la reducción y el manejo de los escenarios de riesgo identificados a través de la definición de Áreas con Vocación de Cuidado Ambiental.

A partir de los escenarios de riesgo identificados, estos instrumentos de planificación complementaria podrán identificar, delimitar e incorporar nuevas Áreas con Vocación de Cuidado Ambiental, así como precisar y complementar el régimen de interrelación de usos de suelo de estas áreas (sin modificar la delimitación de las áreas de actividad), mediante la regulación de la localización de actividades económicas según su nivel de



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

impacto ambiental, particularmente en relación con las amenazas asociadas a la contaminación por ruido y emisión de contaminantes atmosféricos.

Asimismo, se podrán identificar y gestionar zonas de protección de la contaminación acústica, en concordancia con los lineamientos que se definan para su implementación.

10.2.3.3.5 Calidad del aire

10.2.3.3.5.1 Límites permisibles

La Resolución 2254 del 2017 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible adoptó la norma de calidad del aire o nivel de inmisión a nivel nacional, estableciendo los niveles máximos permisibles para los diferentes contaminantes atmosféricos y adoptando disposiciones para la gestión del recurso atmosférico. Todo esto con el objeto de garantizar un ambiente sano y minimizar el riesgo sobre la salud humana que pueda ser causado por este factor de riesgo ambiental.

El Distrito de Medellín deberá planificar el territorio identificando zonas críticas por altas concentraciones y/o emisiones de gases y partículas contaminantes al aire y procurando el cumplimiento estricto de los niveles de concentración máximos permisibles del tiempo de exposición relacionado a cada contaminante en zonas sensibles como áreas residenciales o donde haya presencia de equipamientos de salud y/o educación.

10.2.3.3.5.2 Gestión de la calidad del aire

Esta línea de acción se orienta a prevenir, gestionar, reducir y controlar la concentración de contaminantes físicos y químicos en la atmósfera, así como a disminuir la exposición de la población, a través de acciones estratégicas como la localización de las actividades económicas, la reducción del impacto de las fuentes móviles, el fortalecimiento del transporte público, y la promoción de la movilidad alternativa. En este marco, se definen a continuación los criterios de manejo del componente de calidad del aire.

En los subsistemas de usos urbanos, usos rurales y equipamientos, se incorpora como criterio estructural la regulación y/o la restricción de actividades económicas emisoras en áreas estratégicas y altamente sensibles a la contaminación atmosférica del Distrito, en particular en las Zonas Urbanas de Aire Protegido -ZUAP-, considerando tanto las



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

fuentes fijas como las fuentes móviles. Este enfoque permite orientar de forma estratégica la localización y el funcionamiento de dichas actividades, reduciendo de manera efectiva la exposición de la población.

De forma complementaria, desde el subsistema de movilidad se prioriza la adopción de criterios de movilidad sostenible, mediante la promoción de la movilidad multimodal, la implementación de medidas de gestión del transporte de carga y de la actividad logística y la adopción del enfoque de Desarrollo Orientado al Transporte -DOT-, que promueve el modelo de ocupación compacto, disminuyendo las distancias de desplazamiento, favoreciendo modos de movilidad más activos y sostenibles, lo que se traduce en una reducción de las emisiones contaminantes.

A su vez, el subsistema de espacio público incorpora acciones orientadas a conservar, restaurar, establecer y fortalecer la cobertura vegetal como infraestructura ambiental clave para la mitigación de la contaminación atmosférica y la mejora de las condiciones de habitabilidad urbana.

En conjunto, estas medidas se desarrollan de manera articulada en los distintos subsistemas del POT y, más allá de sus objetivos sectoriales, configuran una estrategia integral de protección de la salud y la calidad de vida de la población. No obstante, el Distrito reconoce la necesidad de profundizar en la identificación de zonas en donde se presentan mayores niveles de exposición y un impacto directo a la salud, por lo cual se propenderá por buscar estrategias que permitan identificar y gestionar de forma prioritaria estas zonas críticas de contaminación atmosférica.

Si bien los instrumentos orientados a reducir los niveles de concentración y exposición a agentes contaminantes en el aire se centran principalmente en la gestión y el control de las emisiones atmosféricas a escala regional y distrital —como el Plan Integral de Gestión de la Calidad del Aire (PIGECA) y el Plan + Aire Puro—, el Plan de Adaptación en Salud al Cambio y la Variabilidad Climática (PASCCM) del Distrito de Medellín se articula de manera directa con esta línea de acción. Este plan, formulado en el marco de la Dimensión de Salud Ambiental del Plan Decenal de Salud Pública (Resolución 1035 de 2022 del Ministerio de Salud y Protección Social) y en coherencia con los lineamientos de la Política Integral de Salud Ambiental – PISA – (CONPES 3550 de 2008),



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

complementa los esfuerzos de gestión de la calidad del aire desde un enfoque de salud pública.

En tanto la PISA busca mejorar la salud ambiental en todo el territorio nacional mediante la intervención sobre los determinantes socioambientales y la prevención, el control y la reducción de la carga de enfermedad asociada a factores de riesgo ambiental, el PASCCM de Medellín se alinea con estos propósitos al definir una ruta estratégica orientada a disminuir la vulnerabilidad y el riesgo en salud de la población frente a la variabilidad climática.

10.2.3.3.5.3 Zonas Urbanas de Aire Protegido -ZUAP-

Las ZUAP, fundamentadas en el eje temático 9 “Protección y transformación de zonas sensibles a la contaminación” del Plan Integral de Gestión de la Calidad del Aire - PIGECA; adoptado a través del Acuerdo Metropolitano 16 de 2017, tiene como objetivo principal reducir las concentraciones de contaminantes en la atmosfera al limitar o restringir temporal o permanentemente las emisiones tanto de industrias (fuentes fijas) como de transporte (fuentes móviles), para así mejorar la calidad del aire y la salud de la población.

Estas zonas, declaradas por el Área Metropolitana del Valle de Aburrá -AMVA- y de las cuales el Distrito de Medellín cuenta actualmente con tres (3); 2 por fuentes fijas localizadas en los sectores Caribe y Guayabal (adoptadas por la Resolución Metropolitana 2712 de 2019, modificada por la Resolución Metropolitana 3770 de 2019 y la Resolución Metropolitana 1966 de 2022) y una por fuentes móviles en el polígono delimitado al sur por la calle 44 (Avenida San Juan) hasta la calle 58 (Echeverry) en el norte, al oriente desde la carrera 46 (Avenida Oriental) hasta la carrera 57 (Avenida el Ferrocarril) en el occidente) (adoptada por la Resolución Metropolitana 2231 de 2018), son fundamentales para el ordenamiento del distrito pues permiten identificar y gestionar zonas críticas por contaminación atmosférica.

La gestión de estas áreas cumple un rol estratégico en el ordenamiento territorial, por lo que fueron consideradas e integradas en la delimitación de las Áreas con Vocación de



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

Cuidado Ambiental en el subsistema de usos urbanos, cuyo enfoque es proteger la salud, el bienestar y la permanencia de la población residente.

En el mismo sentido, una vez se definan nuevas ZUAP, en el marco de la incorporación de la contaminación acústica como escenario de riesgo conforme a lo establecido en la Ley 2476 de 2025, a través de los instrumentos de planificación complementaria habilitados para tal fin (macroproyectos, planes parciales y Planes de Legalización, Regularización y Mejoramiento del Hábitat (PLRMH)), estas podrán dar lugar a la identificación, delimitación e incorporación de nuevas Áreas con Vocación de Cuidado Ambiental, precisando y complementando su régimen de interrelación de usos mediante la regulación de la localización de actividades económicas según su nivel de impacto ambiental.

Con respecto a la gestión de las ZUAP, la asociada a fuentes móviles se define como una prioridad de intervención dentro del subsistema de movilidad. Por su parte, la gestión de la ZUAP relacionada con fuentes fijas se prioriza desde un enfoque preventivo, mediante la regulación de la localización de nuevas actividades económicas que puedan generar conflictos por contaminación atmosférica.

10.2.3.3.6 Ruido

La Ley 2450 del 2025 establece una política nacional frente al ruido que designa responsabilidades y lineamientos para entes territoriales, autoridades ambientales y de policía. Los procedimientos de medición y evaluación del ruido, así como los lineamientos técnicos orientados al cumplimiento de los parámetros de confort acústico, de aislamiento acústico del ruido y las vibraciones serán otorgados por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible con apoyo técnico de los Ministerios de Transporte, de Vivienda, Ciudad y Territorio y de Defensa y Justicia. Esto constituye el marco para la regulación, normalización y fiscalización de la calidad acústica en el Distrito. No obstante, los principios expuestos en dicha Ley orientan las estrategias que serán desarrolladas a continuación alrededor de la gestión del ruido en el marco de la planificación territorial.

10.2.3.3.6.1 Límites permisibles



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

La Resolución 0627 del 2006 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial estableció a nivel nacional estándares máximos permisibles de exposición al ruido, definidos de manera diferenciada para el período diurno (de las 7:01 a las 21:00) y nocturno (de las 21:01 a las 7:00) y por subsectores clasificados de acuerdo con las actividades desempeñadas. Considerando que el ruido es un factor que deteriora la calidad ambiental, la planificación del distrito deberá procurar que los límites más estrictos coincidan con zonas predominantemente residenciales, así como equipamientos de salud y educación, homologando cada subsector definido por la Resolución 0627 del 2006 con las áreas de actividad definidas por el Distrito.

10.2.3.3.6.2 Lineamientos para la gestión del ruido

Los lineamientos para la gestión del ruido se desarrollan de forma transversal en los distintos subsistemas del POT, como se presenta a continuación:

En el subsistema de usos urbanos, por ejemplo, se incorpora como criterio estructural la regulación y/o restricción de actividades económicas, condicionando la localización y funcionamiento de actividades industriales y comerciales ruidosas en zonas acústicamente saturadas (ZAS), áreas críticas y sectores con mayor sensibilidad acústica. De forma complementaria, se incorpora la priorización de la localización de nuevos equipamientos sensibles, como los de salud y educación, en zonas sin conflicto acústico.

Por su parte, el criterio de construcción sostenible se articula en los subsistemas de equipamientos, movilidad y habitacional mediante la incorporación de medidas de aislamiento o control acústico, tales como barreras y pantallas acústicas, elementos constructivos con aislamiento sonoro y soluciones basadas en vegetación, orientadas a mejorar el confort acústico y la calidad ambiental del entorno urbano.

10.2.3.3.6.3 Modelo de Gestión Integral de Calidad Acústica o Ruido

El Modelo de Gestión Integral de Calidad Acústica o Ruido (MGICAR), adoptado mediante el Decreto 632 de 2025 del Distrito de Medellín, es el instrumento que establece los lineamientos técnicos y administrativos para la prevención, mitigación y control de la contaminación acústica en el Distrito de Medellín. El modelo articula de manera



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

interinstitucional a las secretarías, departamentos administrativos y demás dependencias encargadas de ejecutar acciones en atención a las necesidades de la ciudadanía.

El Modelo de Gestión Integral de Calidad Acústica o Ruido para Medellín (MGICAR) desarrolla e implementa a nivel distrital las disposiciones establecidas en la Ley 2450 de 2025, mediante la cual se define el marco regulatorio para la gestión de la contaminación acústica en Colombia. En este sentido, el modelo traduce los principios, objetivos y directrices generales establecidos por la ley en acciones concretas, medibles y articuladas institucionalmente, orientadas al mejoramiento del ambiente sonoro, la calidad acústica y la salud pública.

Asimismo, el MGICAR deberá ejecutarse, actualizarse y evaluarse en coherencia con los principios, lineamientos y disposiciones contenidos en la Ley 2450 de 2025, su reglamentación, la Política Nacional de Calidad Acústica y las demás normas que las modifiquen, complementen o sustituyan.

Asimismo, el MGICAR se enmarca en el Plan de Acción para la Prevención y Control del Ruido del Valle de Aburrá, adaptándolo a las particularidades y necesidades del Distrito de Medellín, con el fin de definir acciones focalizadas y asegurar la articulación con la estrategia metropolitana de gestión del ruido.

Para su implementación, el MGICAR se estructura a partir de componentes estratégicos que orientan la gestión integral del ruido en el Distrito y que cuentan con indicadores y metas de seguimiento para evaluar su cumplimiento y efectividad. Los componentes definidos son los siguientes:

- Componente 1: Zonificación acústica y definición de objetivos de calidad acústica
- Componente 2: Movilidad sostenible y disminución del ruido
- Componente 3: Gestión de Peticiones, Quejas, Reclamos, Sugerencias y Denuncias (PQRSD) asociadas con ruido
- Componente 4: Identificación y gestión de Zonas Acústicamente Saturadas – ZAS y Zonas de Vigilancia Acústica – ZVA
- Componente 5: Desarrollo y aplicación de instrumentos y herramientas tecnológicas e innovadoras para la intervención de ruido
- Componente 6: Coordinación de la acción sancionatoria



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

- Componente 7: Pedagogía, educación y cultura ciudadana: estrategias para la prevención y el conocimiento sobre la calidad acústica o ruido
- Componente 8: Seguimiento y control

10.2.3.3.6.4 Gestión de zonas de atención prioritaria

Con respecto a la gestión del ruido, la Ley 2450 de 2025 establece la obligación de formular y reglamentar la Política de Calidad Acústica a nivel nacional. En el marco de dicha reglamentación, se contempla la delimitación y declaración de zonas de protección acústica, entendidas como aquellas áreas que, por sus condiciones de tranquilidad y descanso, requieren ser preservadas frente a impactos asociados a la contaminación por ruido.

A través del Modelo de Gestión Integral de Calidad Acústica o Ruido (MGICAR) se definirán los lineamientos y criterios técnicos para orientar las acciones de gestión en las zonas de protección acústica. En este marco, una vez se identifiquen nuevas zonas de protección acústica, estas deberán incorporarse a la zonificación acústica, entendida como un instrumento de gestión dinámico y susceptible de actualización a partir de nuevos insumos.

Adicionalmente, la Ley 2450 de 2025 define el concepto de servidumbre acústica como el "Territorio delimitado en los mapas de ruido, en los que las inmisiones podrán superar los objetivos de calidad acústica aplicables a las correspondientes áreas acústicas y donde se podrán establecer restricciones para determinados usos del suelo, actividades, instalaciones o edificaciones, con la finalidad de, al menos, cumplir los valores límites de inmisión establecidos para aquellos". Este concepto guarda correspondencia con lo establecido en el Decreto 1076 de 2015 respecto a las zonas de amortiguación de ruido de vías de alta circulación.

A través del Modelo de Gestión Integral de Calidad Acústica o Ruido (MGICAR) se definirán los criterios técnicos que deberán ser tenidos en cuenta por las dependencias o entidades encargadas de diseñar, operar o gestionar la infraestructura de transporte, con el fin de establecer acciones sobre la servidumbre acústica que permitan mitigar los impactos en la población ubicada en el área de influencia.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

De igual forma, la Ley 2450 de 2025 establece que las áreas perimetrales de amortiguación acústica corresponden a las áreas de influencia de escenarios destinados a las actividades deportivas, culturales, artísticas, artes escénicas y espectáculos públicos, en las cuales las excedencias de ruido no se entenderán como incumplimiento a la norma siempre que cuenten un plan de acción de mitigación de ruido que integre, entre otras, medidas de insonorización, de reducción en la fuente de emisión de ruido, en el recinto o campo de propagación y en el receptor; esta última en caso de que se requiera.

La identificación y delimitación de las áreas perimetrales de amortiguación acústica deberá obedecer a los lineamientos técnicos que serán otorgados por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible en conjunto con el Ministerio de Salud, Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, el Ministerio de Cultura, las Artes y los Saberes y el Ministerio del Deporte y serán gestionadas a través del Modelo de Gestión Integral de Calidad Acústica o Ruido para Medellín (MGICAR).

Por su parte, las Zonas Acústicamente Saturadas (ZAS) se definen como los territorios en los que convergen múltiples fuentes de emisión sonora como establecimientos comerciales, tráfico vehicular, actividades recreativas y concentraciones en el espacio público, generando una afectación persistente de la calidad acústica del entorno y una alta exposición de la población a niveles de presión sonora que excedan los máximos permisibles (Decreto 0632 de 2025). La identificación y gestión de las Zonas Acústicamente Saturadas (ZAS) hace parte del alcance del Modelo de Gestión Integral de Calidad Acústica o Ruido para Medellín (MGICAR).

En relación con las ZAS actualmente identificadas en el Distrito, estas se encuentran incorporadas como Áreas con Vocación de Cuidado Ambiental. Asimismo, una vez se definan nuevas ZAS, y en el marco de la incorporación de la contaminación acústica como escenario de riesgo conforme a lo establecido en la Ley 2476 de 2025, a través de los macroproyectos, planes parciales y Planes de Legalización, Regularización y Mejoramiento del Hábitat (PLRMH), estas podrán dar lugar a la identificación, delimitación e incorporación de nuevas Áreas con Vocación de Cuidado Ambiental, precisando y complementando su régimen de interrelación de usos mediante la



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

regulación de la localización de actividades económicas según su nivel de impacto ambiental.

Para la gestión de las ZAS se reconocen las siguientes acciones que deben ser desarrolladas a partir del Modelo de Gestión Integral de Calidad Acústica o Ruido para Medellín (MGICAR):

- Revisión técnica y condicionamiento del funcionamiento de actividades nuevas y existentes
- Regulación y adecuación de horarios de funcionamiento
- Control de la emisión de ruido en el espacio público
- Incentivos para actividades económicas con buenas prácticas para gestionar el ruido
- Sistema de monitoreo y seguimiento acústico
- Participación ciudadana y mecanismos de denuncia
- Campañas de sensibilización y educación acústica
- Integración de la gestión acústica en los instrumentos de planificación territorial
- Seguimiento, evaluación y mejora continua del plan ZAS

Finalmente, las Zonas de Vigilancia Acústica (ZVA) se definen como aquellos territorios que, debido a sus condiciones acústicas y dinámicas de ocupación, presentan tendencia a convertirse en Zonas Acústicamente Saturadas (ZAS) en caso de no implementarse medidas preventivas. Su identificación y gestión hacen parte del alcance del Modelo de Gestión Integral de Calidad Acústica o Ruido para Medellín (MGICAR).

10.2.3.3.6.5 Zonificación del Ruido

La Zonificación Acústica como herramienta estratégica para el ordenamiento territorial responde a la línea de actuación B2 del Plan de Acción para la Prevención y Control del Ruido del Valle de Aburrá, inscrita dentro de su Eje Temático 2 sobre Planeación y Ordenamiento territorial con criterios de sostenibilidad. La zonificación se constituye como un instrumento de gestión, que busca espacializar el territorio en función de la presión que genera el ruido sobre el ambiente, así como la posibilidad de gestión del espacio, alineado al modelo de ocupación, con el propósito de establecer estrategias que contribuyan a la prevención, control y mitigación de la contaminación acústica.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

Es importante señalar que la Zonificación Acústica de Diagnóstico fue suministrada por el Área Metropolitana del Valle de Aburrá y se desarrolla en el capítulo de insumos técnicos. Con base en las áreas de actividad del suelo urbano y los tratamientos urbanísticos propuestos en la revisión de mediano plazo del POT, y conforme a la guía metodológica para la zonificación acústica, se desarrollan los siguientes pasos correspondientes a la Zonificación Acústica de Formulación.

A nivel de una escala de planeación, la Zonificación Acústica integra 3 variables para consolidar una lectura del territorio en enfoques de intervención. Estas variables son la condición acústica, la sensibilidad al ruido y las posibilidades de intervención. Por un lado, la condición acústica representa la situación del territorio en materia de ruido según los resultados de los mapas de ruido generados por la autoridad Ambiental. La sensibilidad al ruido corresponde al nivel de tolerancia acústica del territorio, determinado a partir de los usos del suelo asignados y de la localización de equipamientos particularmente sensibles, tales como los de salud y educación. En conjunto, la sensibilidad y la condición acústica permiten definir la situación acústica del territorio. Por su parte, la posibilidad de intervención, entendida como el grado de restricción u oportunidad para implementar medidas según el nivel de consolidación del territorio, se determina a partir de los tratamientos urbanísticos.

La Sensibilidad se categoriza como baja, media, alta y de especial protección. Para garantizar la protección acústica, se incluyó las zonas sensibles junto con una franja de 100 metros a su alrededor como categoría de especial protección. Esto abarca equipamientos de salud y educación, así como los elementos de la Red de Conectividad Ecológica tales como los cerros tutelares, el corredor del río, el Parque de la Conservación, el Jardín Botánico, entre otros.

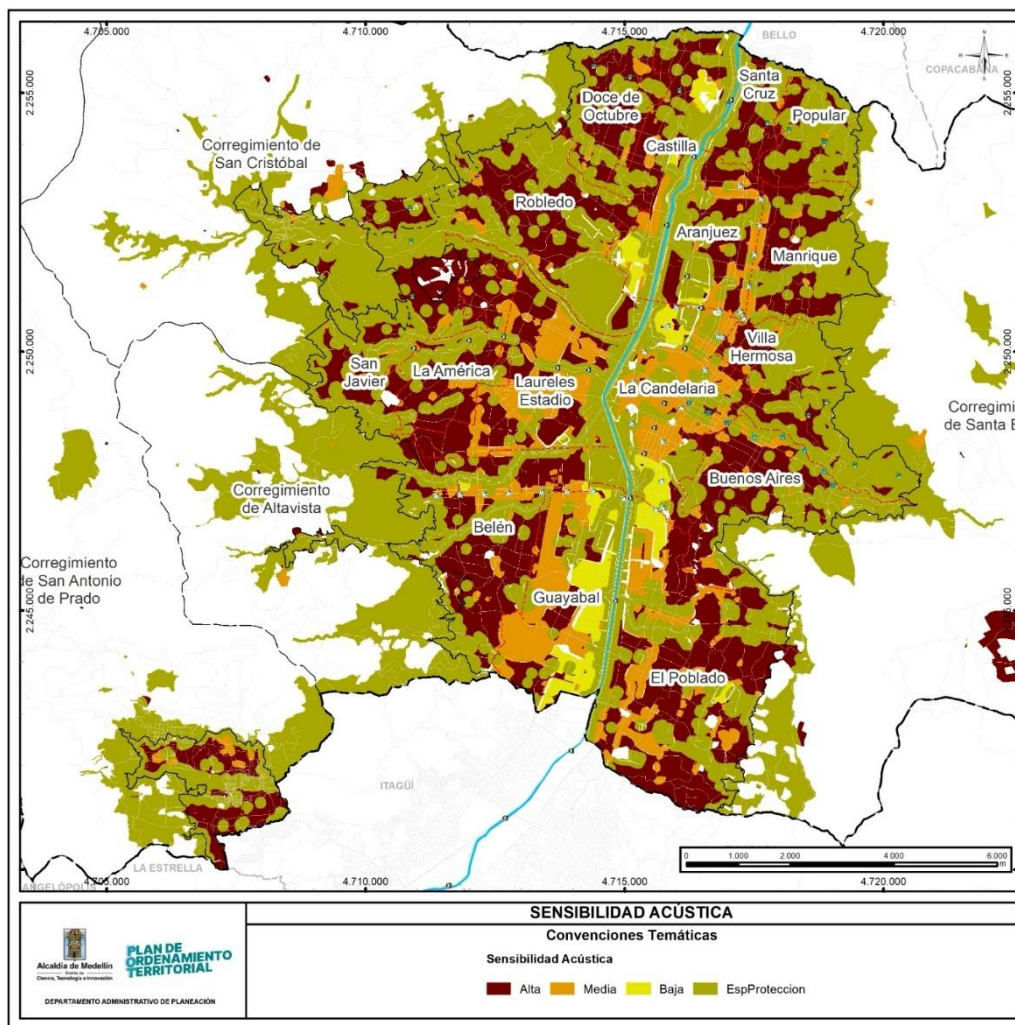


Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

Figura Sensibilidad acústica del Distrito de Medellín



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

A partir de la sensibilidad y la condición acústica, se define la situación acústica del territorio, la cual se presenta en la siguiente imagen y representa la interacción entre las



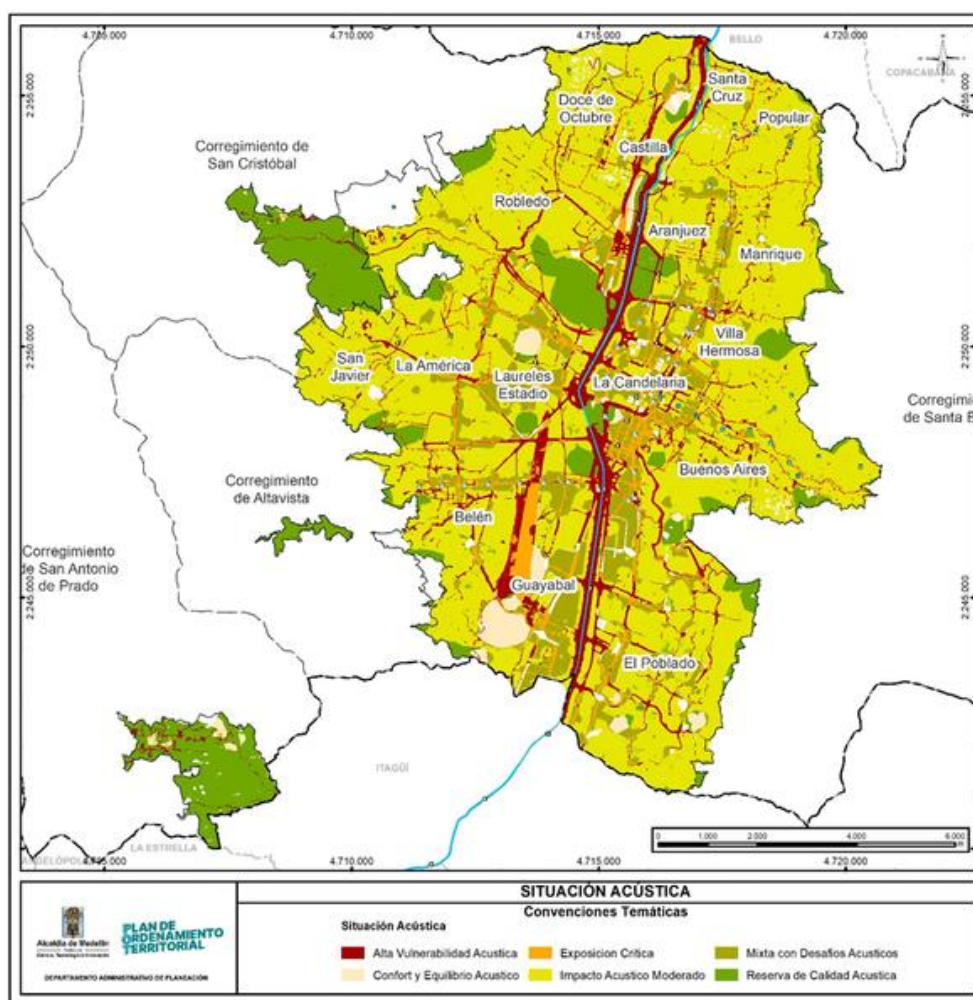
Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

fuentes emisoras, los receptores sensibles y las áreas con mayores problemáticas asociadas al ruido.

Figura Situación acústica del Distrito de Medellín



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

**Alcaldía de Medellín**Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación**DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO**

Se resalta, dentro del resultado de la situación acústica, que las vías arteriales y el aeropuerto constituyen las principales fuentes estructurantes de ruido en el territorio, generando condiciones de exposición crítica y mayor vulnerabilidad acústica. En contraste, las áreas ubicadas en el borde urbano-rural y los espacios ambientalmente conservados, como los cerros tutelares y otros espacios públicos, favorecen la conformación de reservas de calidad acústica.

A partir de la situación acústica se identifica el tipo de gestión requerida, definiendo las prioridades de atención según el enfoque predominante: reconocer y reducir el riesgo para la salud de la población (salud), garantizar el cumplimiento de la normativa asociada al ruido ambiental (ambiente) o potenciar las condiciones de paisaje y confort acústico del territorio (paisaje). El resultado se presenta en la siguiente imagen.



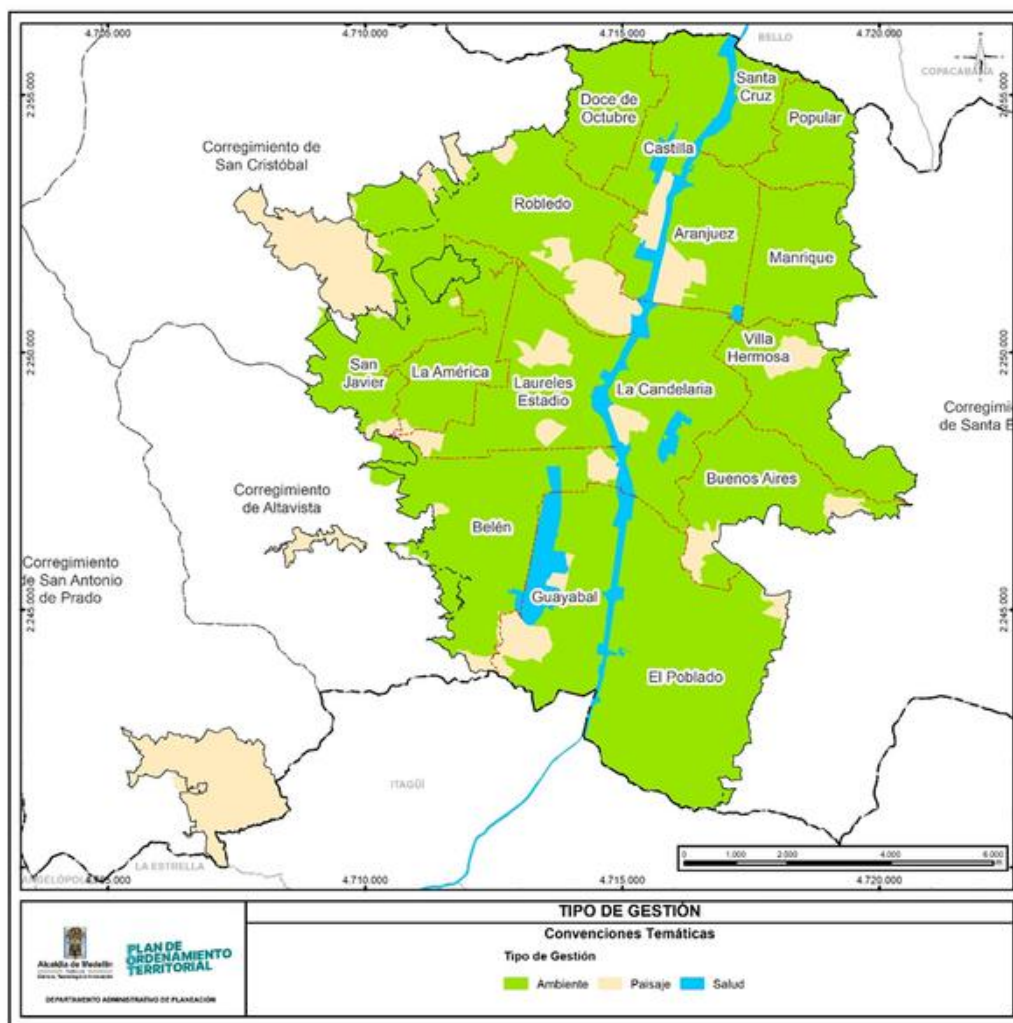


Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

Figura Tipo de gestión



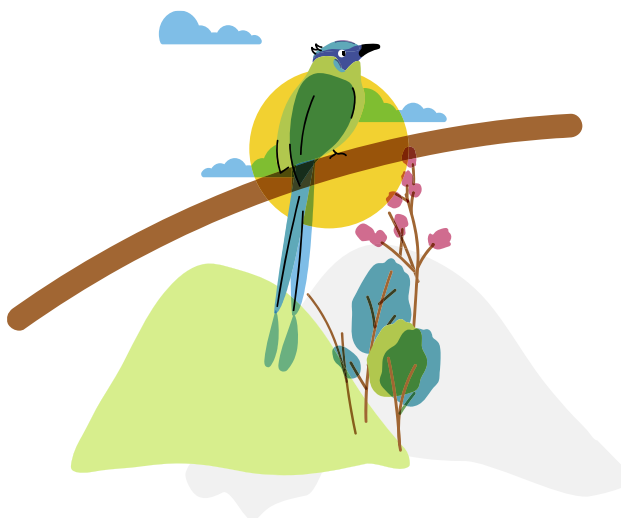
Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

**Alcaldía de Medellín**Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación**DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO**

Por último, la posibilidad de intervención se determina a partir de los tratamientos urbanísticos definidos en la revisión de mediano plazo del POT, los cuales constituyen un insumo actualizado para el análisis, representando el grado de restricción u oportunidad para implementar medidas según el nivel de consolidación del territorio.

Con base en ello, se establecen los enfoques de intervención que se presentan a continuación, cada uno orientado al cumplimiento de un propósito específico:

- Prevenir: Evitar la intensificación o generación de nuevos conflictos acústicos en áreas en proceso de desarrollo, transformación o cambio de uso del suelo.
- Mitigar: Reducir impactos acústicos existentes que superan o se aproximan a los límites permisibles, priorizando la protección de la salud.
- Mantener: Preservar condiciones acústicas adecuadas existentes y evitar su deterioro.
- Conservar: Proteger entornos con alto valor acústico, paisajístico, cultural o ambiental.
- Restaurar: Recuperar áreas con condiciones acústicas deterioradas o sujetas a procesos de renovación urbana, con el fin de garantizar el confort acústico.



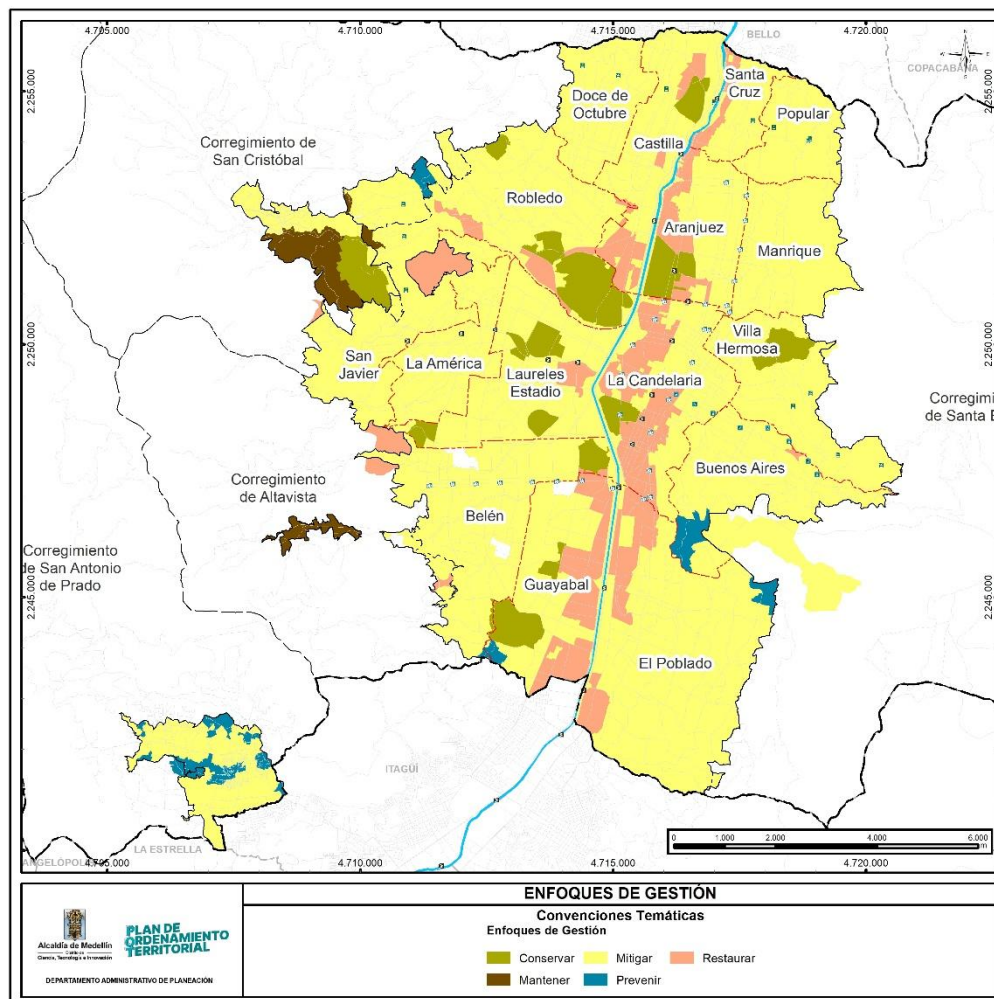


Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

Figura Enfoques de gestión



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

Tal como puede observarse, las áreas identificadas como reservas de calidad acústica coinciden principalmente con enfoques de intervención orientados a conservar o mantener las condiciones acústicas existentes, así como a prevenir su deterioro en



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

sectores asociados a suelos de desarrollo o renovación urbana. Por su parte, el enfoque de restaurar se concentra principalmente en el eje del río, donde confluyen suelos de renovación urbana con desafíos acústicos, condiciones de exposición crítica y alta vulnerabilidad.

En concordancia con lo anterior, la Zonificación Acústica de Formulación deberá establecer para cada polígono de tratamiento urbanístico un tipo y un enfoque de gestión del ruido, definidos conforme a su situación acústica y posibilidad de intervención, con el propósito de orientar el correspondiente Objetivo de Calidad Acústica (OCA) y las acciones a implementar en el territorio, estableciendo lineamientos para la prevención, mitigación, control y gestión del ruido.

La siguiente imagen presenta el cruce entre el enfoque y el tipo de gestión. Conforme al árbol de decisión establecido en la guía metodológica para la zonificación acústica, se priorizaron los enfoques de prevenir y mantener en los polígonos donde dichas acciones resultaban aplicables, principalmente en el borde urbano-rural. De igual forma, se asignó el tipo de gestión Salud a los polígonos que coinciden con las Zonas Acústicamente Saturadas (ZAS) identificadas, lo que implica orientar acciones dirigidas al cumplimiento de los estándares mínimos de protección frente a la contaminación acústica, especialmente para la población más vulnerable.



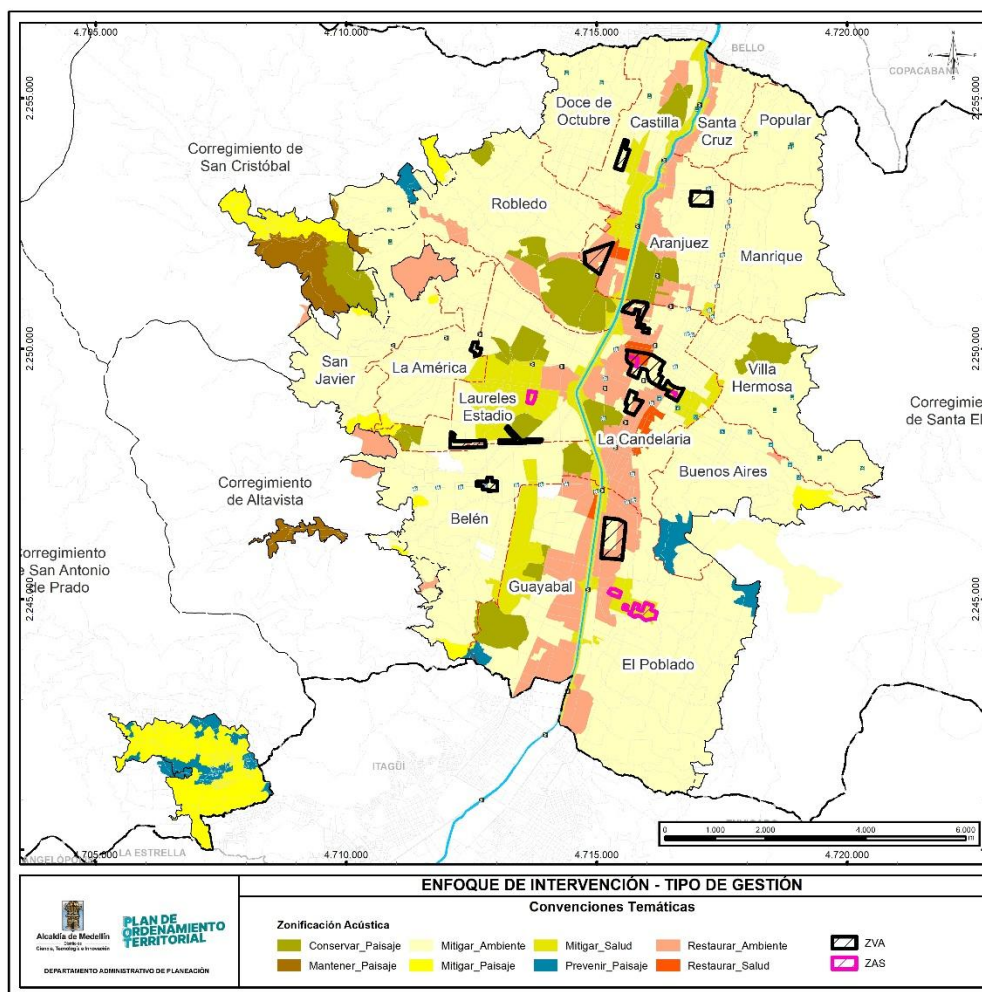


Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

Figura Integración entre enfoque y tipo de gestión acústica



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

Se resalta que las zonas con mayores conflictos acústicos, como el aeropuerto y las Zonas Acústicamente Saturadas (ZAS) identificadas en Laureles y El Poblado, se asocian principalmente con enfoques de intervención Mitigar/Salud, debido a sus condiciones de consolidación urbana y conservación, las cuales limitan las posibilidades de transformación física del territorio.

Por su parte, los polígonos asociados a instrumentos de tercer orden se relacionan con enfoques de intervención Restaurar/Salud y Restaurar/Ambiente, permitiendo incorporar medidas específicas sobre la estructura física y funcional del territorio durante la formulación e implementación de dichos instrumentos.

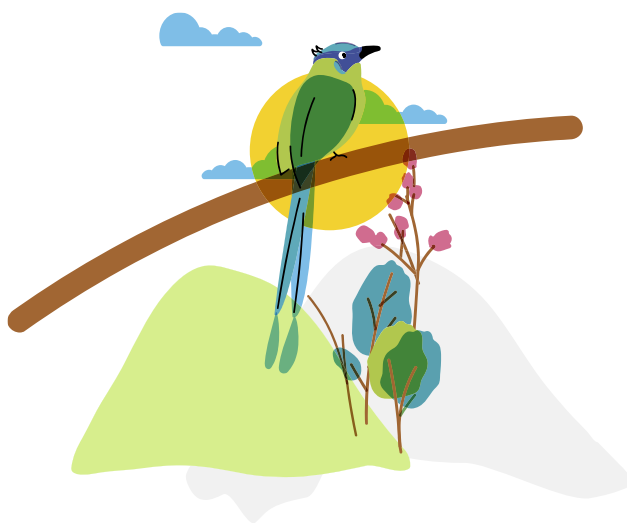
Las acciones definidas según el tipo y enfoque de intervención, así como su respectivo Objetivo de Calidad Acústica (OCA), se detallan en la siguiente tabla.

Tabla Acciones y Objetivos de Calidad Acústica (OCA) según tipo y enfoque de intervención

Enfoque	Tipo de Gestión	Intencionalidad del OCA	Orientación del indicador Cuantitativo	Acciones que aportan al cumplimiento del objetivo	Polígonos aplicables		
Mitigar	Salud	Lograr que los niveles de ruido ambiental no trasciendan al interior de áreas sensibles.	Cumplimiento de los niveles de ruido en el interior en áreas críticas.	Diagnóstico acústico para el establecimiento de una línea base que incluya la identificación de áreas críticas, zonas de servidumbre acústica, zonas acústicamente saturadas y de zonas de vigilancia acústica, cuando aplique, e inventario de fuentes de emisión de ruido. Compatibilización de las actividades económicas permitidas en el régimen correspondiente a los usos del suelo en la zona. Diseño de estrategias de control acústico para reducción del ruido que podrán incluir regular horarios y condiciones de funcionamiento de industrias y actividades comerciales ruidosas, así como la instalación de pantallas acústicas en vías, vías férreas y zonas industriales con intervención en la infraestructura, considerando materiales aislantes e inclusión de barreras acústicas y arborización o	RIO_API_62C RIO_API_62N RIO_API_62S Z1_Z3_CN4_3 Z2_API_56 Z2_CN2_58 Z2_CN2_78	Z3_CN1_30 Z4_CN1_14 Z4_CN4_12 Z5_API_27 Z5_CN1_31 Z5_CN1_32	Z5_CN4_9 Z5_CN5_13 Z5_CN5_15 Z6_API_18 Z6_API_67 Z6_C3_16

**Alcaldía de Medellín**Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación**DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO**

				jardines verticales para reducir la exposición al ruido. Validación de la efectividad de las estrategias de control.			
--	--	--	--	---	--	--	--





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

Mitigar	Ambiente	Reducir los niveles de ruido ambiental hasta cumplir con los valores normativos establecidos.	Cumplimiento de los límites de ruido ambiental establecidos en la legislación colombiana.	Diagnóstico acústico para el establecimiento de una línea base que incluya el inventario de fuentes de emisión de ruido y actividades predominantes y sensibles al ruido. Compatibilización de las actividades económicas permitidas en el régimen correspondiente a los usos del suelo en la zona. Diseño de estrategias de control acústico para reducción del ruido que podrán incluir regular horarios y condiciones de funcionamiento de industrias y actividades comerciales ruidosas, así como la instalación de pantallas acústicas en vías, vías férreas y zonas industriales con intervención en la infraestructura, considerando materiales aislantes e inclusión de barreras acústicas y arborización o jardines verticales para reducir la exposición al ruido. Validación de la efectividad de las estrategias de control.	SE-API-02	Z2_CN5_48	Z4_CN1_28
					Z1_API_1	Z2_CN5_49	Z4_CN2_36
					Z1_API_2	Z2_CN5_62	Z4_CN2_37
					Z1_API_3	Z2_CN5_63	Z4_CN2_38
					Z1_C3_1	Z2_MI_23	Z4_CN2_39
					Z1_C3_2	Z2_MI_24	Z4_CN2_40
					Z1_C3_5	Z2_Z4_MI_20	Z4_CN2_41
					Z1_CN2_1	Z3_API_1	Z4_CN3_10
					Z1_CN2_10	Z3_API_12	Z4_CN3_11
					Z1_CN2_3	Z3_API_13	Z4_CN3_12
					Z1_CN2_4	Z3_API_14	Z4_CN3_30
					Z1_CN2_5	Z3_API_15	Z4_CN3_45
					Z1_CN2_6	Z3_API_16	Z4_CN4_13
					Z1_CN2_7	Z3_API_19	Z4_CN5_30
					Z1_CN2_71	Z3_API_20	Z4_CN5_31
					Z1_CN2_72	Z3_API_21	Z4_CN5_32
					Z1_CN2_8	Z3_API_70	Z4_CN5_33
					Z1_CN2_9	Z3_C1_1	Z4_CN5_35
					Z1_CN3_1	Z3_C2_1	Z4_CN5_36
					Z1_CN3_2	Z3_C2_9	Z4_CN5_38
					Z1_CN3_3	Z3_C3_10	Z4_CN5_39
					Z1_CN3_39	Z3_C3_11	Z4_CN5_40
					Z1_CN3_4	Z3_C3_12	Z4_CN5_41
					Z1_CN3_42	Z3_C3_13	Z4_CN5_42
					Z1_CN3_6	Z3_C3_14	Z4_CN5_43
					Z1_CN4_1	Z3_C3_6	Z4_CN5_60
					Z1_CN5_54	Z3_C3_7	Z4_MI_17
					Z1_MI_1	Z3_C3_8	Z4_MI_18
					Z1_MI_2	Z3_CN1_2	Z4_MI_19
					Z1_MI_3	Z3_CN2_11	Z5_API_23
					Z1_MI_4	Z3_CN2_12	Z5_API_24
					Z1_MI_5	Z3_CN2_14	Z5_API_25
					Z1_MIE_1	Z3_CN2_15	Z5_API_28
					Z1_MIE_2	Z3_CN2_16	Z5_API_29
					Z1_Z3_API_9	Z3_CN2_17	Z5_API_30
					Z2_API_51	Z3_CN2_18	Z5_API_69
					Z2_API_52	Z3_CN2_19	Z5_CN3_32
					Z2_API_53	Z3_CN2_20	Z5_CN3_33
					Z2_API_54	Z3_CN2_21	Z5_CN3_34
					Z2_API_55	Z3_CN2_73	Z5_CN5_12
					Z2_API_57	Z3_CN3_15	Z5_CN5_14
					Z2_API_58	Z3_CN3_31	Z5_CN5_16
					Z2_API_59	Z3_CN3_43	Z5_CN5_17
					Z2_API_60	Z3_CN3_5	Z5_CN5_18
					Z2_C2_3	Z3_CN4_4	Z5_CN5_19
					Z2_C2_4	Z3_CN4_5	Z5_CN5_20
					Z2_C3_15	Z3_CN4_6	Z6_API_34
					Z2_C3_3	Z3_CN5_1	Z6_API_36
					Z2_CN2_42	Z3_CN5_10	Z6_API_38
					Z2_CN2_44	Z3_CN5_11	Z6_API_39
					Z2_CN2_45	Z3_CN5_2	Z6_CN1_10
					Z2_CN2_46	Z3_CN5_3	Z6_CN1_23
					Z2_CN2_47	Z3_CN5_4	Z6_CN1_29
					Z2_CN2_48	Z3_CN5_5	Z6_CN1_33
					Z2_CN2_50	Z3_CN5_55	Z6_CN1_5
					Z2_CN2_51	Z3_CN5_6	Z6_CN1_6
					Z2_CN2_52	Z3_CN5_7	Z6_CN1_8
					Z2_CN2_53	Z3_CN5_8	Z6_CN2_22
					Z2_CN2_55	Z3_CN5_9	Z6_CN2_23
					Z2_CN2_56	Z3_MI_10	Z6_CN2_26
					Z2_CN2_57	Z3_MI_11	Z6_CN2_27
					Z2_CN2_59	Z3_MI_12	Z6_CN2_28
					Z2_CN2_60	Z3_MI_13	Z6_CN2_29
					Z2_CN2_61	Z3_MI_27	Z6_CN2_30
					Z2_CN2_62	Z3_MI_28	Z6_CN2_31
					Z2_CN2_63	Z3_MI_6	Z6_CN2_32
					Z2_CN2_64	Z3_MI_7	Z6_CN2_33
					Z2_CN2_65	Z3_MI_8	Z6_CN2_34
					Z2_CN2_66	Z3_MI_9	Z6_CN2_74
					Z2_CN2_67	Z3_MIE_3	Z6_CN3_27
					Z2_CN2_76	Z3_MIE_4	Z6_CN3_7





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

					Z2_CN2_77	Z3_Z5_C2_2	Z6_CN3_8
					Z2_CN3_13	Z4_API_43	Z6_CN3_9
					Z2_CN3_14	Z4_API_44	Z6_CN4_10
					Z2_CN3_16	Z4_API_47	Z6_CN4_11
					Z2_CN3_17	Z4_API_63	Z6_CN5_22
					Z2_CN3_18	Z4_C2_10	Z6_CN5_24
					Z2_CN3_37	Z4_C2_5	Z6_CN5_26
					Z2_CN3_40	Z4_C2_6	Z6_CN5_27
					Z2_CN3_46	Z4_CN1_12	Z6_CN5_28
					Z2_CN3_47	Z4_CN1_13	Z6_CN5_57
					Z2_CN4_14	Z4_CN1_15	Z6_CN5_58
					Z2_CN4_15	Z4_CN1_18	Z6_CN5_59
					Z2_CN5_44	Z4_CN1_24	Z6_MI_14
					Z2_CN5_45	Z4_CN1_25	Z6_MI_15
					Z2_CN5_46	Z4_CN1_27	Z6_MI_16
					Z2_CN5_47		



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

Mitigar	Paisaje	Mejorar la percepción sonora de las áreas intervenidas.	Implementación de soluciones acústicas y paisajísticas.	Diagnóstico acústico para el establecimiento de una línea base que incluya el inventario de fuentes de emisión de ruido antropogénicas y naturales. Compatibilización de las actividades económicas permitidas en el régimen correspondiente a los usos del suelo en la zona. Diseño de estrategias de control acústico priorizando el establecimiento, fortalecimiento y conservación de la cobertura vegetal multiestrato en el espacio público, que contribuya al aislamiento y reducción a la exposición al ruido. Validación de la efectividad de las estrategias de control.	SA_CN1_22 SA_CN1_34 SA_CN1_7 SA_CN3_23 SA_CN3_24 SA_CN3_25 SA_CN3_48 SA_CN4_17 SA_CN5_50	SA_CN5_51 SA_CN5_53 SC_CN2_70 SC_CN2_75 SC_CN3_20 SC_CN3_21 SC_CN3_22 SC_CN3_41 SC_CN3_44	SC_CN4_16 SC_CN5_61 Z2_CN5_64 Z3_CN5_56 Z4_CN5_29 Z4_CN5_37 Z6_CN5_21 Z6_CN5_23 Z6_CN5_25
Mantener	Paisaje	Preservar espacios con condiciones acústicas y sonoras. Conservación del ambiente acústico existente	Mantenimiento del paisaje sonoro.	Diagnóstico acústico para el establecimiento de una línea base que incluya el inventario de fuentes de emisión de ruido antropogénicas y naturales. Compatibilización de las actividades económicas permitidas en el régimen correspondiente a los usos del suelo en la zona. Diseño de estrategias de control acústico priorizando el establecimiento, fortalecimiento y conservación de la cobertura vegetal multiestrato en el espacio público, que contribuya al aislamiento y reducción a la exposición al ruido. Validación de la efectividad de las estrategias de control con especial monitoreo periódico del ruido ambiental.	AL_MI_25 SC_MI_26 Z2_MI_21 Z2_MI_29		



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

Conservar	Paisaje	Garantizar la preservación del entorno acústico natural. Conservación del ambiente acústico existente	Conservación del paisaje sonoro.	Diagnóstico acústico para el establecimiento de una línea base que incluya el reconocimiento de zonas de protección acústica cuando aplique, e inventario de fuentes de emisión de ruido antropogénicas y naturales. Compatibilización de las actividades económicas permitidas en el régimen correspondiente a los usos del suelo en la zona, procurando la preservación y fomento de los espacios naturales. Diseño de estrategias de control acústico, integrando criterios de bioacústica y sostenibilidad ecológica, priorizando el establecimiento, fortalecimiento y conservación de la cobertura vegetal multiestrato en el espacio público, que contribuya al aislamiento y reducción a la exposición al ruido. Validación de la efectividad de las estrategias de control con especial monitoreo periódico del ruido ambiental.	SC_API_64 Z1_API_7 Z1_C3_4 Z2_API_48 Z2_API_49 Z2_API_5 Z2_API_50 Z2_API_71 Z3_API_10	Z3_API_17 Z4_API_41 Z4_API_45 Z4_API_46 Z6_API_31 Z6_API_32 Z6_API_33 Z6_API_35	
Prevenir	Paisaje	Garantizar el cumplimiento de los límites establecidos en la normativa nacional y el diseño del paisaje sonoro.	Cumplimiento de los límites establecidos en la normativa nacional y diseño de la sonoridad.	Diagnóstico acústico para el establecimiento de una línea base que incluya el inventario de fuentes de emisión de ruido antropogénicas y naturales. Compatibilización de las actividades económicas permitidas en el régimen correspondiente a los usos del suelo en la zona. Incorporación de criterios de gestión acústica en los instrumentos de planificación complementaria asociados a la zona, que incluya la predicción de los niveles de ruido y del paisaje sonoro con su implementación. Diseño de estrategias de control acústico que podrán incluir la incorporación de áreas de amortiguación y corredores verdes que aislen las zonas sensibles de las fuentes ruidosas, e intervención en la infraestructura considerando materiales aislantes, inclusión de barreras acústicas y arborización o jardines verticales para reducir la exposición al ruido. Validación de la efectividad de las estrategias de control con	SA_D_10 SA_D_12 SA_D_13 SA_D_14 SA_D_15 SA_D_18 SA_D_8	SA_D_9 SA_DE_4 Z2_D_3 Z3_D_1 Z5_D_2 Z6_D_4	



especial monitoreo periódico del ruido ambiental.

					especial monitoreo periódico del ruido ambiental.			
--	--	--	--	--	---	--	--	--



Alcaldía de Medellín

_____ Distrito de _____
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

Restauración	Salud	Reintegrar condiciones de confort sonoro en áreas deterioradas y proyectos de rehabilitación acústica.	Cumplimiento de los límites establecidos en la normativa nacional y diseño de la sonoridad.	Diagnóstico acústico para el establecimiento de una línea base que incluya la identificación de áreas críticas, zonas de servidumbre acústica, zonas acústicamente saturadas y zonas de vigilancia acústica, cuando aplique, e inventario de fuentes de emisión de ruido. Compatibilización de las actividades económicas permitidas en el régimen correspondiente a los usos del suelo en la zona. Incorporación de criterios de gestión acústica en los instrumentos de planificación complementaria asociados a la zona que incluya la predicción de los niveles de ruido y del paisaje sonoro con su implementación. Diseño de estrategias de control acústico para reducción del ruido que podrán incluir regular horarios y condiciones de funcionamiento de industrias y actividades comerciales ruidosas, así como la instalación de pantallas acústicas con intervención en la infraestructura, considerando el rediseño de los elementos del espacio público con criterios de construcción sostenible, implementación de materiales aislantes e inclusión de barreras acústicas y arborización o jardines verticales para reducir la exposición al ruido. Validación de la efectividad de las estrategias de control con especial monitoreo periódico del ruido ambiental.	Z2_REA_44 Z3_REV_13 Z3_REV_20 Z6_RED_32			



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

Restauración	Ambiente	Garantizar el cumplimiento de los límites establecidos en la normativa nacional.	Cumplimiento de los límites establecidos en la normativa nacional.	Diagnóstico acústico para el establecimiento de una línea base que incluya el inventario de fuentes de emisión de ruido y actividades predominantes y sensibles al ruido.			
				Compatibilización de las actividades económicas permitidas en el régimen correspondiente a los usos del suelo en la zona.			
				Incorporación de criterios de gestión acústica en los instrumentos de planificación complementaria asociados a la zona que incluya la predicción de los niveles de ruido y del paisaje sonoro con su implementación.	Z1_REA_8 Z1_REA_9 Z1_REV_1 Z1_REV_10 Z1_REV_2 Z1_REV_3 Z1_REV_4 Z1_REV_5 Z1_REV_6 Z1_REV_7	Z2_RED_48 Z2_REV_49 Z3_REA_11 Z3_REA_14 Z3_REA_15 Z3_REA_16 Z3_REA_18 Z3_REA_19 Z3_REA_21 Z3_REA_50 Z3_REA_51 Z3_RED_17	Z5_REA_22 Z5_REA_26 Z5_REA_27 Z5_RED_23 Z5_RED_24 Z5_RED_25 Z6_D_17 Z6_DE_2 Z6_DE_3 Z6_REA_34 Z6_REA_35 Z6_REA_47
				Diseño de estrategias de control acústico para reducción del ruido que podrán incluir regular horarios y condiciones de funcionamiento de industrias y actividades comerciales ruidosas, así como la instalación de pantallas acústicas con intervención en la infraestructura, considerando materiales aislantes e inclusión de barreras acústicas y arborización o jardines verticales para reducir la exposición al ruido	Z2_RED_40 Z2_RED_41 Z2_RED_42 Z2_RED_43 Z2_RED_45 Z2_RED_46	Z3_REV_12 Z4_DE_1 Z4_DE_7 Z4_RED_37 Z4_RED_38	Z6_RED_28 Z6_RED_29 Z6_RED_30 Z6_RED_31 Z6_RED_33
				Validación de la efectividad de las estrategias de control con especial monitoreo periódico del ruido ambiental.			

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

Las acciones definidas para cada polígono de tratamiento orientan la gestión del territorio hacia el cumplimiento de los Objetivos de Calidad Acústica (OCA) y deberán integrarse al Plan de Acción de Calidad Acústica establecido en la Ley 2450 de 2025, el cual contempla medidas de gestión, prevención, mitigación, evaluación, seguimiento y control de la contaminación acústica. En este contexto, el Modelo de Gestión Integral de Calidad Acústica o Ruido para Medellín (MGICAR) constituye el principal instrumento para orientar, articular y hacer seguimiento a dichas acciones en el Distrito, en coherencia con los lineamientos y disposiciones definidos por la Ley 2450 de 2025.

A través del MGICAR, se desarrollan estrategias relacionadas con la identificación de áreas críticas y fuentes emisoras, la elaboración de diagnósticos acústicos y líneas base,



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

la implementación de medidas de control y mitigación, la regulación de actividades generadoras de ruido y la gestión de unidades de actuación priorizada, como las Zonas Acústicamente Saturadas (ZAS), las Zonas de Vigilancia Acústica (ZVA) y las zonas de servidumbre acústica, bajo un enfoque de articulación interinstitucional.

De manera complementaria, la revisión de mediano plazo del POT incorpora acciones desde el ordenamiento territorial orientadas al mejoramiento de la calidad acústica, entre ellas la definición de criterios de manejo para la mitigación del ruido en el sistema público colectivo y el sistema de ocupación, la reglamentación de la estrategia de construcción sostenible y la compatibilización de las actividades económicas con las áreas de actividad definidas para el suelo urbano.

Finalmente, la zonificación acústica constituye un instrumento de gestión dinámico, cuya actualización depende de la evolución de los insumos técnicos y normativos definidos por la autoridad ambiental, así como de la reglamentación de la Ley 2450 de 2025 y de las normas que la modifiquen, complementen o sustituyan. En este sentido, su actualización podrá realizarse a través del Modelo de Gestión Integral de Calidad Acústica o Ruido para Medellín (MGICAR), en coherencia con la incorporación progresiva de nuevos insumos y herramientas para la gestión acústica del territorio y sin que dicha actualización se realice en un periodo inferior a dos (2) años.

Las normas específicas para las actuaciones urbanísticas objeto de licencias y para las intervenciones en el sistema público y colectivo, deberán desarrollarse a través de una reglamentación específica, en el marco de las instancias de articulación administrativa del Modelo de Gestión Integral de Calidad Acústica o Ruido para Medellín (MGICAR) del que trata el Decreto 0632 de 2025, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

10.2.3.3.7 Olores ofensivos

La Resolución 1541 del 2013 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible establece los niveles máximos permisibles de calidad del aire o de inmisión a condiciones de referencia (25°C y 760 mm Hg) de la mezcla de gases, vapores y polvo disueltos en el aire que son desagradables para los seres humanos definidos como olores ofensivos,



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

así como el procedimiento para la evaluación y control de las actividades que generan los mismos a nivel nacional.

Asimismo, el Decreto 1076 de 2015 reconoce la problemática asociada a los olores ofensivos y, en su artículo 2.2.5.1.3.4, establece la prohibición del funcionamiento de establecimientos generadores de olores ofensivos en zonas residenciales.

Los olores ofensivos, que son considerados una problemática relacionada con el deterioro de la calidad del aire, son generados por sustancias o actividades industriales, comerciales o de servicio, que cuentan con características medibles como intensidad, frecuencia, duración ofensividad y tono hedónico (agradabilidad del olor) (UPB; AMVA; Corantioquia, 2017). Los compuestos químicos responsables de la generación de olores ofensivos corresponden principalmente a compuestos azufrados y amoníaco emitidos tanto de fuentes naturales como de actividades antropogénicas.

Con el propósito de contribuir a un ambiente sano y minimizar las molestias a la población derivadas de la presencia de dichas sustancias en el aire, las actividades industriales susceptibles de generar olores ofensivos y sus impactos se abordan en el POT principalmente a través del sistema de ocupación. En este marco, dichas actividades deben restringirse y/o localizarse alejadas de las zonas de baja mixtura, de aquellas cuya vocación principal sea el uso residencial y de los sectores donde se ubiquen equipamientos asociados a poblaciones sensibles, como hospitales e instituciones educativas.

10.2.3.3.8 Reglamentación específica para el suelo rural

Para los usos del suelo rural, las normas específicas contenidas en la reglamentación que expida la Administración Distrital establecerán como mínimo las distancias mínimas de aislamiento, franjas de amortiguación u otras medidas espaciales de separación entre las actividades generadoras de impactos y las potenciales receptoras, diferenciadas para las áreas de actividad definidas por el POT.

Asimismo, definirá estrategias de prevención, mitigación y control, incluyendo soluciones constructivas, tecnológicas, operativas, paisajísticas, Soluciones basadas en la Naturaleza (SbN) o de infraestructura que contribuyan a reducir los impactos sobre el entorno y los demás usos; y los estudios técnicos y ambientales exigibles para la formulación de proyectos urbanísticos, con el fin de evaluar la viabilidad de su localización, tales como modelaciones de dispersión de contaminantes, estudios de



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

ruido, análisis de olores ofensivos, evaluaciones de impactos acumulativos y los demás que resulten aplicables según la naturaleza de la actividad.

10.2.3.3.9 Islas de calor

El fenómeno de las islas de calor urbanas se caracteriza por el aumento de la temperatura en zonas densamente construidas, asociado a la alta absorción de calor por materiales como el concreto y el asfalto, y constituye un reto climático para el Distrito debido a sus potenciales efectos adversos sobre la salud de la población. Las superficies verdes cumplen un papel fundamental en la mitigación de este fenómeno, al incidir directamente en el balance térmico de la ciudad y mejorar las condiciones micro climáticas del entorno urbano. En este sentido, desde el POT se plantean desde la Línea 1, las medidas orientadas a conservar, restaurar, establecer y fortalecer la cobertura vegetal funcional en los subsistemas de espacio público y movilidad; mediante la sustitución de superficies duras por superficies blandas con criterios de manejo específicos de estos subsistemas, y de igual forma desde la línea 2 mediante la construcción sostenible se logra disminuir los efectos asociados mediante elementos que ayuden a la regulación térmica como el uso de materiales y/o revestimientos aislantes

Si bien se reconocen medidas de carácter transversal en el POT, el Distrito de Medellín propenderá por buscar estrategias para la identificación espacial de las islas de calor urbano, con el fin de definir zonas prioritarias para su mitigación. Esto permitirá que la planificación territorial se consolide como un instrumento activo de adaptación al cambio climático, contribuyendo a la reducción de las diferencias térmicas que afectan a los sectores con mayor déficit de espacios verdes y que, a su vez, presentan mayores niveles de vulnerabilidad socioeconómica.

Con base en la identificación espacial de las zonas con mayor estrés térmico denominadas Islas de Calor —UHI—, asociados a la alteración del balance energético superficial derivado de la actividad urbanística y del incremento en el almacenamiento de calor en los materiales de construcción, se identifican unos polígonos de tratamiento urbanístico donde, debido a sus condiciones de desarrollo actual y a la usencia de Espacios Verdes Urbanos (EVU), se evidencia una vulnerabilidad ambiental y social, que impacta negativamente la salud pública y el bienestar urbano.

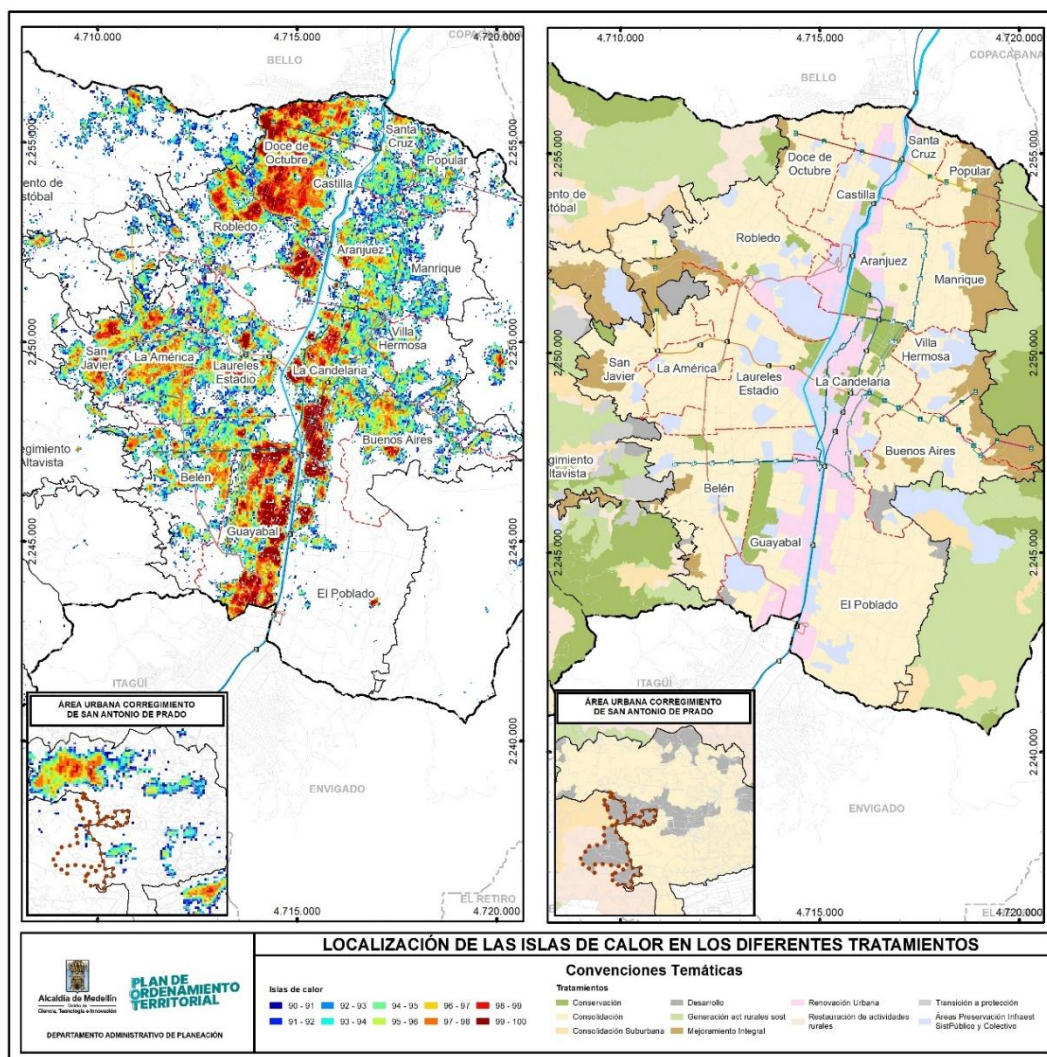


Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

Figura Áreas de Polígonos con mayor estrés térmico para implementar criterios de manejo frente a las alternativas de drenaje sostenible, y su relación con los tratamientos urbanísticos.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

En línea con lo anterior, se identifican los polígonos que cuenta con un percentil de islas de calor en un rango superior a 95, y que a su vez cuentan con más de un 50 % de su área comprometida con la localización de estas islas de calor. Estos polígonos representan el 18 % del total de polígonos en suelo urbano y de expansión.

En este sentido, se presenta el listado de polígonos prioritarios en donde se debe garantizar la implementación de los criterios de manejo frente a la restitución de pisos duros por blandos, así como de la conservación y generación de zonas verdes, con el fin de mitigar la presión sobre el recurso hídrico subterráneo y estrategias de construcción sostenible en los términos definidos en el numeral 10.2.3.2.1.1 Estrategia asociada a la Construcción Sostenible del presente documento. Estos criterios se definen en artículo sobre los criterios de manejo generales para el Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro, los índices de ocupación, el manejo de las áreas libres privadas de uso común, así como en los alcances y disposiciones generales a los instrumentos de planificación complementaria definidos en POT.

Tabla Polígonos con mayor estrés térmico para implementar criterios de manejo frente a las alternativas de drenaje sostenible

Código polígono de tratamiento	Área total (Ha)	Área con presencia de islas de calor (superior a 95) - Ha	% del área total con presencia de islas de calor (superior a 95)
Z6_CN4_10	7,59	3,81	50,26
Z2_API_52	2,90	1,46	50,43
Z2_MI_24	25,39	12,88	50,75
Z6_CN2_22	51,97	26,93	51,81
Z4_CN1_24	20,62	10,71	51,94
Z1_CN2_7	52,38	27,30	52,12
Z2_CN2_64	15,76	8,25	52,37
Z3_API_14	2,45	1,31	53,36
Z2_CN3_14	35,02	18,99	54,22
Z3_C3_8	30,12	16,48	54,73
Z6_RED_32	4,72	2,59	54,95
Z6_CN2_29	81,04	45,30	55,90



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

Z6_CN2_27	16,21	9,13	56,35
Z6_API_33	15,87	9,09	57,28
Z5_REA_22	48,64	27,90	57,36
Z2_CN2_76	52,79	30,59	57,94
Z2_CN2_61	24,04	13,99	58,20
Z2_API_53	1,42	0,84	59,15
Z4_CN1_25	16,61	9,87	59,45
Z3_C3_12	9,17	5,50	60,01
Z3_CN2_15	4,35	2,62	60,31
Z6_RED_29	34,66	21,02	60,64
Z3_REV_20	27,41	16,65	60,73
Z4_CN2_36	71,90	43,70	60,79
Z6_CN2_32	26,19	16,17	61,77
Z2_CN2_65	80,18	50,58	63,09
Z4_RED_37	12,98	8,20	63,15
Z6_REA_35	11,74	7,42	63,17
Z4_CN2_38	21,94	13,94	63,53
Z1_REA_8	10,82	6,87	63,55
Z2_CN3_16	56,03	35,75	63,80
Z6_RED_28	41,03	27,36	66,67
Z2_CN3_37	9,29	6,33	68,08
Z6_CN1_23	28,36	19,58	69,02
Z3_MI_12	13,74	9,63	70,11
Z4_CN1_28	5,69	4,08	71,78
Z3_REV_12	22,85	16,46	72,06
Z6_RED_31	22,12	15,94	72,07
Z2_CN3_18	13,31	9,77	73,39
Z5_RED_24	14,08	10,37	73,66
Z2_CN2_60	7,16	5,37	75,00
Z3_C3_14	3,25	2,46	75,80
Z1_REV_10	8,70	6,60	75,94
Z6_RED_33	13,07	10,01	76,56
Z6_CN2_30	50,08	38,51	76,90



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

Z6_CN1_5	24,84	19,23	77,40
Z6_CN2_31	5,42	4,22	77,85
Z3_REA_50	14,37	11,19	77,89
Z2_CN2_59	107,32	83,67	77,97
Z3_C3_10	0,65	0,51	78,68
Z2_RED_42	28,14	22,40	79,63
Z2_REA_44	10,34	8,38	81,02
Z3_REA_15	20,92	17,03	81,39
Z3_CN4_6	9,53	7,76	81,48
Z3_REA_21	62,41	51,36	82,30
SA_CN4_17	8,44	6,97	82,63
Z2_CN3_17	67,59	56,13	83,04
Z6_API_68	11,20	9,33	83,31
Z6_REA_47	35,17	29,47	83,78
Z3_REA_14	25,48	21,42	84,04
Z3_REA_18	9,22	7,75	84,10
Z6_RED_30	53,98	45,54	84,37
Z3_REV_13	21,21	17,95	84,64
Z2_CN2_56	25,84	21,90	84,76
Z6_REA_34	15,87	13,65	86,00
Z2_CN3_40	23,23	20,14	86,69
Z2_CN2_55	82,17	71,27	86,73
Z3_REA_19	26,20	22,75	86,82
Z6_CN2_23	3,80	3,33	87,65
Z2_CN2_57	14,22	12,77	89,84
Z3_REA_16	10,83	9,90	91,37

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

A continuación, se presenta la localización de los polígonos listados en la tabla anterior, y se resaltan los polígonos de Renovación que, al presentar mayor estrés térmico, deben atender de manera prioritaria las alternativas de drenaje sostenible como parte de sus modelos de gestión.

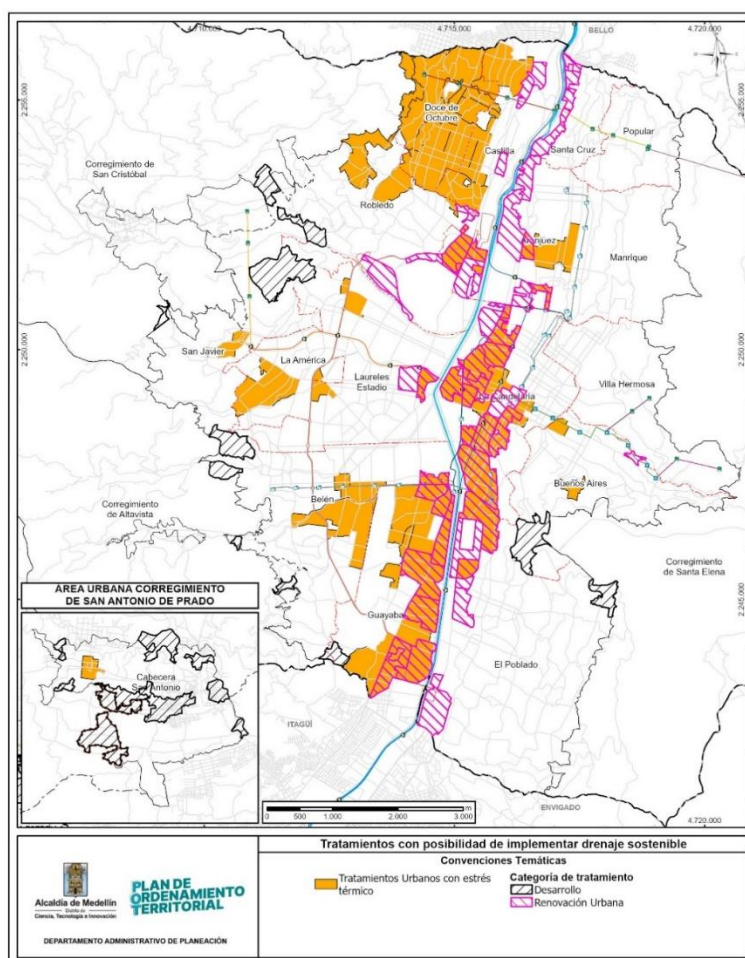


Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

Figura. Polígonos de Renovación y Desarrollo con mayor estrés térmico para implementar criterios de manejo frente a las alternativas de drenaje sostenible.



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

10.2.3.3.10 Proyectos Asociados a la Línea de Ciudad Saludable

En el marco de la Línea 3. Fortalecimiento de la ciudad saludable, la revisión de mediano plazo incorpora un conjunto de proyectos orientados al mejoramiento de las condiciones



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

ambientales, la reducción de la exposición de la población a contaminantes atmosféricos y acústicos, y el fortalecimiento de entornos urbanos más habitables, resilientes y sostenibles. De manera transversal, estos proyectos integran enfoques asociados a movilidad sostenible, infraestructura verde, adaptación climática, gestión ambiental urbana y salud pública, permitiendo avanzar en la mitigación de fenómenos como las islas de calor urbano, la contaminación atmosférica y la contaminación por ruido.

En este contexto, se destacan los siguientes proyectos:

- Identificación y priorización de áreas asociadas a las islas de calor urbano en el distrito de Medellín, orientado a la identificación de sectores prioritarios para la implementación de estrategias de renaturalización y Soluciones Basadas en la Naturaleza, especialmente en áreas con déficit de espacios verdes y mayores condiciones de vulnerabilidad socioeconómica.
- Elaboración de Estudios Técnicos de Soporte para la Gestión del Ruido en el distrito Medellín, enfocado en la generación de insumos técnicos y metodológicos para la implementación del Modelo de Gestión Integral de Calidad Acústica o Ruido para Medellín (MGICAR), incluyendo estudios sobre impactos acústicos asociados a infraestructura de movilidad, escenarios de eventos y definición de criterios para servidumbres acústicas y medidas de mitigación.
- Formulación, adopción e implementación del Plan Peatonal Distrital, orientado al fortalecimiento de la movilidad peatonal, la accesibilidad y la conectividad territorial bajo criterios de movilidad sostenible.
- Formulación y adopción del Plan Maestro Distrital de la Bicicleta y la Micro movilidad, dirigido a consolidar la planificación del ciclo infraestructura y promover modos de transporte sostenibles y de bajas emisiones.
- Formulación, adopción e implementación del plan de actualización de medidas para mejorar el sistema de transporte de carga, mediante la incorporación de medidas orientadas a optimizar la logística urbana y reducir impactos ambientales asociados al parque automotor.

Particularmente, en relación con el mejoramiento de la calidad del aire, la revisión de mediano plazo prioriza proyectos de movilidad sostenible e infraestructura verde que permitan disminuir emisiones provenientes de fuentes móviles, promover modos de transporte no motorizados y mejorar las condiciones ambientales del espacio público. En este sentido, adquiere especial relevancia la priorización de intervenciones en las Zonas Urbanas de Aire Protegido (ZUAP) de fuentes móviles, incorporando criterios territoriales



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

para focalizar las inversiones y acciones en sectores con mayores problemáticas asociadas a la contaminación atmosférica.

Los proyectos que contemplan de manera explícita la priorización de intervenciones en ZUAP son:

- Ejecución de los proyectos del Plan Maestro de Movilidad para la Región Metropolitana del Valle de Aburrá, priorizando corredores urbanos y proyectos estratégicos de transporte masivo.
- Implementación de vías de tráfico calmado, orientado a mejorar las condiciones de seguridad vial, accesibilidad y convivencia entre modos de transporte.
- Implementación de corredores verdes asociados a la movilidad, mediante intervenciones de infraestructura verde y mejoramiento ambiental de corredores viales.
- Construcción de andenes para incrementar la caminabilidad segura, priorizando el desarrollo de infraestructura peatonal en la ZUAP de fuentes móviles.
- Construcción de ciclorrutas para la expansión del sistema, contemplando intervenciones para la expansión de la red de ciclo infraestructura.

En conjunto, estos proyectos consolidan una estrategia integral que articula movilidad sostenible, infraestructura verde y gestión ambiental urbana, orientada a mejorar la calidad del aire, reducir la exposición de la población a contaminantes atmosféricos y fortalecer condiciones de salud ambiental en el territorio.

10.2.2.3.2 Criterios clave

A partir de los criterios clave definidos para esta línea de acción se presentan las medidas generales incorporadas en los subsistemas del POT para la materialización de los objetivos de la Línea 3, a través de criterios de manejo (Ver Anexo 13- Criterios de manejo ambientales específicos en los subsistemas del ordenamiento territorial), los cuales están articulados a los lineamientos previamente relacionados.

Considerando que la gestión del cambio climático hace parte de la gestión mixta y no se desarrolla de manera aislada, su implementación se concreta mediante la incorporación de medidas generales a través de criterios de manejo en los distintos subsistemas del POT. En este sentido, estas medidas generales, se articulan no solo con las metas



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

definidas por Plan de Acción Climática del Distrito, sino con el programa de ejecución definido por esta revisión, y a su vez con las líneas y medidas del Plan Integral de Cambio Climático de Antioquia – PICCA (Artículo 9 de la Ley 1931 de 2018), el cual incorporó el Plan Regional para el Cambio Climático de la Jurisdicción de Corantioquia-PRCC (Ver Anexo 11) Armonización Plan de Acción Climática Distrital con el sistema ambiental, de gestión del riesgo y cambio climático).

Tabla. Criterios clave de la Línea de acción 3.

CRITERIOS CLAVE	SUBSISTEMA	CRITERIOS DE MANEJO
Restricciones de actividades económicas	Usos urbanos	Condicionar y/o restringir la instalación de nuevas fuentes fijas al interior de las ZUAP de FF
		Condicionar y/o restringir actividades económicas que incentivan el aumento del tráfico en las ZUAP de fuentes móviles
		Condicionar y/o restringir las actividades industriales y comerciales ruidosas en zonas acústicamente saturadas (ZAS), y áreas críticas en sectores A y B de la normatividad de ruido
		Condicionar y/o restringir las actividades susceptibles de generar olores ofensivos, así como aquellas que superen los límites permisibles de contaminantes atmosféricos criterio y ruido
	Usos rurales	Condicionar y/o restringir las actividades industriales y comerciales ruidosas
		Condicionar y/o restringir la instalación de nuevas fuentes fijas al interior de las ZUAP de FF



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

	Equipamientos	Para la localización de los equipamientos básico - sociales deben tener en cuenta la distancia a las actividades susceptibles de generar de olores ofensivos por la producción avícola, porcícola y plantas de tratamiento de aguas residuales. Priorizar la localización de nuevos equipamientos sensibles (salud y educación) en zonas sin conflicto acústico
Movilidad sostenible	Movilidad	Promover la movilidad multimodal, densificar la red de ciclorrutas, aumentar ciclo parqueaderos Implementar mecanismos de gestión del suelo a través de la modificación de la disposición de calles y la reubicación de estaciones de transporte público Implementar medidas de gestión sobre el transporte de carga y la actividad logística, incentivar el uso de combustibles y energías limpias, extender la red de recarga eléctrica, desincentivar el parqueo en las ZUAP y dar prelación a la movilidad no motorizada
Construcción sostenible	Equipamientos	Implementar barreras acústicas como muros cubiertos con enredaderas o jardines verticales, barreras de tierra combinadas con arbolado denso, barreras de bambú con refuerzos estructurales, paneles acústicos revestidos con vegetación para absorción sonora, fachadas y techos



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

		con materiales aislantes y/o acústicos en los equipamientos.
	Movilidad	Implementar estrategias para la reducción del ruido a través de barreras acústicas (muros cubiertos con enredaderas o jardines verticales, barreras de tierra combinadas con arbolado denso, barreras de bambú con refuerzos estructurales, paneles acústicos revestidos con vegetación para absorción sonora, fachadas y techos con materiales aislantes y/o acústicos)
	Habitacional	Implementar estrategias para la reducción del ruido a través de pantallas, barreras acústicas, fachadas y techos con materiales aislantes y/o acústicos
	Espacio Público Equipamientos Movilidad	Restitución de pisos duros por blandos en el suelo urbano, en los sectores del suelo urbano que presenten un alto valor del fenómeno de islas de calor, con el fin de focalizar acciones como recuperación de zonas verdes y aumento del arbolado.
Cobertura funcional* vegetal	Espacio Público	Conservar, restaurar, establecer y fortalecer la cobertura vegetal en el espacio público para disminuir las islas de calor, disminuir la contaminación acústica y del aire, recuperar la calidad ecosistémica y la conectividad ecológica
	Movilidad	Fortalecer y establecer la cobertura vegetal en áreas peatonales y ciclo



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

		infraestructura, para disminuir el efecto de las islas de calor
Cobertura de servicios públicos	Servicios Públicos	Fortalecer el sistema de saneamiento básico rural

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

* Este criterio se aborda de forma articulada y complementaria en la Línea 1. Fortalecimiento de un territorio sostenible enfocado en la funcionalidad de la estructura ecológica.

10.2.4 RIESGO AMBIENTAL

10.2.4.1 Línea 4. Contribución a la seguridad territorial desde de la gestión del riesgo

La seguridad territorial entendida como la sostenibilidad de las relaciones entre la dinámica de la naturaleza y las comunidades en un territorio en particular (Ley 1523 de 2012, Artículo 4), es la clave para aumentar la resiliencia territorial (Principio rector de resiliencia territorial Acuerdo 48 de 2014, Artículo 5). Por consiguiente, es en esta interacción entre las dimensión social y ecológica del Sistema socio-ecológico del Distrito, es donde se generan rupturas en el contexto del desarrollo, relacionadas a la materialización de los escenarios de riesgo, en diferentes condiciones de vulnerabilidad, y asociados a múltiples amenazas o peligros de origen natural, socio-natural o tecnológico, identificados por el Plan Distrital de Gestión del Riesgo de Desastres (Ley 1523 de 2012, Artículo 38, Parágrafo 2°).

De esta forma, la valoración, intervención y manejo de estos escenarios en la planificación, no solo se enfoca en definir los usos del suelo, sino también a contribuir para entender y velar por el modelo de ocupación del territorio, garantizando que sea coherente con el bienestar de la ciudadanía y con la protección de los ecosistemas.

Como punto de partida esta Línea considera como criterios clave, los mismos procesos de la gestión del riesgo: el conocimiento, la reducción y el manejo de desastres (Ley 1523 de 2012), los cuales buscan intervenir los diferentes factores, no solo del riesgo actual sino del riesgo futuro, de manera articulada con la gestión ambiental y la gestión



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

del cambio climático. Específicamente con la gestión del cambio climático se articula, porque los procesos de zonificación derivados de las evaluaciones de riesgo de desastres permiten identificar con mayor claridad las áreas vulnerables frente al clima, de tal forma que ya sea gestionadas desde la gestión del riesgo de desastres o desde la adaptación al cambio climático, las intervenciones contribuyen a la reducción de la vulnerabilidad frente al clima y al fortalecimiento de la resiliencia en el corto, mediano y largo plazo. En este sentido, la incorporación de la gestión del riesgo se constituye en un aporte fundamental para la gestión del cambio climático.

Adicionalmente, al comprender el Distrito como un sistema socio-ecológico, es posible reconocer no sólo la dinámica propia de las dimensiones social y natural, sino también abordar la gestión del riesgo de desastres de manera integral, articulada no únicamente con la gestión del cambio climático —como se mencionó anteriormente—, sino también con la gestión de la biodiversidad, a partir de las propuestas definidas en la Línea 1, bajo el enfoque de Reducción del Riesgo de Desastres basada en Ecosistemas (Eco-RRD).

En este sentido, los lineamientos para el fortalecimiento de un territorio sostenible enfocado en la funcionalidad de la estructura ecológica, y los criterios asociados a la cobertura vegetal funcional, la calidad ecosistémica, los espacios verdes, los sistemas urbanos de drenaje sostenible, la conservación de las áreas protegidas y su función amortiguadora de las áreas protegidas, los sistemas productivos sostenibles y la integración de los humedales como ecosistemas estratégicos, permiten garantizar no solo dicha funcionalidad, sino también la provisión de servicios ecosistémicos asociados a la regulación hidrológica y climática, y al control de la erosión.

Lo anterior contribuye a la disminución de los escenarios de riesgo asociados a amenazas de origen hidro climático y a la reducción de la probabilidad de pérdidas de vidas humanas, afectaciones a elementos funcionales y deterioro de los atributos ambientales del territorio. En consecuencia, la implementación del enfoque Eco-RRD promueve acciones orientadas a la reducción del riesgo de desastres y a la consolidación del capital natural, generando oportunidades para la gestión eficiente de recursos a partir de los co-beneficios derivados de su aplicación.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

Es importante recordar que lo expuesto a continuación mantiene las siguientes premisas del Acuerdo 48 de 2014:

- La seguridad territorial es objetivo del ordenamiento
- La resiliencia territorial es la capacidad resultante.
- La gestión del riesgo es el medio operativo para alcanzarla.

Finalmente, con una mirada integral se definen las medidas específicas para cada proceso de la gestión del riesgo y sus objetivos, que permiten cumplir con el objetivo de la contribuir a la seguridad territorial desde la gestión del riesgo

10.2.4.1.1 Proceso de Conocimiento del Riesgo

El proceso de conocimiento del riesgo constituye la base para la comprensión de condiciones de amenaza, vulnerabilidad y riesgo presentes y futuras del territorio, orientando la toma de decisiones para el ordenamiento territorial, la protección de la población, la reducción de la vulnerabilidad y el fortalecimiento de la seguridad territorial.

Definido en el Artículo 4to de la Ley 1523 de 2012 como el “proceso compuesto por la identificación de escenarios de riesgo, el análisis y evaluación del riesgo, el monitoreo y seguimiento del riesgo y sus componentes y la comunicación para promover una mayor conciencia de éste que alimenta los procesos de reducción del riesgo y de manejo de desastre”. Para el ordenamiento territorial se considera la comunicación como un ejercicio transversal, por lo cual también se concreta no sólo a través de la divulgación y socialización de la revisión, sino con el ejercicio de articulación de la GRD con los subsistemas del POT, de tal forma que se materializa a partir de los criterios de manejo específicos.

A continuación, se relacionan los objetivos específicos del proceso de conocimiento y sus medidas para el ordenamiento territorial:

10.2.4.1.1.1 Objetivo 1 Identificación y caracterización de escenarios de riesgo

Este objetivo se orienta a identificar, priorizar y caracterizar los escenarios de riesgo presentes en el territorio, en correspondencia con los componentes del proceso de



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

conocimiento del riesgo establecidos en la Ley 1523 de 2012, o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

Como medidas asociadas a este objetivo, se promoverá la actualización del Plan Distrital de Gestión del Riesgo de Desastres, la elaboración periódica de inventarios de asentamientos localizados en zonas de alto riesgo y la caracterización detallada de fenómenos amenazantes adicionales a los identificados en los estudios básicos adoptados en el presente Acuerdo, de conformidad con la normativa nacional vigente en materia de gestión del riesgo de desastres.

10.2.4.1.1.1 Plan Distrital de Gestión del Riesgo de Desastres

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 1523 de 2012, los alcaldes deberán formular y concertar con los respectivos Consejos de Gestión del Riesgo de Desastres el Plan de Gestión del Riesgo de Desastres de su jurisdicción, en armonía con el Plan Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres. Para efectos de la planificación territorial, resulta fundamental garantizar que, en su etapa de actualización de escenarios de riesgo, éste cuente con la información generada por el Distrito, como son los estudios básicos de amenaza, los estudios de riesgo de detalle, y los estudios de riesgo climático desarrollados en el marco de la actualización del Plan de Acción Climática del Distrito, con el fin de fortalecer la priorización de los escenarios de riesgo.

En este sentido, el Plan Distrital de Gestión del Riesgo de Desastres deberá actualizarse con el fin de armonizar sus escenarios de riesgo con base en los estudios básicos de amenaza, los estudios detallados de riesgo, y los análisis actualizados de amenaza, vulnerabilidad y valoración integral del riesgo desarrollados por el Distrito. Dicha armonización incorporará igualmente los estudios e instrumentos formulados en materia de cambio climático, en particular los análisis de riesgo climático, con el fin de consolidar escenarios de riesgo más precisos y coherentes con las condiciones del territorio.

La armonización del Plan deberá adoptar un enfoque territorial y diferencial que reconozca las particularidades sociales, económicas, ambientales y culturales de las comunidades, con el fin de fortalecer la resiliencia territorial y orientar de manera efectiva los procesos de conocimiento del riesgo, reducción del riesgo y manejo de desastres.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

10.2.4.1.1.2 Inventarios de asentamientos en zonas de alto riesgo

La Ley 2da de 1991 en su Artículo 5to, establece que los alcaldes levantarán y mantendrán actualizado un inventario de las zonas que presenten altos riesgos para la localización de asentamientos humanos por ser inundables o sujetas a derrumbes o deslizamientos, o que de otra forma presenten condiciones insalubres para la vivienda. Así mismo, la Ley 388 de 1997 en su Artículo 16, en los contenidos de los POT, establece realizar el inventario de las zonas que presenten alto riesgo para la localización de asentamientos humanos, por amenazas naturales o por condiciones de insalubridad. Es así como la Resolución MVCT No 448 de 2014, establece los lineamientos para que los municipios y distritos recojan y suministren la información para conformar el inventario nacional de asentamientos en zonas de alto riesgo. Sin embargo, se requiere, con el incremento espontáneo de asentamientos informales, elaborar una metodología que permita la actualización dinámica de estos asentamientos, y no solo frente a escenarios de inundación y movimientos en masa, sino frente a otros escenarios de riesgo identificados en la cartografía del POT y en articulación con los procesos de seguimiento y control frente a los asentamientos que adelanta la Secretaría de Gestión y Control Territorial.

El Distrito deberá realizar los inventarios de los asentamientos humanos ubicados en la Zonas de alto Riesgo No Mitigables (ZARNM), y en las Zonas de Alto Riesgo Mitigable (ZRM), de acuerdo con la Resolución MVCT No 448 de 2014 o cualquier norma que lo modifique o sustituya frente a los escenarios de riesgo identificados en la cartografía del POT. Dicho inventario deberá elaborarse conforme a las disposiciones de orden nacional y podrá incorporar metodologías que reconozcan las dinámicas territoriales de los asentamientos humanos, así como los avances tecnológicos disponibles para el levantamiento, análisis y actualización periódica de la información.

10.2.4.1.1.3 Identificación de escenarios de riesgo para otros fenómenos amenazantes

En concordancia con lo dispuesto en el párrafo 3 del artículo 2.2.2.1.3.1.3 del Decreto 1077 de 2015, que establece que cuando el Distrito esté expuesto a amenazas distintas a los movimientos en masa, inundación o avenidas torrenciales se deberá contemplar su efecto en los estudios y zonificaciones respectivas, se hace necesario ampliar el análisis



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

de riesgo para incorporar de manera explícita otros escenarios relevantes para el territorio.

En el cumplimiento de sus funciones en materia de gestión del riesgo, las dependencias y entidades competentes del ámbito distrital y metropolitano adelantarán la identificación y caracterización de otros fenómenos amenazantes en el marco de los procesos de conocimiento del riesgo, con el fin de ampliar el análisis del riesgo e incorporar escenarios relevantes para el territorio. En consecuencia, estos procesos deberán incluir, entre otros, escenarios de riesgo asociados a amenazas tecnológicas desencadenadas por eventos socio-naturales (eventos Natech por sus siglas en inglés), al riesgo sísmico, a los incendios forestales y a los incendios de interfaz urbano-rural, así como a cualquier otro fenómeno que, debido a las características físicas, ambientales, socioeconómicas o de infraestructura del distrito, pueda generar condiciones significativas de amenaza, vulnerabilidad o riesgo, de conformidad con los enfoques de gestión del riesgo establecidos en la normativa nacional vigente.

La inclusión de estos escenarios permitirá fortalecer la caracterización integral del riesgo, garantizar que las decisiones de planificación territorial se basen en información completa y actualizada, y asegurar que el ordenamiento responda adecuadamente a la diversidad de amenazas presentes en el territorio distrital.

10.2.4.1.1.2 Objetivo 2 Análisis y evaluación de escenarios de riesgo

Orientado a analizar y evaluar los escenarios de riesgo presentes en el territorio, mediante la identificación de las posibles causas, fuentes generadoras, consecuencias y probabilidades de ocurrencia, en el marco del proceso de conocimiento del riesgo establecido en la Ley 1523 de 2012, con el fin de orientar la toma de decisiones en el ordenamiento territorial y la gestión del riesgo de desastres.

A partir de la evaluación de estos escenarios, es posible estimar los daños y pérdidas potenciales y contrastarlos con criterios de seguridad establecidos, con el fin de definir el tipo y alcance de las medidas de intervención, así como los requerimientos para la preparación, respuesta y recuperación.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

Para la revisión de mediano plazo, las medidas correspondientes a este objetivo específico incluyen las siguientes:

- Armonización de la microzonificación sísmica a la luz de las normas vigentes (NSR-10)
- Evaluación de la vulnerabilidad de las edificaciones indispensables y de atención a la comunidad frente a escenarios de riesgo sísmico.
- Estudios de riesgo detalle en áreas con condición de riesgo por movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales
- Estudios hidrogeológicos de la dunita de Medellín
- Estudios de riesgo de detalle para los Planes de Legalización y Regularización Y Mejoramiento del Hábitat -PLRMH-
- Análisis del riesgo en eventos Natech - Natural Hazards-Triggered Technological Accidents por sus siglas en ingles.
- Análisis de la susceptibilidad y amenaza a incendios forestales, y análisis de riesgo por incendios interfaz
- Planes de gestión del riesgo de las entidades públicas y privadas
- Análisis del riesgo en proyectos de inversión pública
- Gestión del riesgo en las áreas de intervención estratégica
- Estudios geológicos, geomorfológicos, geotécnicos y de amenaza o riesgo de detalle para el desarrollo de las Áreas para la Preservación de Infraestructuras y del Sistema Público y Colectivo –API- y para los planes parciales.

10.2.4.1.1.2.1 Armonización de la microzonificación sísmica a la luz de las normas vigentes (NSR-10)

Para implementar de manera efectiva las medidas de reducción frente al riesgo sísmico, es esencial contar con información técnica confiable que permita estimar la amenaza y caracterizar la vulnerabilidad de las tipologías constructivas e infraestructuras del Distrito. En este marco, las evaluaciones probabilísticas del riesgo sísmico desarrolladas por el Área Metropolitana del Valle de Aburrá, así como el estudio de microzonificación sísmica del Área Metropolitana del Valle de Aburrá (AMVA), ambos estudios desarrollados de manera conjunta entre la Universidad de los Andes y el Área Metropolitana del Valle de Aburrá (AMVA), aportan insumos clave sobre los impactos esperados bajo distintos escenarios de amenaza y la eficacia de las opciones de mitigación, así como de información de parámetros de diseño. De igual forma, la normativa vigente establece que las ciudades localizadas en zonas de amenaza sísmica intermedia y alta deben



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

armonizar sus instrumentos de planificación con estudios de microzonificación sísmica que cumplan los requisitos técnicos del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente – NSR-10, cuyo objetivo es definir parámetros de diseño considerando la amplificación sísmica asociada a los suelos urbanos y de expansión del Distrito. En consecuencia, los resultados del Estudio de Armonización de la Microzonificación Sísmica del Valle de Aburrá deberán ser adoptados por decreto, con previo aval de la Comisión Asesora Permanente del Régimen de Construcciones Sismo Resistentes, para asegurar que toda nueva edificación cumpla con los parámetros de diseño establecidos por la NSR-10.

Adicionalmente, para mejorar el entendimiento del riesgo sísmico, El Distrito deberá promover el desarrollo de investigaciones y estudios técnicos orientados a actualizar y precisar el modelo de amenaza sísmica, considerando los avances en estudios geotécnicos, las variaciones en la sismicidad regional y las mejoras en la calidad de las bases de datos disponibles, para ello podrá utilizar como insumo técnico el estudio de microzonificación sísmica y los parámetros de diseño derivados de dicho estudio.

Estos estudios deberán complementarse con la generación de métricas actualizadas de riesgo sísmico, integrando información de amenaza, exposición y vulnerabilidad, con el fin de fortalecer el conocimiento del riesgo y orientar la formulación de medidas de reducción del riesgo, así como la priorización de intervenciones en infraestructura crítica, edificaciones indispensables y zonas con mayor susceptibilidad.

Una vez sean adoptados los resultados del Estudio de Armonización de la Microzonificación Sísmica del Valle de Aburrá, previo aval de la Comisión Asesora Permanente del Régimen de Construcciones Sismo Resistentes, estos deberán incorporarse en los estudios detallados de riesgo que se realicen en el distrito.

10.2.4.1.1.2 Evaluación de la vulnerabilidad de las edificaciones indispensables y de atención a la comunidad frente a escenarios de riesgo sísmico

La Ley 400 de 1997 clasifica las edificaciones en dos categorías: (i) Edificaciones indispensables, entendidas como aquellas que deben mantenerse en funcionamiento durante y después de un sismo, y cuya operación no puede trasladarse de manera inmediata a otro lugar —como los hospitales de niveles de complejidad 2 y 3, y los



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

centros de operación y control de líneas vitales—; y (ii) Edificaciones de atención a la comunidad, necesarias para la respuesta ante emergencias y para la protección de la vida y la seguridad de las personas, tales como cuarteles de bomberos, sedes de policía y fuerzas militares, instalaciones de salud y dependencias de los organismos operativos de emergencia.

Las edificaciones indispensables y las edificaciones de atención a la comunidad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 54 de la Ley 400 de 1997, que se localicen en zonas de amenaza sísmica alta o intermedia, deberán ser objeto de evaluación de vulnerabilidad sísmica, de acuerdo con los procedimientos establecidos en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente -NSR- y las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

Cuando se identifiquen condiciones de vulnerabilidad, estas edificaciones deberán ser intervenidas o reforzadas estructuralmente, con el fin de alcanzar un nivel de seguridad sísmica equivalente al de una edificación nueva diseñada y construida de conformidad con la Ley 400 de 1997, el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente -NSR- y las disposiciones que los modifiquen, adicionen o sustituyan.

10.2.4.1.1.2.3 Estudios de riesgo detalle en áreas con condición de riesgo por movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales

La Ley 1523 de 2012, establece la obligación de identificar, analizar y evaluar el riesgo como parte del proceso de conocimiento del riesgo y su incorporación en la planificación territorial; la Ley 388 de 1997, exige integrar los determinantes ambientales y de gestión del riesgo en los instrumentos de ordenamiento territorial; y el Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, incorpora y reglamenta los criterios, alcances y contenidos mínimos de los estudios de amenaza, vulnerabilidad y riesgo, así como los requisitos para determinar si un área presenta riesgo mitigable o no mitigable y las medidas estructurales y no estructurales que deben adoptarse.

En concordancia con lo establecido en el Decreto 1077 de 2015, que exige la elaboración de estudios de riesgo de detalle para definir la categoría y mitigabilidad de las áreas con condición de riesgo, el Distrito adoptará una estrategia progresiva y por fases para su



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

implementación, teniendo en cuenta la priorización de las áreas con condición de riesgo definidas en el documento de las áreas de amenaza y riesgo.

Esta estrategia permitirá cumplir íntegramente con el marco normativo, evitando la generación de determinantes que impliquen medidas estructurales de inmediata ejecución cuya no implementación pueda constituir un riesgo de detrimento patrimonial. En esta nueva aproximación, los estudios de riesgo de detalle se desarrollarán en fases sucesivas que integran: (i) la actualización y validación técnica de la amenaza y la vulnerabilidad; (ii) la priorización de sectores críticos según niveles de exposición, concentración de población y afectación a líneas vitales; (iii) la definición escalonada de medidas estructurales y no estructurales acorde con la capacidad técnica, institucional y financiera del Distrito; y (iv) la adopción de instrumentos de gestión, seguimiento y financiación que permitan ejecutar las intervenciones prioritarias en el corto, mediano y largo plazo. Con ello, se garantiza que las decisiones de ordenamiento territorial se sustenten en criterios técnicos sólidos, viabilidad operativa y sostenibilidad fiscal, promoviendo una transición ordenada hacia la reducción efectiva del riesgo.

10.2.4.1.1.2.4 Estudios hidrogeológicos de la dunita de Medellín

Considerando los procesos morfodinámicos actuales asociados a las rocas ultra básicas que afloran en la ladera oriental del Distrito, y los desastres que se han desencadenado el último años por acción natural y antrópica, el Distrito deberá incorporar los resultados del estudio hidrogeológico conceptual y numérico para la dunita de Medellín, que se está desarrollando a través de un convenio entre el Distrito (DAGR), DAGRAN, AMVA y el municipio de Bello, considerando los procesos morfodinámicos actuales asociados a las rocas ultrabásicas que afloran en la ladera oriental del distrito y los desastres que se han desencadenado en los últimos años por acción natural y antrópica.

Estos estudios podrán que generar restricciones para el desarrollo, de tal forma que se reduzca el riesgo actual y futuro proveniente de este escenario de riesgo.

10.2.4.1.1.2.5 Estudios de riesgo de detalle para los Planes de Legalización, y Regularización y Mejoramiento del Hábitat -PLRMH-



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

El Decreto 1077 de 2015 (modificado por el Decreto 523 de 2021 que reglamenta la Ley 2044 de 2020), en su artículo 2.2.6.5.2.3, establece las condiciones urbanísticas y los contenidos del estudio urbanístico requerido para los procesos de legalización y regularización urbanística. Dentro de estos contenidos se exige la elaboración de un estudio de riesgo de detalle sobre el asentamiento a intervenir, con el fin de identificar las categorías de riesgo presentes y definir las medidas de mitigación correspondientes.

La Administración Distrital priorizará la realización de los estudios detallados de riesgo que deban adelantarse en el marco de los Planes de Legalización, Regularización y Mejoramiento del Hábitat -PLRMH-, como requisito previo para su formulación y adopción, sin perjuicio de aquellos que deban desarrollarse en las demás áreas con condición de riesgo identificadas en el presente Plan de Ordenamiento Territorial.

En las áreas de intervención estratégica, los instrumentos de planificación de segundo y tercer nivel incorporarán las determinantes ambientales orientadas a la prevención de amenazas, la reducción del riesgo de desastres y la gestión del cambio climático. Para tal efecto, integrarán estrategias de gestión del riesgo, incluyendo la aplicación de la política de protección a moradores cuando se requieran procesos de reasentamiento, así como la implementación de estrategias integrales orientadas a la reducción y manejo del riesgo.

En caso de requerirse, dichos instrumentos podrán incluir la elaboración de estudios detallados de riesgo que permitan determinar la categoría del riesgo correspondiente, establecer su condición de mitigabilidad cuando hay lugar a ello y definir las medidas de intervención requeridas. Los resultados de estos estudios servirán de soporte para la formulación, ajuste o precisión de los instrumentos de planificación de tercer nivel y de los procesos posteriores de licenciamiento urbanístico, de conformidad con la normativa vigente.

10.2.4.1.1.2.6 Análisis del riesgo en eventos Natech

Los eventos Natech (Natural Hazards-Triggered Technological Accidents), es decir, accidentes tecnológicos o industriales desencadenados por fenómenos naturales, ocurren cuando amenazas de origen o socio naturales desencadenan accidentes



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

tecnológicos que involucran la liberación de materiales peligrosos (Showalter & Myers, 1994; Krausmann, Cruz, & Salzano, 2017).

La dinámica accidental de los eventos Natech indica que las consecuencias pueden ir más allá de los límites de las instalaciones industriales, porque dada la intensidad del evento natural, se pueden presentar varios eventos tecnológicos de consecuencias importantes que incluso, podrían desencadenar más eventos después del evento primario (efecto dominó) y generar afectaciones importantes. Por lo tanto, este tipo de eventos suelen ser considerados eventos de baja probabilidad, pero de muy alta consecuencia puesto que afectan grandes extensiones del territorio, impactando no sólo la instalación industrial sino también líneas vitales, así como la población vecina y el ambiente (UNDRR, 2024).

Para llevar a cabo el análisis del riesgo Natech en el distrito, se tendrán en cuenta las metodologías para la determinación de índices de vulnerabilidad Natech y condición de riesgo desarrolladas por el AMVA:

- Metodología para la determinación de los índices de vulnerabilidad ante escenarios Natech para su inclusión en la gestión territorial del AMVA (AMVA & EAFIT, 2022).
- Metodología para la determinación de los índices de vulnerabilidad ante escenarios Natech detonados por sismos y eventos ceráunicos para su inclusión en la gestión territorial del área metropolitana del valle de Aburrá (AMVA & EAFIT, 2023).

La primera metodología, aunque ya fue aplicada al Valle de Aburrá, no se desarrolló en el distrito por la falta de datos específicos sobre la zonificación de las amenazas en sus instalaciones. Por lo tanto, debe desarrollarse a partir de la zonificación de las amenazas por inundación, avenidas torrenciales y movimientos en masa resultado de los estudios básicos de amenazas elaborados en el marco de esta revisión de mediano plazo, así como el inventario de instalaciones industriales del distrito (con base en información del Mapa de Riesgo Químico – MRQ del AMVA). A partir de esta información se llevarán a cabo las estimaciones del índice de peligrosidad industrial, el nivel de exposición potencial y la identificación de zonas con condición de riesgo por eventos Natech, como soporte para la gestión del riesgo de desastres y la toma de decisiones en materia de ordenamiento territorial.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

Por su parte, la segunda metodología ya fue aplicada al distrito, por lo que se requiere su actualización en cuanto se definan nuevas zonificaciones para la amenaza cerámica y sísmica y se presenten nuevas instalaciones industriales.

En estas metodologías se define la condición de riesgo alrededor de las instalaciones industriales, permitiendo determinar los diferentes niveles de condición de riesgo Natech (CR1, CR2, CR3, CR4 y CR5), siendo las CR1 menor condición de riesgo y la CR5 mayor condición de riesgo. Las instalaciones con condición de riesgo Natech CR4 o CR5, requieren un mayor nivel de detalle en sus análisis y, por tanto, un nivel de gestión mayor (AMVA & EAFIT, 2022).

10.2.4.1.1.2.7 Análisis de la susceptibilidad y amenaza a incendios forestales, y análisis de riesgo por incendios interfaz

De acuerdo con el Plan Metropolitano de Gestión del Riesgo de Desastres (AMVA, 2019), la expansión urbana hacia las laderas genera nuevas zonas de interfaz urbano-forestal, configurando escenarios de riesgo en diferentes áreas del Distrito. Igualmente, el Plan Municipal de Gestión del Riesgo de Desastres (Alcaldía de Medellín y EAFIT, 2016), resalta la importancia de estudiar el fenómeno con el fin de trabajar en su prevención y mitigación principalmente en el ámbito Urbano-Rural, y en el ámbito de ladera. Y a partir de diferentes eventos, análisis de variables hidro climáticas del valle y considerando los escenarios de cambio climático, el SIATA (Alcaldía de Medellín, 2019), proyecta un aumento generalizado de temperatura y una leve disminución del acumulado de precipitación, dando como resultado que la susceptibilidad en las áreas urbano-rurales es media para los escenarios de cambio climático 2030-2040 y 2040-2050.

Por consiguientes, el Distrito deberá realizar el análisis de la susceptibilidad y amenaza por incendios forestales en el territorio, definidos estos como un fuego de origen natural o antrópico que se extiende sin control, cuyo combustible principal es la vegetación viva o muerta y que generan grandes impactos en los ecosistemas, a nivel climático, económico y social (UNGRD, 2023), con el fin de identificar las áreas con mayor probabilidad de ocurrencia de este tipo de eventos. Y de acuerdo con el documento de cómo orientar la gestión del riesgo de desastres por incendios forestales a nivel municipal (MADS Y Fondo Acción, 2021), estos incendios son catalogados como amenazas socio naturales, los cuales se posicionan como un agente de transformación para el cambio



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

de uso del suelo, pérdida y degradación forestal, así como otros servicios ecosistémicos, y como un motor para la deforestación siendo una de las principales amenazas para la sostenibilidad de la oferta ambiental.

Adicionalmente, según estas orientaciones y las diferentes tipologías de incendios forestales, se incluyen los incendios de interfaz, que corresponde aquellos que se propagan en zonas donde se mezclan sistemas forestales o agrícolas y sistemas con infraestructura, por consiguiente el Distrito adelantará la evaluación del riesgo físico, social, económico e institucional asociado a incendios de interfaz urbano-rural, con el propósito de definir las medidas de intervención necesarias para reducir la probabilidad de pérdidas de vidas humanas, bienes, infraestructura y ecosistemas y que sus resultados se articulen con los regímenes de uso del suelo rural de las actividades del borde urbano -rural, y las medidas de adaptación y mitigación de Plan de Acción Climática del Distrito.

10.2.4.1.1.2.8 Planes de gestión del riesgo de las entidades públicas y privadas

El artículo 42 de la Ley 1523 de 2012, establece que todas las entidades públicas o privadas encargadas de la prestación servicios públicos, la ejecución de obras civiles mayores o que desarrollen actividades industriales o de otro tipo que puedan significar riesgo de desastre para la sociedad, están obligadas a realizar el análisis de riesgo y el plan de emergencias y contingencias frente a los fenómenos amenazantes que se identifiquen.

El Decreto 2157 de 2017 reglamenta el artículo 42 y establece la obligatoriedad de la elaboración e implementación de los Planes de Gestión del Riesgo de Desastres para Entidades Públicas y Privadas – PGRDEPP-, con el fin de generar una mejor gestión del riesgo a través del conocimiento del riesgo, reducción del riesgo y manejo de emergencias y desastres, los cuales son los procesos de la gestión del riesgo de desastres. En consecuencia, las entidades suministran los planes a la alcaldía distrital a través del Departamento Administrativo de Gestión del Riesgo de Desastres – DAGRD- en el marco de lo dispuesto en el artículo 2.3.1.5.2.3.1 del Decreto 1081 de 2015, adicionado por el Decreto 2157 de 2017, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya con el fin de que la información pertinente y los análisis de riesgo contenidos



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

en estos instrumentos sean articulados e integrados en los instrumentos distritales de gestión del riesgo, promoviendo su armonización territorial, sectorial e institucional.

Complementariamente, el Decreto 1347 de 2021 obliga a las empresas que manejan sustancias químicas que estén clasificadas en el anexo 3 del mismo acto administrativo a adoptar el Programa de Prevención de Accidentes Mayores, el cual exige a las instalaciones clasificadas entregar a la alcaldía distrital en este caso, los análisis técnicos de riesgo de accidentes mayores e información relevante para la gestión territorial del riesgo y con fines de ordenamiento territorial. Asimismo, el artículo 2.2.4.12.17 del Decreto indica que esta información tiene el propósito de ser empleada como insumo técnico en el Plan Distrital de Gestión del Riesgo de Desastres y en la Estrategia de Respuesta a Emergencia. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio será quien defina los lineamientos para su incorporación.

10.2.4.1.1.2.9 Análisis del riesgo en proyectos de inversión pública

El artículo 38 de la Ley 1523 de 2021 establece que todos los proyectos de inversión pública que tengan incidencia en el distrito deben incorporar un análisis de riesgo en las etapas de formulación para prevenir la generación de situaciones de riesgo futuras. Además, la ley define que los contratos sobre planes, programas y proyectos de desarrollo regional y urbano deben incluir la obligación de incorporar el componente de reducción del riesgo alineado con el plan de gestión del riesgo distrital.

Por tanto, como parte de la identificación de riesgos de los proyectos deben considerarse aquellos de origen natural, socio natural y tecnológico con el fin de establecer las medidas de intervención necesarias para prevenir y mitigar el riesgo. Este análisis permite optimizar la eficiencia del gasto en los proyectos de inversión pública.

10.2.4.1.1.2.10 Gestión del riesgo en las áreas de intervención estratégica

Las Áreas de Intervención Estratégica -AIE- equivalen a las Actuaciones Urbanas Integrales a ser desarrolladas por los instrumentos de planificación complementaria de segundo y tercer nivel, tal como lo definen los artículos 113 y 114 de la ley 388 de 1997. Estos definen para su área de planificación específica, el sistema público y colectivo y el



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

sistema de ocupación aplicando las disposiciones de los sistemas institucionales y de gestión, en el cual se enmarca la gestión del riesgo de desastres.

Esta serie de instrumentos, acogen los principios rectores para la consolidación del modelo de ocupación relacionados con la gestión del riesgo de desastres: la sostenibilidad, la resiliencia territorial, la seguridad territorial y la protección a moradores.

Bajo este enfoque, les corresponde a los instrumentos de segundo y tercer nivel acoger las determinantes ambientales para la prevención de amenazas y riesgos de desastres y la gestión del cambio climático para que, a través de los planteamientos urbanísticos que formulen, consolidando los elementos del subsistema habitacional y del sistema público y colectivo. Lo anterior, a partir de la aplicación de la política de protección a moradores donde se requieran procesos de reasentamiento y estrategias integrales para la gestión del riesgo.

Cabe aclarar que estos instrumentos, no podrán modificar la normativa asociada al marco estratégico del Acuerdo del POT, por tal motivo para el desarrollo del instrumento se toma como base las definiciones, criterios de manejo y cartografía protocolizadas en gestión del riesgo del POT. En caso de requerirse, los diferentes instrumentos podrán realizar estudios de amenaza o riesgo de detalle que permitan definir su categoría y mitigabilidad.

No obstante, aunque estos instrumentos no tengan alcance normativo en gestión del riesgo de desastres, se podrán incorporar los hallazgos y resultados de los estudios de detalle, para definir los alcances de los instrumentos de planificación de tercer nivel y los procesos posteriores de licenciamiento urbanístico.

Así, cada una de las áreas de intervención estratégica deberá acoger las determinantes ambientales relacionadas con la gestión del riesgo y el cambio climático, como parte de la aplicación de las disposiciones de los sistemas institucionales y de gestión, y los cuales se materializan en los respectivos elementos del subsistema habitacional y del sistema público y colectivo.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

10.2.4.1.1.2.11 Estudios geológicos, geomorfológicos, geotécnicos y de amenaza o riesgo de detalle para el desarrollo de las Áreas para la Preservación de Infraestructuras y del Sistema Público y Colectivo –API- y para los planes parciales

Para el desarrollo de Planes Maestros y Planes Parciales durante la etapa de formulación de estos, el interesado definirá la zonificación de la aptitud geológica para el uso y ocupación del suelo, a través de un análisis geológico, geomorfológico y morfodinámico de la zona de interés y su área de influencia (Unidad Morfodinámica Independiente - UMI), acorde con los lineamientos y directrices del Acuerdo Metropolitano N° 09 de 2012 o norma que lo modifique, complemente o sustituya.

Cuando el Plan Maestro o Plan Parcial a desarrollar se localiza en una zona de amenaza baja por movimientos en masa, será necesaria la ejecución de un estudio acorde con los lineamientos metropolitanos establecidos en el Acuerdo Metropolitano N° 09 del 25 de marzo de 2012, o norma que lo modifique, complemente o sustituya.

Si el lote a desarrollar o parte de este se ubica dentro de una zona caracterizada como de amenaza media o alta por movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales, se realizarán los estudios detallados riesgo o de amenaza como requisito para la obtención de la respectiva licencia, en los términos de la Resolución 1025 de 2021 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

Los estudios detallados de amenaza o riesgo constituirán el instrumento técnico para determinar la viabilidad de la actuación urbanística propuesta, las medidas de reducción del riesgo requeridas y las condiciones de ocupación e intervención del suelo. Su presentación, alcance y efectos para el trámite y otorgamiento de licencias urbanísticas se sujetarán a lo previsto en la normativa nacional vigente y en las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial.

10.2.4.1.1.3 Objetivo 3 Monitoreo y seguimiento del riesgo y sus componentes

Este objetivo del proceso del conocimiento busca comprender el funcionamiento, comportamiento en el tiempo, y el estado de los factores del riesgo; la amenaza y la vulnerabilidad, así como mantener el conocimiento actualizado de las variables que



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

conforman estos dos factores, y lo cual facilita la toma de decisiones en el proceso de reducción ya que pueden cambiar la valoración riesgo, pero también realimentar proceso de conocimiento. Por consiguiente, para la revisión del mediano plazo se plantea como medida específica el fortalecimiento de la red de monitoreo existente para diferentes escenarios de riesgo.

10.2.4.1.1.3.1 Fortalecimiento de la red de monitoreo

El Distrito consolidará y fortalecerá la red de monitoreo multiamenaza, mediante la incorporación y actualización de instrumentos, sistemas, herramientas y tecnologías acordes con los avances técnicos y científicos aplicables para el seguimiento de los fenómenos amenazantes y de los factores de vulnerabilidad, así como podrá desarrollar e implementar modelos predictivos, herramientas de análisis geoespacial y demás instrumentos tecnológicos de apoyo a la gestión del riesgo de desastres y a la toma de decisiones.

La información generada por esta red alimentará el Plan Distrital de Gestión del Riesgo de Desastres -PDGRD- y el Sistema Distrital de Información para la Gestión del Riesgo de Desastres -SIRMED- y los demás instrumentos de planificación y gestión que resulten aplicables, garantizando interoperabilidad con el Sistema Nacional de Información para la Gestión del Riesgo de Desastres- SNIGRD -según Ley 1523/2012 (arts. 45–46) y las demás normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan. Así mismo, el distrito definirá mecanismos de actualización continua de la información, con reportes semestrales y disponibilidad mediante tableros operativos y metadatos abiertos.

10.2.4.1.1.4 Objetivo 4 Comunicación del Riesgo

Orientado a garantizar la información pública, fortalecer la percepción del riesgo y promover una cultura de prevención y corresponsabilidad en la población, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1523 de 2012 y las normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan.

10.2.4.1.1.4.1 Fortalecimiento del sistema distrital de gestión del riesgo -SIRMED-

El Sistema de Información para la Gestión del Riesgo se fundamenta en lo dispuesto en los artículos 3, 5, 14, 42 y 50 de la Ley 1523 de 2012, que establecen la obligación de



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

producir, gestionar, integrar y divulgar información para el conocimiento y la reducción del riesgo. En particular atendiendo lo que establece el artículo 46, donde se establece que las autoridades departamentales, distritales y municipales deben crear sistemas de información locales para gestión del riesgo de desastres que sean compatibles con el sistema nacional, siguiendo los estándares de la Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres.

En estos términos, el Distrito fortalecerá el Sistema Distrital de Información para la Gestión del Riesgo de Desastres -SIRMED- como instrumento para la gestión, difusión y acceso a la información relacionada con los riesgos existentes en el territorio, así como para apoyar los procesos de conocimiento y reducción del riesgo y orientar la toma de decisiones.

Asimismo, estará en armonía con el Sistema Nacional de Información para la Gestión del Riesgo de Desastres, garantizando la interoperabilidad y garantizando los estándares establecidos por la Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres -UNGRD-. Y a su vez, el SIRMED podrá integrar la información relacionada con POT para facilitar la toma de decisiones informadas y la coordinación efectiva entre las entidades del sistema distrital de gestión del riesgo.

10.2.4.1.2 Proceso de Reducción del Riesgo

El proceso de reducción del riesgo de desastres se desarrollará en el marco de lo dispuesto en el numeral 21 del artículo 4 de la Ley 1523 de 2012, o aquellas normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan, e incluirá las acciones orientadas a intervenir las condiciones de riesgo existentes y a evitar la generación de nuevos riesgos en el territorio, entendiéndose: prevención del riesgo. Son medidas de mitigación y prevención que se adoptan con antelación para reducir la amenaza, la exposición y disminuir la vulnerabilidad de las personas, los medios de subsistencia, los bienes, la infraestructura y los recursos ambientales, para evitar o minimizar los daños y pérdidas en caso de producirse los eventos físicos peligrosos. La reducción del riesgo la componen la intervención correctiva del riesgo existente, la intervención prospectiva de nuevo riesgo y la protección financiera”.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

De esta forma, para la revisión del mediano plazo del POT, los objetivos específicos del proceso de reducción, se diferencian a su vez en tres tipos: 1) medidas de intervención no estructurales (intangibles) que orientan más hacia la gestión de la información y la toma de decisiones, fortaleciendo las capacidades institucionales y comunitarias para la reducción del riesgo, 2) medidas de intervención estructurales (físicas), cuando involucran modificaciones físicas del territorio y la construcción de infraestructuras destinadas a reducir la exposición y proteger a la población, los bienes y los servicios. 3) medidas de protección financiera, las cuales de acuerdo con la Ley 1523 de 2012 son los mecanismos o instrumentos financieros que se establecen en forma ex ante con el fin de acceder de manera ex post a recursos económicos oportunos para la atención de emergencias y la recuperación.

De esta forma se consideran las siguientes medidas de intervención para la reducción del riesgo:

Medidas de intervención no estructurales:

Planes de mitigación del riesgo sísmico específicos para las edificaciones indispensables y de atención a la comunidad del Distrito

- Plan de mitigación de incendios forestales
- Sistema de alerta tempranas
- Plan integral de reducción del riesgo a partir de los estudios de detalle
- Política de riesgo tecnológico para el Distrito
- Gestión de escenarios de riesgo tecnológico
- Seguimiento y control de asentamientos en zonas de riesgo

Medidas de intervención estructurales:

- Ejecución de las obras de reforzamiento estructural frente a escenarios de riesgo sísmico
- Obras de mitigación derivadas de estudio de detalle
- Soluciones ECO-RRD

Protección Financiera



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

Instrumentos financieros para la transferencia y retención del riesgo de desastres y cambio climático

10.2.4.1.2.1 Objetivo 1. Medidas de intervención no estructurales

10.2.4.1.2.1.1 Planes de mitigación del riesgo sísmico específicos para las edificaciones indispensables y de atención a la comunidad del Distrito

El Área Metropolitana del Valle de Aburrá, así como diferentes autores particulares han desarrollado una serie de trabajos que evidencian un avance en el conocimiento de la amenaza, vulnerabilidad y riesgo sísmico para los municipios que conforman el AMVA, los resultados obtenidos de estos estudios permiten adoptar diferentes acciones que buscan la reducción de la vulnerabilidad de la infraestructura vital del Distrito, específicamente el estudio de Riesgo Sísmico del AMVA (AMVA y Universidad de los Andes, 2019).

En este sentido, El Distrito formulará e implementará planes específicos de mitigación del riesgo sísmico para las edificaciones indispensables y aquellas destinadas a la atención a la comunidad, con base en los resultados de la evaluación de la vulnerabilidad sísmica y en las recomendaciones derivadas de los estudios de riesgo sísmico del Área Metropolitana, de conformidad con la Ley 400 de 1997 y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente –NSR-10- y las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

Estos planes deberán incorporar las propuestas y evaluaciones de alternativas de reforzamiento estructural para las edificaciones objeto de intervención, así como recomendaciones orientadas a fortalecer su seguridad sísmica, continuidad funcional y capacidad de respuesta ante eventos sísmicos, con el fin de reducir su vulnerabilidad y proteger a la población usuaria de dichos servicios.

10.2.4.1.2.1.2 Plan de mitigación de incendios forestales

En concordancia con los lineamientos técnicos establecidos en la Guía para la Gestión del Riesgo de Incendios Forestales de la Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres, el Distrito deber realizar el Plan de Mitigación de Incendios Forestales con énfasis en zonas de interfaz urbano-rural y en áreas estratégicas para la provisión de



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

servicios ecosistémicos, articulado al Plan de Acción Climática del Distrito, y basado en el proceso de conocimiento, reducción y manejo del riesgo. El Plan deberá sustentarse en los resultados del estudio de susceptibilidad, amenaza y riesgo por incendios forestales con énfasis en incendios interfaz, y deberá contar con las medidas de mitigación estructurales y no estructurales orientadas a:

- a) La regulación del uso y ocupación del suelo en áreas de alta y muy alta amenaza.
- b) Articular las medidas propuestas con la línea 1 del presente acuerdo que ayude a conservar, proteger y mantener los ecosistemas que integran la Estructura Ecológica Principal y Complementaria del Distrito, garantizando sus funciones ecológicas y reduciendo su vulnerabilidad frente a otros cambios ambientales como el cambio climático.
- c) Las medidas preventivas y correctivas para la protección de infraestructuras críticas, equipamientos indispensables y asentamientos expuestos.
- d) La articulación con instrumentos de planificación ambiental, gestión del riesgo y cambio climático.
- e) La incorporación de mecanismos de seguimiento, indicadores de reducción del riesgo y esquemas de corresponsabilidad, garantizando su actualización periódica conforme a la evolución de las condiciones territoriales y climáticas.

10.2.4.1.2.1.3 Fortalecimiento de los Sistema de alerta tempranas

En concordancia con lo establecido en la Ley 1523 de 2012, en el Artículo 4to, la alerta se define como el estado declarado con anterioridad a la ocurrencia de un evento peligroso, con fundamento en el monitoreo del fenómeno, con el fin de activar procedimientos previamente establecidos por parte de las autoridades y la comunidad.

Bajo este marco, el Sistema de Alerta Temprana (SAT) se concibe como un conjunto articulado de capacidades institucionales, técnicas, operativas y comunitarias orientadas a la vigilancia, previsión y predicción de amenazas, la evaluación del riesgo, y la generación, comunicación y difusión oportuna de información para la toma de decisiones anticipada. Su finalidad es reducir daños y pérdidas sobre la población, bienes, infraestructura, sistemas productivos y el ambiente.

El SAT debe operar de manera integral, garantizando la interacción funcional entre sus componentes de conocimiento del riesgo, monitoreo, comunicación y preparación para la respuesta. De esta forma el Distrito fortalecerá los Sistemas de Alerta Temprana -SAT-



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

del Departamento Administrativo de Gestión del Riesgo de Desastres -DAGR- para su adecuado diseño, implementación, operación y mantenimiento, con base en la red de monitoreo institucional y de los escenarios de riesgo identificados en el proceso de conocimiento del riesgo y priorizados en el Plan Distrital de Gestión del Riesgo de Desastres -PDGRD-, de conformidad con los lineamientos del Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres -SNGRD-.

Estas acciones se articularán con la gestión del riesgo a escala local mediante los Sistemas de Alerta Temprana Comunitarios -SATC-, con el fin de fortalecer la preparación y la capacidad de respuesta frente a eventos potencialmente peligrosos.

10.2.4.1.2.1.4 Plan integral de reducción del riesgo a partir de los estudios de detalle

La Ley 1523 de 2012 establece la reducción del riesgo de desastres como uno de los pilares de la Política Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres. En este marco, la intervención comprende el conjunto de acciones de mitigación orientadas a intervenir y disminuir las condiciones de riesgo existentes considerando que el Distrito cuenta con información de estudios de riesgo de detalle. Por consiguiente el Distrito deberá formular, adoptar e implementar el Plan Integral de Reducción del Riesgo, a partir de los estudios detallados de riesgo adoptados, para los diferentes fenómenos identificados en la cartografía del Plan de Ordenamiento Territorial, y el cual deberá priorizar la ejecución progresiva de las medidas estructurales, no estructurales y acciones complementarias necesarias para garantizar la reducción progresiva de las categorías del riesgo, en especial en las zonas clasificadas como de alto riesgo mitigable, siendo su ejecución y seguimiento responsabilidad de las entidades del nivel central y descentralizado del Distrito, en el marco de sus competencias. De igual forma, este plan deberá definir una estrategia técnica que permita definir alcances y limitantes de la implementación de las medidas de intervención propuestas en los estudios.

10.2.4.1.2.1.5 Política de riesgo tecnológico para el Distrito

La incorporación del riesgo tecnológico en los procesos de toma de decisiones del distrito requiere de una política que reglamente la norma específica al respecto para garantizar un crecimiento seguro y sostenible y la gestión articulada entre actores públicos y



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

privados. Se entiende, por un lado, el papel del Distrito dentro de la primera línea de acción en gestión del riesgo de desastres, desde el principio de responsabilidad que plantea la Ley 1523 de 2012 y, por otro lado, se identifica la necesidad de coordinar, vigilar y articular los planes sectoriales y empresariales dentro de su territorio. En este sentido, las entidades deben presentar los planes de gestión del riesgo conforme las disposiciones establecidas en el Decreto 2157 de 2017 de la Presidencia de la República, y el Programa de Prevención de Accidentes Mayores -PPAM- adoptado por el Decreto 1347 de 2021 del Ministerio de Salud y Protección Social que contiene información con fines de ordenamiento territorial.

Además, es importante considerando que otros instrumentos y disposiciones normativas establecen procesos de gestión del riesgo tecnológico, pero tienen un enfoque específico como el componente del manejo, el almacenamiento y disposición de sustancias y residuos químicos peligrosos, la seguridad estructural, la protección del ambiente, las actividades industriales, el manejo de contingencias, la prevención de accidentes mayores, la salud pública, la salud laboral o el deterioro ambiental. También es necesario que se articule las disposiciones de normas distritales reglamentarias establecidas en el Decreto 0471 de 2018 (Título VIII) o norma de la modifique, complemente o sustituya.

Por lo tanto, se debe formular y adoptar formulará y adoptará la Política de Riesgo Tecnológico, orientada a identificar, analizar, evaluar y gestionar las instalaciones, actividades y procesos que puedan generar escenarios de riesgo tecnológico en el territorio, así como definir lineamientos para la prevención, reducción y manejo de riesgos, de conformidad con la normativa vigente aplicable.

La política promoverá la articulación institucional y territorial de las acciones de gestión del riesgo tecnológico y de la integración de los Planes de Gestión del Riesgo de Desastres de las Entidades Públicas y Privadas -PGRDEPP-, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Nacional 2157 de 2017 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya. Esto garantizará que el ordenamiento territorial y la planificación del desarrollo incorporen las restricciones de ocupación y uso del suelo en áreas expuestas a amenazas tecnológicas.

10.2.4.1.2.1.6 Gestión de escenarios de riesgo tecnológico



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

La gestión del riesgo tecnológico y los eventos Natech es un tema relevante para los gobiernos debido a las consecuencias potenciales en las comunidades y el ambiente. La gestión se enmarca en la correlación de las instalaciones industriales con su entorno, la interacción con las partes interesadas y la inclusión de la comunidad mediante un proceso sistemático y permanente que permita enriquecer el conocimiento de los eventos y proponer medidas de reducción y manejo para cuando se materialicen.

En Colombia, se incorpora el riesgo Natech en la gestión del riesgo de desastres mediante la estructura de los tres procesos de la gestión del riesgo planteada por la UNGRD en el documento de Identificación de escenarios Natech en Colombia 2021—2022 (UNGRD, 2023). En el marco de la revisión de mediano plazo del ordenamiento territorial priman las intervenciones de carácter prospectivo tales como la divulgación y promoción de normas, la vigilancia y el control urbano, la reglamentación del suelo y la reglamentación para futuros desarrollos urbanísticos.

Con base en lo anterior, se incorpora la gestión del riesgo tecnológico en el sistema físico espacial del POT teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

Usos del suelo: tomando como base la Clasificación Industrial Internacional Uniforme (CIIU) de todas las actividades económicas (DANE, 2022) se destacaron las actividades que podrían ser generadoras de riesgo tecnológico potencial tales como las actividades industriales, tecnologías de la información y las comunicaciones (TIC), las relacionadas con residuos peligrosos, comercio, transporte, entre otras. Para estas actividades se definió un impacto alto en la matriz de actividades del subsistema. Cabe anotar que, para la tipología industrial, los aplicativos del Mapa de Riesgo Químico – MRQ y el Mapa de Peligro Tecnológico – MPT del AMVA corresponden con herramientas de consulta para identificar que las actividades clasificadas con código CIIU correspondan con las identificadas por la autoridad ambiental con peligro tecnológico.

Lo anterior resulta en condiciones sobre la localización de actividades con riesgo tecnológico potencial en áreas de alta mixtura y la prohibición de nuevas actividades con riesgo tecnológico en áreas de baja y media mixtura. Además, del establecimiento de mecanismos de gestión ante actividades generadoras potenciales de riesgo tecnológico en el marco de los Protocolos Ambientales Urbanísticos –PAU-.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

Complementariamente, para los usos rurales el Distrito definirá la localización de las actividades consideradas potenciales generadores de riesgo tecnológico en las diferentes áreas de actividad rural considerando la gestión del riesgo tecnológico y la normativa correspondiente.

Sistema Público Colectivo: los equipamientos para la infraestructura de servicios públicos y movilidad incorporaron en sus criterios de manejo las distancias de seguridad, servidumbres o franjas de retiro de la infraestructura relacionada, así como medidas asociadas al transporte de sustancias o mercancías peligrosas y al manejo de residuos peligrosos (RESPEL). Con estos criterios se pretende establecer medidas preventivas en el distrito sobre el riesgo tecnológico y, por tanto, promover el desarrollo seguro del territorio.

Cabe destacar que las fajas de retiro se establecen en concordancia con las reglamentaciones nacionales vigentes, pudiendo ser más restrictivas a nivel local, dependiendo de las condiciones propias de los sitios por donde vayan o estén ubicados los equipamientos o las infraestructuras.

Adicionalmente, se reconocen los escenarios de riesgo tecnológico como fenómenos a analizar en el conocimiento y la definición de medidas de reducción del riesgo en intervenciones de Bienes de Interés Cultural (BIC), así como en acciones de desmonte o demolición de estos.

10.2.4.1.2.1.7 Seguimiento y control de asentamiento en zonas de amenaza y riesgo

La Ley 388 de 1997 tiene como objeto el establecimiento de mecanismos que permitan la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes. Es por ello, que en su artículo 10 define como determinante ambiental de primer nivel a "Las políticas, directrices y regulaciones sobre prevención de amenazas y riesgos de desastres, el señalamiento y localización de las áreas de riesgo para asentamientos humanos, así como las estrategias de manejo de zonas expuestas a amenazas y riesgos naturales, y las relacionadas con la gestión del cambio climático".



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

A su vez, el artículo 2.2.2.1.3.3.3 del Decreto 1077 de 2015 define para el componente urbano que las zonas de alto riesgo no mitigable -ZARNM- deben contar con medidas de manejo y evitar su ocupación teniendo en cuenta el régimen aplicable al suelo de protección. Además, el artículo 2.2.2.1.3.2.2.7 define como medidas de intervención, la identificación en detalle de viviendas y construcciones objeto de reasentamiento, por lo que esta medida estará articulada con los inventarios y censos de vivienda en ZARNM y las zonas de alto riesgo mitigable por movimientos en masa, deslizamientos e inundaciones, a partir de los lineamientos de la resolución 0448 de 2014 o cualquier norma que lo modifique o sustituya.

A nivel distrital, el Decreto 1240 de 2015 en su Artículo 15, define la comisión de gestión del hábitat como una instancia encargada de definir las alternativas de solución asociadas a los asentamientos humanos ubicados en zonas de alto riesgo y formular las recomendaciones necesarias para su adecuado manejo y control.

El Distrito deberá actualizar el Decreto 1240 de 2015, para gestionar las acciones de manejo y control en asentamientos ubicados en zonas de alto riesgo, así como en áreas afectadas por desastres, y en áreas que desarrollen actividades industriales o de otro tipo que puedan generar escenarios de riesgo. El éxito de estas medidas de intervención radica en el trabajo coordinado entre dependencias para el control de la ocupación en zonas afectadas y la implementación de soluciones habitacionales seguras, garantizando que la planificación urbana responda de manera coherente a los desafíos de la gestión del riesgo y el cambio climático.

10.2.4.1.2.2 Objetivo 2. Medidas de intervención estructurales

10.2.4.1.2.2.1 Ejecución de las obras de reforzamiento estructural frente a escenarios de riesgo sísmico

Una vez, como parte del proceso de conocimiento del riesgo, se cuente con los resultados de los estudios de vulnerabilidad de las edificaciones indispensables y aquellas destinadas a la atención de la comunidad frente a escenarios de riesgo sísmico, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 54 de la Ley 400 de 1997, se deberá proceder a su intervención, reforzamiento o adecuación estructural cuando se



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

identifiquen niveles de desempeño sísmico inferiores a los exigidos por la normativa vigente.

Las edificaciones evaluadas que no cumplan con los niveles mínimos de seguridad sismorresistente deberán ser llevadas a un nivel de seguridad equivalente al de una edificación nueva, garantizando condiciones adecuadas de resistencia, con el fin de reducir el riesgo de colapso y salvaguardar la vida e integridad de los ocupantes. Los diseños, estudios técnicos y obras de reforzamiento deberán ajustarse estrictamente a los requisitos establecidos en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, así como a las demás disposiciones reglamentarias aplicables.

- **Obras de mitigación derivadas de estudio de detalle**

El Decreto 1077 de 2015, en su artículo 2.2.2.1.3.2.2.1, establece los contenidos de los estudios de detalle, dentro de los cuales se incluye la obligación de determinar las medidas de mitigación requeridas para la reducción del riesgo. A su vez, el artículo 2.2.2.1.3.2.2.7 define las medidas de intervención estructural y resalta su importancia para atender adecuadamente las condiciones de riesgo existentes.

En estos términos, el Distrito ejecutará de manera progresiva las obras de mitigación definidas en los estudios detallados de riesgo, con el propósito de reducir las condiciones de riesgo identificadas e implementar las medidas de intervención requeridas. Cuando los estudios técnicos así lo determinen, se implementará un sistema de monitoreo geotécnico que permita verificar la funcionalidad, desempeño y estabilidad de las obras ejecutadas, asegurando su comportamiento a lo largo del tiempo y la efectividad de las medidas adoptadas.

Además, si las condiciones de la zona objeto de intervención cambian y la obra definida en los estudios deja de ser procedente, técnica o financieramente viable, se deberá realizar la actualización de los estudios detallados de riesgo con el fin de definir medidas alternativas de mitigación o proponer nuevas intervenciones que reduzcan el riesgo identificado. De igual forma, una vez terminada la ejecución de obras estructurales hidráulicas o geotécnicas para la reducción del riesgo, se deberá realizar un programa



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

de seguimiento y mantenimiento a las condiciones de estas para prevenir riesgos futuros asegurando su funcionamiento para las cuales fueron diseñadas.

- **Soluciones ECO-RRD**

Adicionalmente, al comprender el Distrito como un sistema socio-ecológico, es posible reconocer no solo la dinámica propia de las dimensiones social y natural, sino también abordar la gestión del riesgo de desastres de manera integral, articulada con la gestión del cambio climático y la gestión de la biodiversidad, a partir de los lineamientos y criterios clave definidos en la Línea 1, bajo el enfoque de Reducción del Riesgo de Desastres basada en Ecosistemas (Eco-RRD). En este sentido, los lineamientos para el fortalecimiento de un territorio sostenible enfocado en la funcionalidad de la estructura ecológica permiten garantizar no solo dicha funcionalidad, sino también la provisión de servicios ecosistémicos asociados a la regulación hidrológica y climática, y al control de la erosión.

Lo anterior contribuye a la disminución de los escenarios de riesgo asociados a amenazas de origen hidro climático y a la reducción de la probabilidad de pérdidas de vidas humanas, afectaciones a elementos funcionales y deterioro de los atributos ambientales del territorio. En consecuencia, la implementación de medidas con enfoque Eco-RRD promueve acciones orientadas a la reducción del riesgo de desastres y a la consolidación del capital natural, generando oportunidades para la gestión eficiente de recursos a partir de los co-beneficios derivados de su aplicación.

Para tal efecto la implementación de medidas ECO-RRD en el Distrito, corresponde a la aplicación de la Línea 1, a partir del lineamientos relacionado con el sistema hidrográfico y áreas estratégicas para la recarga de acuíferos, las áreas protegidas y otros ecosistemas estratégicos, la conectividad ecológica y los cerros tutelares del Distrito, así como con los criterios clave de cobertura vegetal funcional, calidad ecosistémica, espacios verdes urbanos, sistemas urbanos de drenaje sostenible, conservación de las áreas protegidas y la función amortiguadora, sistemas productivos sostenibles, e integración de los humedales como ecosistemas estratégicos para la gestión del riesgo de desastres y la gestión del cambio climático.

A través de esta implementación, se busca no solo mantener y fortalecer la funcionalidad de los ecosistemas para la provisión de servicios ecosistémicos asociados a la



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

prevención y reducción del riesgo, sino también avanzar, desde el enfoque ECO-RRD, en la definición de acciones correctivas post-desastre. Esto implica establecer los procesos de recuperación paulatina de los ecosistemas afectados por distintos tipos de eventos adversos, para lo cual se requiere el diseño e implementación de una herramienta de evaluación de daños y análisis de necesidades ambientales, que permita registrar cuantitativamente el grado de afectación ambiental, y orientar la toma de decisiones relacionadas con la declaratoria de desastre o calamidad pública.

Estas soluciones se articularán con las estrategias de generación de espacio público para la recreación pasiva definidas en el presente Acuerdo, cuando ello sea compatible con los objetivos de conservación, restauración ecológica y reducción del riesgo de desastres.

10.2.4.1.2.3 Objetivo 3. Protección Financiera

10.2.4.1.2.3.1 Instrumentos financieros para la transferencia y retención del riesgo de desastres y cambio climático

Los artículos 57 numeral 13 y 48 numerales 1 y 2 de la Ley 1952 de 2020, 101 y 107 de la Ley 42 de 1993, 101 numeral 4 del Decreto Nacional 663 de 1993 y 118 de la Ley 1474 de 2011, establecen como obligación de todos los servidores públicos y particulares el aseguramiento obligatorio de fondos, bienes o valores del Estado que manejen o tengan bajo su cuidado o gestión, a través de la adquisición de pólizas de seguro. Por su parte, la Ley 1523 de 2012 (Capítulo V y sus decretos reglamentarios) establecen los ámbitos de inclusión de mecanismos e instrumentos de protección financiera para la transferencia del riesgo, como pólizas de seguro, reservas presupuestales, bonos catastróficos u otros mecanismos de retención y transferencia de riesgos. El Decreto 2157 de 2017 lo define como los instrumentos del mercado financiero suscritos de manera anticipada para disponer de recursos económicos, una vez se materialice el riesgo, para cubrir el costo de los daños y la recuperación.

De este modo, la financiación soberana hace parte integral de la gestión del riesgo de desastres, y se refiere a cómo los entes gubernamentales planifican y aseguran los recursos para atender a las emergencias o desastres que puedan presentarse en el territorio. En consecuencia, el Distrito cuenta con el Fondo Municipal para la Gestión del



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

Riesgo de Emergencias y Desastres -FMGRED-, una cuenta especial del presupuesto distrital definido en el Acuerdo 59 de 2011. Asimismo, conforme con lo definido en el artículo 10 del Decreto 1240 de 2015, es función del Comité Municipal para el Conocimiento y la Reducción del Riesgo de Desastres, orientar la aplicación de mecanismos de protección financiera.

Para la definición de los instrumentos financieros se requiere adoptar la Estrategia de Protección Financiera del Riesgo de Desastres con Enfoque en Cambio Climático y Variabilidad Climática que actualmente se encuentra formulada y que, además, está articulada con la Estrategia Nacional de Protección Financiera del Riesgo de Desastres, Epidemias y Pandemias -ENPFRDEP- actualizada en 2021, y con la Estrategia de Gestión Financiera ante el Riesgo de Desastres del AMVA.

En esta estrategia se plantea un enfoque por capas: una capa que considere eventos de baja frecuencia y alta severidad, otra con eventos de frecuencia y severidad media y una de eventos de alta frecuencia y baja severidad. Lo anterior, mediante instrumentos que permitan retener el riesgo, acceder a liquidez y transferir el riesgo. Las necesidades financieras varían según la etapa y tipo de evento. Adicionalmente, esta estrategia propone un enfoque que integre las finanzas con una visión de protección social, es decir, vinculando un registro de familias vulnerables para que la ayuda llegue a quienes más lo necesitan.

El Distrito deberá adoptar e implementar la Estrategia de Protección financiera del Riesgo de Desastres con enfoque en Cambio climático y Variabilidad Climática para el Distrito, que permita a través del enfoque de financiamiento por capas de acuerdo con la frecuencia y severidad de los eventos, definir los tipos de instrumentos financieros. Esta gestión no solo busca garantizar liquidez y proteger los activos del Estado contra grandes pérdidas, sino que también integra una visión de protección social, complementando las medidas físicas de reducción del riesgo sin pretender reemplazarlas.

Esta estrategia esta orientada a fortalecer la capacidad institucional para la gestión financiera del riesgo, la protección fiscal y la disponibilidad oportuna de recursos frente a los diferentes escenarios de riesgo de desastres identificados en el territorio.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

10.2.4.1.3 Proceso de Manejo del Desastre

El proceso de manejo del desastre se desarrollará conforme a lo establecido en el numeral 15 del artículo 4 de la Ley 1523 de 2012 e incluirá las acciones orientadas a la preparación para la respuesta a emergencias, la ejecución de dicha respuesta y la recuperación posdesastre, comprendiendo las fases de rehabilitación y reconstrucción.

Las medidas asociadas a este proceso en el ordenamiento territorial se orientarán a fortalecer la preparación para la respuesta y la preparación para la recuperación, mediante la Estrategia Distrital de Respuesta a Emergencias, el plan específico para la recuperación y la Estrategia Distrital para la Recuperación, y los demás instrumentos que adopte el Distrito para la planificación de la recuperación.

La recuperación deberá orientarse a la rehabilitación y reconstrucción de las condiciones sociales, económicas, ambientales y físicas del territorio, bajo criterios de seguridad territorial, resiliencia y desarrollo sostenible, evitando la reproducción de condiciones de riesgo y vulnerabilidad preexistentes y contribuyendo al mejoramiento de la calidad de vida de la población

10.2.4.1.3.1 Estrategia Distrital de Respuesta a Emergencias

De conformidad con el artículo 37 de la Ley 1523 de 2012, los alcaldes deberán formular y concertar con el respectivo Consejo de Gestión del Riesgo la Estrategia para la Respuesta a Emergencias, en armonía con la Estrategia Nacional de Respuesta.

En este marco, el Distrito deberá actualizar la Estrategia de Respuesta Distrital, garantizando su coherencia con los escenarios de riesgo priorizados en el Plan Distrital de Gestión del Riesgo de Desastres (PDGRD), una vez este instrumento sea armonizado con los estudios básicos de amenaza, los estudios detallados de riesgo y los demás insumos técnicos derivados de la revisión de mediano plazo del POT, incluyendo los análisis actualizados de amenaza, vulnerabilidad y valoración integral del riesgo

10.2.4.1.3.2 Estrategia Distrital para la Recuperación



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

El artículo 61 de la Ley 1523 de 2012 define la elaboración plan de acción específico para la recuperación una vez declarada una situación de desastre o calamidad pública y activadas las estrategias de respuesta. El Distrito deberá formular y adoptar el Plan de recuperación para tomar las acciones requeridas que permitan asegurar que no se reactive el riesgo de desastre preexistente en armonía con el concepto de seguridad territorial y se definan los instrumentos técnicos y financieros para la adquisición estratégica del suelo y su recuperación.

10.2.4.1.4 Transversalización de la GRD en criterios de manejo específicos

Para la contribución de la seguridad territorial desde la gestión del riesgo, también se incluyen aquellos criterios de manejo definidos por diferentes subsistemas del POT (Ver Anexo 13. Criterios de manejo ambientales específicos en los subsistemas del ordenamiento territorial), y que son generados por las siguientes normas supra distritales:

- Decreto 1077 de 2015 Sector Vivienda, Ciudad y Territorio Decreto 2157 de 2017, Sección 3, Incorporación de la gestión del riesgo en los Planes de Ordenamiento Territorial y con relación a los estudios básicos.
- Decreto 1347 de 2021, por el cual se adiciona el Capítulo 12 al Título 4 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1072 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Trabajo, para adoptar el Programa de Prevención de Accidentes Mayores - PPAM
- Decreto 1079 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Transporte.” Articulación de línea 4 con los Planes de Gestión de Riego y otros determinantes ambientales e instrumentos distritales.
- Decreto 2157 de 2017, por medio del cual se adoptan directrices generales para la elaboración del plan de gestión del riesgo de desastres de las entidades públicas y privadas en el marco del artículo 42 de la Ley 1523 de 2012.

10.2.4.1.5 Articulación de la línea 4 con los Planes de Gestión de Riego y otros determinantes ambientales e instrumentos distritales.

La normatividad relacionada con la gestión del riesgo contempla la debida articulación entre los diferentes niveles de planificación, estableciendo que la gestión del riesgo debe mantener coherencia entre sí. De este modo en el Anexo 12. Articulación de planes de Gestión del Riesgo de Desastres y otros determinantes con Línea 4, se puede revisar la



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

articulación de cada una de las medidas de los diferentes objetivos y procesos de la Gestión del riesgo presentados en la línea 4, con los planes específicos de la GRD (Artículo 37 de la Ley 1523 de 2012) y otros determinantes relacionados el medio natural y de la gestión del cambio climático que incluyen dentro de sus componentes programáticos la gestión del riesgo de desastres:

- Plan Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres -PNGRD- 2015–2030 (UNGRD, 2024).
- Plan Departamental de Gestión del Riesgo de Desastres 2022-2032, (DAGRAN, 2022).
- Plan Metropolitano de Gestión del Riesgo de Desastres (AMVA, 2019).
- Plan Municipal de Gestión del Riesgo (Alcaldía de Medellín y EAFIT, 2016).
- Planes de Ordenación y Manejo de las Cuencas Hidrográficas (POMCA) de los ríos Aburrá y Aurra.
- Plan Integral de Cambio Climático de Antioquia -PICCA- (Gobernación de Antioquia - FAO, 2018)
- Plan de Acción ante el Cambio y la Variabilidad Climática -PAC&VC- del Área Metropolitana del Valle de Aburrá (AMVA, 2019).
- Plan Regional para el Cambio Climático -PRCC- de Corantioquia (CORANTIOQUIA, Gobernación de Antioquia y TdeA, 2018).
- Plan de Acción Climática del Distrito climática (C40 Cities Climate Leadership Group y Alcaldía de Medellín, 2020).

10.2.5 INSTANCIAS DE GESTIÓN

En el desarrollo de las líneas de acción se identificaron diversas instancias, dependencias y mecanismos que permiten gestionar de manera integral los elementos y temas priorizados. En este sentido, constituyen el marco fundamental para su implementación, dentro del cual se reconocen como actores a las dependencias responsables, las instancias de articulación y los comités técnicos.

El Acuerdo 67 de 2017 define el Sistema de Gestión Ambiental de Medellín –SIGAM– como “...un esquema organizacional para el adecuado funcionamiento de la administración municipal, en el cual se planea, se desarrolla y se hace seguimiento a la gestión ambiental en el territorio”. En este marco, se identificó que las diferentes instancias del SIGAM, en particular los Comités Técnicos Interinstitucionales – CTI-, el Consejo Ambiental de Medellín -CAM-, el Subsistema de Información Ambiental de



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

Medellín -SIAMED- y el grupo líder, constituyen un sistema idóneo para direccionar y articular la gestión de los aspectos identificados en las líneas de acción relacionados con el ordenamiento territorial.

Los CTI son reconocidos por la Secretaría de Medio Ambiente como: “..escenarios de articulación técnica para la promoción de los lineamientos de política ambiental y salud ambiental en la planeación, desarrollo, seguimiento y evaluación de políticas públicas, programas y proyectos desarrollados parte de la administración, entidades descentralizadas y otras entidades públicas con jurisdicción en el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín” (Artículo 1, Resolución 202350084466 de 2023). El Decreto 2119 de 2011 compilado en el Decreto 774 de 2024 presenta el objeto, funciones, conformación, plan de acción, entre otros, de cada Comité, y se listan a continuación:

- Comité Temático Interinstitucional para la Protección de la Biodiversidad y los Ecosistemas Estratégicos de Medellín.
- Comité Temático Interinstitucional de Educación Ambiental de Medellín – CIDEAM-
- Comité Temático Interinstitucional del Recurso Hídrico de Medellín.
- Comité Temático Interinstitucional para la Gestión Integral del Recurso Aire de Medellín.
- Comité Temático Interinstitucional para la Protección de la Fauna en Medellín.
- Comité Temático Interinstitucional de Cambio Climático de Medellín.
- Comité Temático Interinstitucional de Silvicultura Urbana y Paisajismo de Medellín.
- Comité Temático Interinstitucional de Calidad Ambiental del Hábitat de Medellín.
- Comité Temático Interinstitucional para la Gestión Integral de Residuos Sólidos de Medellín.
- Comité Temático Interinstitucional de Producción y Consumo Sostenible de Medellín.
- Comité Temático Interinstitucional de Aseo y Ornato de Medellín.

Adicionalmente, se identificó que la Secretaría de Medio Ambiente y el Departamento Administrativo de Gestión del Riesgo de Desastres –DAGRD– constituyen las principales dependencias para la implementación de las acciones y medidas asociadas a la gestión del riesgo, por lo cual deben hacer parte activa del sistema estructural de gestión del



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

POT, en articulación con las instancias del SIGAM y los demás actores sectoriales involucrados.

En este contexto, la articulación de los distintos niveles de gestión —dirección estratégica, planificación territorial y operación de cada elemento— permite coordinar de manera coherente las medidas y los instrumentos de gestión, garantizando el desarrollo eficaz de las acciones planteadas. Esta estructura de gestión facilita que las líneas de acción se implementen de forma articulada a lo largo de los diferentes subsistemas del POT, fortaleciendo la coherencia entre la formulación, la implementación y el seguimiento de las acciones y medidas definidas.

Como se establece en numerales anteriores, la gestión del cambio climático de aborda de manera transversal, su materialización se da por la implementación coordinada de medidas para la adaptación y mitigación, en las diferentes líneas de acción planteadas y alineadas al Plan de Acción Climática de Medellín -PAC- y al Plan de adaptación en salud al cambio y la variabilidad climática. De manera que se reconoce Comité Temático Interinstitucional de Cambio Climático de Medellín como instancia de articulación de actores con estos fines.

A continuación, se detallan los actores para la implementación de las cuatro líneas de acción.

Tabla. Actores relacionados a las líneas de acción 1, 2 y 3.

LÍNEA ACCIÓN	ELEMENTO	LINEAMIENTO / MEDIDA	ACTORES
Línea 1. Fortalecimiento de la funcionalidad de la estructura ecológica para un territorio sostenible.	Drenaje Urbano Sostenible	Gestión, implementación y seguimiento	Comité Técnico Interinstitucional del Recurso Hídrico del SIGAM Comité Temático Interinstitucional de Calidad Ambiental del Hábitat de Medellín del SIGAM



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

		Coordinación técnica ambiental	Secretaría de Medio Ambiente
		Incorporación de criterios en el ordenamiento territorial	Departamento Administrativo de Planeación
		Ejecución de obra pública y espacio público	Secretaría de Infraestructura Física
		Ejecución de proyectos	Empresa de Desarrollo Urbano - EDU-
			Instituto de Deportes y Recreación de Medellín -INDER-
			Instituto Social y de Vivienda y Hábitat de Medellín - ISVIMED-
	Sistema Hidrográfico – Protocolo de Actualización	Prestador del servicio de alcantarillado	Empresas Públicas de Medellín -EPM-
		Verificación del licenciamiento	Curadurías urbanas
		Evaluación y emisión del concepto técnico de las solicitudes de incorporación o modificación de elementos de la red hidrográfica	Secretaría de Medio Ambiente
		Verificación y adopción de las modificaciones a la cartografía oficial de	Departamento Administrativo de Planeación



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

		la red hidrográfica del POT	
	Humedales	Priorización e intervenciones en humedales	Secretaría de Medio Ambiente Comité Temático Interinstitucional de Calidad Ambiental del Hábitat de Medellín del SIGAM
	Áreas protegidas	Implementación de medidas para el cumplimiento de la función amortiguadora que garantice el objeto de conservación de las AP	Comité Técnico Interinstitucional de Protección de la Biodiversidad y los Ecosistemas Estratégicos de Medellín del SIGAM
	Red de conectividad	Implementación de acciones para la protección de la red de conectividad	
	EEC, EEP Espacio Público, equipamientos, movilidad	Selección de especies, el establecimiento y las actuaciones sobre la vegetación para fortalecer la cobertura vegetal existente o generación de espacios verdes	Comité Técnico Interinstitucional de Silvicultura Urbana y Paisajismo del SIGAM Comité Temático Interinstitucional de Calidad Ambiental del Hábitat de Medellín del SIGAM
	Cerros tutelares	Integración del Comité de Gestión y Sostenibilidad de los Cerros Tutelares al SIGAM	Sistema de Gestión Ambiental Municipal - SIGAM



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

Línea 2. Promoción del modelo de construcción, producción y consumo circular del Distrito	Espacio público Habitacional Patrimonio Equipamientos Movilidad Servicios Públicos	Implementar estrategias de construcción sostenible	Comité Técnico Interinstitucional de Producción y Consumo Sostenible del SIGAM Comité Temático Interinstitucional de Calidad Ambiental del Hábitat de Medellín del SIGAM
	Movilidad	Implementar estrategias de movilidad sostenible	Gerencia de Movilidad Humana - Secretaría de Movilidad
	Residuos sólidos	Gestión de los residuos sólidos	Comité Temático Interinstitucional para la Gestión Integral de Residuos Sólidos del SIGAM
Línea 3. Fortalecimiento de la ciudad saludable	Calidad del aire, ruido	Integrar lineamientos, criterios y acciones de planificación y gestión del ruido y la calidad del aire.	Comité Técnico Interinstitucional de Gestión Integral del Recurso Aire del SIGAM Consejo Territorial de Salud Ambiental de Medellín -COTSAM- Comité Temático Interinstitucional de Calidad Ambiental del Hábitat de Medellín del SIGAM

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

Para la Línea 4. Contribución a la seguridad territorial desde de la gestión del riesgo., se identifican los siguientes actores:



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

Tabla. Actores relacionados a la línea de acción 4.

PROGRAMA	SUBPROCESO	LINEAMIENTO / MEDIDA / PROYECTO	ACTORES
Conocimiento	Identificación y caracterización de escenarios de riesgo	Realizar los inventarios y censo de vivienda en ZARNM y las zonas de alto riesgo mitigable, a partir de los lineamientos de la resolución 048 de 2014 o cualquier norma que lo modifique o sustituya, a través de una estrategia metodológica que permita su actualización periódica	Departamento Administrativo de Gestión del Riesgo de Desastres –DAGR–
	Identificación y caracterización de escenarios de riesgo	Formular y adoptar la política de riesgo tecnológico del distrito	Departamento Administrativo de Planeación –DAP– Departamento Administrativo de Gestión del Riesgo de Desastres –DAGR–
	Análisis de riesgos	Adoptar el estudio de microzonificación sísmica del Valle de Aburrá	Departamento Administrativo de Planeación –DAP–
		Realizar los estudios de riesgo detalle por movimientos en	Departamento Administrativo de Planeación –DAP–



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

		masa, inundaciones y avenidas torrenciales.	
		Realizar los estudios de riesgo de detalle para los Planes de Legalización y Regularización Y Mejoramiento del Hábitat -PLRMH-	Departamento Administrativo de Planeación -DAP-
		Realizar estudios y diseños para las quebradas que presentan insuficiencia hidráulica	Secretaría de Medio Ambiente -SMA- Secretaría de Infraestructura Física -SIF-
		Incorporar los análisis de riesgo derivados de los planes de gestión del riesgo de las entidades públicas y privadas de acuerdo con el decreto 2157 de 2017, el decreto 1347 de 2021 y demás disposiciones que defina el ministerio de vivienda ciudad y territorio.	Departamento Administrativo de Planeación -DAP-
	Monitoreo de amenazas	Fortalecer la red de monitoreo existente para diferentes variables hidrometeorológicas	Departamento Administrativo de Gestión del Riesgo de Desastres -DAGR-



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

		(incendios) y geotécnicas	
		Fortalecer el sistema distrital de gestión del riesgo (SIRMED)	
	Identificación y caracterización de escenarios de riesgo	Actualización de la EMRE y el PMGRD en función de los nuevos escenarios identificados en el distrito.	
Reducción	Intervención correctiva (Estructural)	Ejecución de obras de mitigación derivadas de estudio de detalle	Secretaría de Infraestructura Física -SIF- Secretaría de Medio Ambiente -SMA- Departamento Administrativo de Gestión del Riesgo de Desastres -DAGR-
		Reasentamiento de viviendas ubicadas en zonas de alto riesgo no mitigable	Instituto Social y de Vivienda y Hábitat de Medellín - ISVIMED-
		Sustitución o reforzamiento estructural de las edificaciones indispensables o de atención a la comunidad que lo ameriten	CONGLOMERADO
		Reducción del riesgo de desastres basado en ecosistemas-ECO-RRD-	Secretaría de Medio Ambiente -SMA- Comité Técnico Interinstitucional del



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

			Recurso Hídrico del SIGAN Comité Temático Interinstitucional de Calidad Ambiental del Hábitat de Medellín del SIGAM
	Intervención prospectiva (No estructural)	Mantenimiento y adecuación para la estabilización de taludes y obras hidráulica de cauces	Secretaría de Medio Ambiente -SMA- Departamento Administrativo de Gestión del Riesgo de Desastres -DAGR-
		Gestión interinstitucional para el seguimiento y control de: 1. Nuevos asentamientos en zonas de alto riesgo no mitigable. 2. Áreas afectadas por desastres. 3. Áreas que desarrollen actividades industriales o de otro tipo que puedan generar riesgo de desastres.	Secretaría de Gestión y Control Territorial
	Transferencia de riesgos	Formular y adoptar instrumentos financieros para la transferencia y retención del riesgo de desastres y cambio climático.	Departamento Administrativo de Planeación -DAP- Secretaría de Hacienda



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

Manejo	Preparación para la recuperación	Formular y adoptar los instrumentos de gestión o adquisición del suelo, de intervención administrativa o transitorios para atender situaciones excepcionales de desastre o calamidad pública una vez hayan sido declaradas mediante acto administrativo como lo señala el capítulo VII de la Ley 1523 de 2012.	Departamento Administrativo de Gestión del Riesgo de Desastres –DAGR–
--------	----------------------------------	--	---

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

10.2.6 MECANISMOS DE APLICACIÓN

El Decreto 471 de 2018 “por medio del cual se expiden las normas reglamentarias de detalle aplicables a las actuaciones y procesos de urbanización, parcelación, construcción, reconocimiento de edificaciones y demás actuaciones en el territorio municipal y se dictan otras disposiciones”, constituye un referente clave para la aplicación de la normativa urbanística en el territorio municipal.

A partir del análisis de los mecanismos de gestión y aplicación identificados en el desarrollo de las líneas de acción, se reconoce la necesidad de contar con un mecanismo dinámico que permita centralizar, articular y facilitar la consulta y aplicabilidad normativa de los distintos instrumentos distritales que incorporan medidas específicas para la implementación de las cuatro líneas de gestión.

En este sentido, se propone que el Distrito incorpore un capítulo ambiental que compile y centralice dichas medidas, con base en lo definido en los instrumentos distritales vigentes, y que permita hacer más operativas las estrategias asociadas al sistema


Alcaldía de Medellín

 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación
DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

ambiental, la gestión del riesgo y el cambio climático, en coherencia con el sistema estructural de gestión del POT.

Durante el desarrollo de las líneas de acción se identificaron los siguientes instrumentos distritales aplicables a su implementación, los cuales se detallan a continuación:

Tabla. Instrumentos distritales aplicables a cada línea de acción.

		LÍNEAS DE ACCIÓN			
INSTRUMENTOS DISTRIALES		Línea 1. Fortalecimiento de la funcionalidad de la estructura ecológica para un territorio sostenible	Línea 2. Promoción del modelo de construcción producción y consumo circular del Distrito	Línea 3. Fortalecimiento de la ciudad saludable	Línea 4. Contribución a la seguridad territorial desde la gestión del riesgo
Existentes	Plan Distrital de Silvicultura Urbana	X			
	Política de Biodiversidad	X			
	Plan de Renaturalización	X	X	X	X
	Política de Economía Circular		X		
	Modelo de Gestión del Ruido			X	
	Plan Municipal de Gestión del Riesgo de Desastres				X
	Plan de Acción Climática	X	X	X	X
	Corredores Ecológicos para la Fauna	X			
	Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos		X		
	Política Integral de Salud Ambiental			X	
Propuestos	Norma específica SUDS	X	X		X



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

	Norma específica Construcción Sostenible		X	X	
--	--	--	---	---	--

10.2.7. SUBSISTEMA DE VULNERABILIDAD, RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO	
Codificación de la ficha	
Código de la ficha	SUB-VUSE-0001
Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar	
Capítulo del sistema	Capítulo 10
DTS a modificar	10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO
Artículos que aplican en la modificación	Artículo 573. - Protección a moradores y actividades productivas y económicas. Artículo 574. - Beneficiarios de la política de protección a moradores. Artículo 575. - Implementación de la política de protección a moradores Artículo 576. - Alcance de la Política de Protección a Moradores. Artículo 577. - Obligación especial por cargas sociales.
Sección 3 – Motivo de Revisión	
Motivo de Revisión	Limitada definición y alcance del subsistema que implica la consolidación de un marco conceptual, para la definición de criterios que favorezcan la articulación con otros subsistemas del POT, promoviendo un trabajo conjunto para la implementación de acciones para mitigar los riesgos asociados a las dinámicas de crecimiento de la ciudad.
Necesidad de Ajuste	Actualizar los lineamientos para la protección de los moradores y sus actividades económicas y productivas.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

	Incorporar en el Subsistema la conceptualización de vulnerabilidad territorial y definir nuevos criterios de manejo para mitigar los impactos en los moradores en función del modelo de ocupación causados por la dinámica urbana.
--	--

Sección 4 – Selección de Determinantes

¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	No
¿Aplica normas supradistritales?	No

Sección 5 – Ajuste del DTS

¿Requiere Ajuste de Numeración?	Sí
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	10.2.7

Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)

Mapas Protocolizados Modificados	No
----------------------------------	----

Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste

El POT definió el Sistema Ambiental, de Gestión de Riesgo y Cambio Climático como el conjunto de decisiones del ordenamiento territorial que tienen por objeto la prevención y gestión de los riesgos de desastres asociados a eventos naturales de orden ambiental y cambio climático, así como los riesgos relacionados con la dinámica de crecimiento de la ciudad, que pueden generar impactos sociales y económicos en la población. Estos últimos son analizados a través del Subsistema de Vulnerabilidad y Riesgo Social y Económico.

Este subsistema le apuesta a la sostenibilidad social y a la equidad en los procesos de transformación territorial, especialmente frente a intervenciones que impactan a las comunidades y sus actividades económicas y productivas; por lo que se constituye en el marco orientador para fortalecer la protección social en relación con los procesos de transformación territorial que se presentan en el territorio para el cumplimiento y desarrollo del modelo de ocupación del POT, lo que representa un avance hacia un ordenamiento del territorio más justo y equitativo, bajo los principios de protección de derechos y participación social.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

En función de la articulación que se debe dar entre los componentes que conforman el Sistema Ambiental, de Gestión del Riesgo y Cambio Climático, se identificó la necesidad de definir y darle un alcance al subsistema de Vulnerabilidad y Riesgo Social y Económico, a partir de una metodología que permitiera generar una proximidad conceptual y operativa del mismo, toda vez que como resultado de los análisis realizados se evidencia una debilidad estructural que limita la capacidad del POT frente al Sistema para integrar de manera efectiva variables que delimiten la comprensión de la vulnerabilidad y el riesgo social y económico en la ciudad y así potenciar la gestión integral de riesgos y la protección de la población en el territorio

Frente a dicha necesidad se reconocen las principales limitaciones para la implementación del subsistema, encontrando una ausencia de conceptualización que soporte el marco de actuación del subsistema, lo que genera confusión técnica e institucional para establecer acciones de corresponsabilidad; esto se traduce en la falta de un marco conceptual claro y la inexistencia de criterios de manejo e implementación entre los diferentes subsistemas que componen y orientan el Sistema Ambiental, de Gestión del Riesgo y Cambio Climático.

Por esta razón, resulta fundamental revisar y aplicar metodologías que permitan consolidar un marco conceptual sólido para el subsistema, lo que facilitará la definición de criterios claros que favorezcan la articulación con los demás subsistemas, promoviendo un trabajo conjunto orientado a la implementación de acciones efectivas para mitigar los riesgos asociados a las dinámicas de crecimiento de la ciudad, los cuales pueden generar impactos sociales y económicos significativos en la población.

Sección 8 – Conclusiones del proceso participativo



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

Ruta Territorial: 34 aportes. **Mayor Incidencia:** Aranjuez (7), Buenos Aires (4), Santa Cruz (2), Manrique (2), Laureles–Estadio (2), Robledo (2), Villa Hermosa (2), San Cristóbal (2) y Todo el Distrito (2), además de otros territorios con un aporte. Los aportes se concentran en la protección a moradores frente a proyectos urbanos, turísticos y de transporte, la prevención del desplazamiento y la gentrificación, la garantía de compensaciones justas, la permanencia en el territorio y la atención de impactos sociales, económicos y productivos.

Ruta Institucional: 19 aportes. Los aportes proponen fortalecer el Subsistema de Vulnerabilidad Social y Económica mediante criterios técnicos sobre protección a moradores, vulnerabilidad territorial, riesgo social y económico, análisis de impacto de género, articulación interinstitucional, protección financiera frente a desastres y aplicación efectiva de la política pública de protección a moradores y actividades económicas.

Ruta Sectorial: 9 aportes. **Mayor Incidencia:** Investigación, Ciencia e Innovación (4), Organizaciones No Gubernamentales (ONG) (2), Comercios (1), Transporte y Almacenamiento (1) y Construcción (1). Los aportes plantean redistribuir beneficios y mitigar impactos de los proyectos urbanos, fortalecer la inspección y protección previa a desalojos, regular la concentración de la propiedad y garantizar mecanismos de protección y compensación para moradores, pequeños comerciantes y actividades productivas.

Ruta Poblacional: 8 aportes. **Mayor Incidencia:** Comunidades NARP (3), seguida de Líderes y lideresas defensoras (1), Cuidadores (1), LGBTIQ+ (1), Paz y Derechos Humanos (1) y Adultos mayores (1). Los aportes solicitan incorporar enfoques diferenciales para prevenir el desplazamiento, la gentrificación y las violencias asociadas al turismo, proteger a las personas cuidadoras y dependientes, garantizar reparación territorial para comunidades afrodescendientes y establecer instrumentos concretos de protección a moradores.

Sección 9 – Contenido ajustado del DTS

10.2.7. SUBSISTEMA DE VULNERABILIDAD, RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

El proceso administrativo de planificación y gestión territorial del Distrito de Medellín se fundamenta en el marco estratégico del Sistema de Ordenamiento Territorial, conformado por el conjunto de decisiones sobre el territorio en su dimensión físico-espacial, las cuales



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

se respalda por procesos de implementación en los Sistemas Institucionales y de Gestión responsables de promover las transformaciones territoriales e incentivar la participación de la sociedad y las instituciones con el fin de impulsar el cumplimiento de los objetivos estratégicos del Plan de Ordenamiento Territorial –POT–.

Dentro de este sistema, se integra el Sistema Ambiental, de Gestión del Riesgo y Cambio Climático, que agrupa disposiciones sobre riesgos ambientales, adaptación al cambio climático y vulnerabilidad, riesgo social y económico. Así, el POT define este sistema como el conjunto de decisiones del ordenamiento territorial orientadas a la prevención y gestión de riesgos de desastres asociados a eventos naturales ambientales y al cambio climático, así como a los derivados de la dinámica de crecimiento del territorio, con potenciales impactos sociales y económicos en la población. Estos últimos se analizan específicamente a través del Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico.

De acuerdo con la CEPAL, el concepto de vulnerabilidad y riesgo social comprende dos componentes: por un lado, la inseguridad e indefensión que experimentan comunidades, familias e individuos ante el impacto de eventos económico-sociales traumáticos; por el otro, las estrategias de manejo de recursos que emplean para enfrentar sus efectos.

En este contexto, el concepto de vulnerabilidad ha evolucionado como un marco analítico interdisciplinario que integra dimensiones sociales, ambientales, económicas e institucionales, con el objetivo de comprender las desigualdades espaciales y los riesgos sistémicos que enfrentan las poblaciones en un territorio determinado.

De acuerdo con la Política Nacional de gestión del Riesgo de Desastres (Ley 1523 de 2012) la vulnerabilidad se entiende como la “susceptibilidad o fragilidad física, económica, social, ambiental o institucional que tiene una comunidad de ser afectada o de sufrir efectos adversos en caso de que un evento físico peligroso se presente. Corresponde a la predisposición a sufrir pérdidas o daños de los seres humanos y sus medios de subsistencia, así como de sus sistemas físicos, sociales, económicos y de apoyo que pueden ser afectados por eventos físicos peligrosos.”

Desde esa perspectiva, la vulnerabilidad se entiende como la condición que refleja las debilidades o limitaciones de un territorio para enfrentar, resistir y recuperarse frente a factores exógenos. Estas limitaciones están relacionadas con factores sociales, económicos, físicos y ambientales que incrementan la probabilidad de sufrir daños ante



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

amenazas naturales o antrópicas, tal como se expone en el Plan Municipal de Gestión del Riesgo de Desastres –PMGRD-. En este sentido, la vulnerabilidad está asociada a aspectos como la densidad poblacional, la calidad de las construcciones, la ocupación del suelo en zonas de riesgo y las condiciones de desigualdad socioeconómica; factores que afectan la capacidad de respuesta y adaptación tanto de la población como del territorio ante la ocurrencia de amenazas.

No obstante, al superar la visión meramente instrumental de la vulnerabilidad desde la gestión del riesgo, se amplía el enfoque para reconocer la vulnerabilidad territorial desde la perspectiva de los procesos de transformación territorial. Así, la vulnerabilidad se concibe como el resultado de los impactos provocados por el patrón de desarrollo vigente, pero también como la expresión de la incapacidad de los grupos más vulnerables de la sociedad para enfrentarlos, neutralizarlos u obtener beneficios de ellos (Hofer, 2001).

Desde allí, para comprender la vulnerabilidad desde lo territorial, se aborda el enfoque de Sistema Socio ecológico, el cual concibe el territorio como un sistema complejo donde lo social y lo natural están interconectados. Esta visión holística permite diseñar estrategias de gestión orientadas a la sostenibilidad, promoviendo la convivencia entre comunidades y ecosistemas frente a desafíos como el cambio climático, la urbanización y la desigualdad. En este sentido se orienta el abordaje conceptual desde dos componentes principales: el sistema social y el sistema natural o ecosistemas. El sistema social comprende la institucionalidad, la gobernanza, la cultura, la economía y la población, mientras que el sistema natural se refiere a la base ecológica, es decir, los ecosistemas que proporcionan servicios ecosistémicos indispensables (beneficios directos e indirectos que se obtienen de la naturaleza, esenciales para la supervivencia, bienestar y calidad de vida). La vulnerabilidad en el marco de este enfoque se ubica en el sistema social, pues son los moradores y sus modos de vida los afectados por decisiones urbanísticas, riesgos climáticos, entre otros fenómenos; sin embargo, esta vulnerabilidad desde lo social no puede desligarse de su relación con el sistema natural, ya que los cambios exógenos como el cambio climático y las alteraciones en los servicios ecosistémicos impactan directamente las condiciones de vida y la resiliencia de las comunidades. El análisis desde este enfoque permite identificar cómo las acciones urbanísticas, las obras públicas y los riesgos ambientales afectan aspectos como la cohesión social, los capitales del morador



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

(humano, social, económico, físico, espacial, ambiental y jurídico) y las dinámicas territoriales.

Al entender el Distrito como un sistema socio-ecológico, se reconoce cómo las dimensiones social y natural responden a cambios externos y a transformaciones derivadas de la acción humana, lo que exige una planificación integral para garantizar la funcionalidad ecológica y el bienestar colectivo a largo plazo.

Lo anterior implica entender el territorio no solo desde el aspecto físico, sino como un sistema donde la biodiversidad y los procesos sociales interactúan influyendo mutuamente entre ellos; es por ello que la vulnerabilidad territorial, en este marco, se entiende como la exposición y sensibilidad que tiene la población y las actividades económicas frente a cambios o impactos derivados de acciones y actuaciones urbanísticas. Estas intervenciones modifican el entorno físico y socioeconómico, generando riesgos y afectaciones que pueden ser ambientales (pérdida de biodiversidad, alteración de ecosistemas) o sociales y económicos (desplazamiento, pérdida de patrimonio, deterioro de medios de vida).

La vulnerabilidad no es un estado estático sino una condición producto de la interacción dinámica entre factores internos (modos, medios de vida y capitales) y externos (shocks (evento impredecible) naturales o sociales). Esta visión permite anticipar las amenazas al bienestar y focalizar intervenciones de manera más eficaz, fortaleciendo así la inclusión social y la sostenibilidad en las capacidades de respuesta. Este enfoque posibilita diseñar esquemas de protección social que reflejen la realidad dinámica y compleja de los procesos sociales, permitiendo intervenciones preventivas, adaptativas y focalizadas que aumenten la capacidad de los hogares para evitar procesos de empobrecimiento o dependencia.

Considerando lo anterior, se consolida la noción de vulnerabilidad territorial como la condición de fragilidad social, económica, ambiental y espacial que enfrentan los moradores ante procesos de transformación territorial y como consecuencia de la inequitativa distribución de oportunidades, bienes y servicios. Esta se traduce en falta de acceso a una vivienda digna, disminución de calidad de vida, desplazamiento involuntario y alteración de los tejidos económicos y comunitarios, que exigen del Estado la implementación de políticas, definición de normas urbanísticas y acciones integrales



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

dirigidas a la protección, mejoramiento y mantenimiento de condiciones de vida de la población y sus actividades económicas.

Por ello, el Plan de Ordenamiento Territorial, señala un conjunto de principios rectores e incorpora la protección a moradores enmarcándola: “como fundamento de la intervención en el territorio para la protección de los habitantes de sectores en procesos de transformación y a los demás actores económicos, sin detrimento del principio de prevalencia del interés general sobre el particular, promoviendo un ordenamiento territorial democrático e incluyente, que le apueste a la población como el centro de sus decisiones, y a su bienestar, como el objetivo principal. Con una sociedad que asume la corresponsabilidad como modelo de gestión desarrollando el principio de precaución de la ley 1523 de 2012”.

Es entonces, el Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico, el que vincula la protección a moradores al cumplimiento del modelo de ocupación territorial, puesto que el ordenamiento territorial, si bien busca generar impactos positivos sobre los habitantes del Distrito, a su vez puede provocar afectaciones sobre grupos vulnerables, actividades económicas y productivas, limitando el acceso equitativo al suelo y al desarrollo urbano territorial; lo cual impacta los modos y medios de vida de los moradores.

Bajo esta lógica, se concibe la Política Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas –PPPMAEP–, como el marco de actuación clave para mitigar la agudización de vulnerabilidades en el territorio y su población. Así, su implementación ofrece garantías a los ciudadanos impactados por obras de infraestructura pública, localización en zonas de riesgo o intervenciones urbanísticas. Este instrumento, representa para el Distrito un avance social en el proceso de implementación del POT y para los moradores asegura el goce efectivo de sus derechos mediante el reconocimiento, protección, mejoramiento y sostenimiento de sus modos de vida, actividades económicas y calidad de vida frente a las transformaciones territoriales.

10.2.7.1. Antecedentes de la Política Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas - PPPMAEP.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura. Línea de tiempo de la PPPMAEP



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026

La protección a moradores fue incluida en el Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 48 de 2014, desde dos visiones: la primera como principio rector del ordenamiento territorial y, la segunda, como política pública. El principio rector, se fundamenta en la protección de los modos y medios de vida de la población que se localiza en territorios impactados por actuaciones urbanísticas; mientras que, como política la protección se debe vincular al desarrollo del modelo de ocupación, pues si bien, el ordenamiento territorial genera impactos positivos, también puede provocar afectaciones sobre los grupos de población y sus actividades económicas y productivas.

Como respuesta a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial, el Departamento Administrativo de Planeación, adelantó a partir del año 2015 en convenio con la universidad Nacional de Colombia, sede Medellín, el proceso de formulación de la Política Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas-PPPMAEP. Durante la fase de formulación se desataron varios procesos: el primero, fue el participativo garantizando la vinculación plural de actores e intereses; el segundo, la definición del problema público cuya preocupación estuvo en la identificación colectiva y temporal del mismo; y el tercero, el establecimiento de acuerdos frente a los principales contenidos que debía incorporar la Política.

Uno de los aspectos fundamentales de la formulación de la política pública fue la definición del problema público. Este se estructuró mediante la definición, delimitación y alcance de los capitales del morador, individual o colectivo y de los posibles impactos y afectaciones



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

que podrían generarse por obras de desarrollo o por acciones urbanísticas como la renovación y el mejoramiento integral o por intervenciones relacionadas con la gestión de riesgos y desastres. Estos capitales: humano, social, económico, físico-espacial, ambiental y jurídico, son los que se ven impactados o afectados por las obras o intervenciones realizadas en los ámbitos urbanos y rurales, y emergieron de las narrativas emocionales y personales, pero también colectivas y organizativas de los actores comunitarios, sociales e institucionales durante el proceso participativo llevado a cabo para la formulación de la PPPMAEP.

De esta manera, los capitales permitieron identificar y definir el problema y a su vez se convirtieron en las unidades de análisis, que son retomados por los instrumentos de la política para medir los impactos y afectaciones de los modos y medios de vida de los moradores.

Con el fin de lograr una aproximación hacia la construcción de un mapa de conceptos para el entendimiento de la PPPMAEP, a partir de la formulación se determinaron unas categorías o nociones básicas, las cuales se identifican en la siguiente imagen:





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura. Nociones básicas de la PPPMAEP



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026

Así como los capitales fueron el aspecto estructural del problema público, los hechos de reconocimiento y protección, se convirtieron en los elementos centrales para la formulación del componente estratégico, programático y operativo de la política. La formulación de esta política plantea la protección de los hechos por ser generadores de soluciones integrales para lograr niveles de bienestar y goce de derechos a partir de los recursos personales y colectivos del morador en interacción con otros actores sociales o públicos. Los hechos de reconocimiento y protección son:



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura. Hechos de reconocimiento y protección de la PPPMAEP



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026

Así mismo, la PPPMAEP, definió los siguientes principios y enfoques con fuerza vinculante para dotar de forma y contenido las acciones dentro de las intervenciones territoriales: la dignidad humana, el derecho a la ciudad, el derecho de permanencia, la equidad social y territorial, la identidad socio-territorial, la inclusión, la minimización del reasentamiento, la resiliencia territorial, el restablecimiento de condiciones iniciales y la solidaridad social y territorial; enfoque de derechos, de participación, poblacional, territorial, diferencial.

En general, todo el proceso de formulación de la PPPMAEP, logró dar respuesta a las preguntas que la justificaron:

Figura. Justificación de la PPPMAEP



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026

¿Por qué es necesario proteger? El proceso de formulación de la PPPMAEP permitió recordar que un ordenamiento territorial tiene sentido cuando promueve un desarrollo humano integral, ambientalmente sostenible y territorialmente equitativo y que tiene eficacia real en la medida que garantice y concrete progresiva y efectivamente los derechos de todos los ciudadanos. De esta forma y de manera operativa e instrumental, la política es un requisito para analizar la viabilidad social de los proyectos o intervenciones territoriales y que estos no se implementen únicamente desde la factibilidad técnica o financiera de los mismos.

¿A quién debe proteger, entonces, la PPPMAEP? Al morador habitante de un territorio, sujeto de derechos y obligaciones en relación con el espacio que ocupa, usa y apropia, independiente de la condición jurídica que ostente frente a la tenencia del inmueble que habite o utilice (propietario, poseedor, tenedor o residente) o de la actividad productiva que ejerza, ya sea formal o informal, que es impactado por un proyecto o intervención territorial.

¿Qué es lo que debe proteger la política? De manera general, los modos y medios de vida producidos por el morador en el territorio; de manera integral, los capitales y su expresión multidimensional; y de manera específica los hechos de reconocimiento que concretan los activos del morador y su potencialidad futura para la conquista de sus derechos.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

¿Cómo se debe proteger? Desde el proceso de formulación de la PPPMAEP se diseñó un sistema de actores y relaciones donde se identificaron las dependencias e instancias de la administración distrital, los actores comunitarios, sociales y privados y se determinaron roles, procedimientos y enlaces para dar claridad en las competencias y funciones con respecto a la política. Se definió, también, la estructura de un sistema de seguimiento y evaluación que propone la homologación de herramientas de producción y acceso a la información, seguimiento, evaluación y control de los proyectos de intervención, que sirven como instrumento para la planeación y gestión integral de la protección de los derechos de los moradores; se plantearon además unas acciones generales de financiación. Se propuso un procedimiento de protección a moradores a ser realizado en cada una de las fases de los proyectos o intervenciones territoriales que se formalizaron bajo un Protocolo como instrumento vinculado a la Política.

Así entonces, la formulación de la política pública se realizó desde un trabajo integrado entre diversos actores: el Estado, los actores comunitarios y sociales y el sector privado. Fue adoptada en el año 2019, bajo el Acuerdo 145, estructurado a través de un Marco Estratégico, en el que se presentaron los acuerdos logrados entre los diferentes actores en torno a las decisiones tomadas con respecto a los contenidos de la política y, a través de un Marco Operativo que contiene los temas relacionados con la implementación de la política, a saber: el protocolo, el sistema de actores y relaciones, el sistema de seguimiento y evaluación y los lineamientos generales para su gestión y financiación.

Es importante resaltar que dicho Acuerdo 145, definió como objetivo de la PPPMAEP “Garantizar el acceso a la protección, mejoramiento y sostenibilidad de los modos y medios de vida de los moradores de sectores objeto de intervención, como fundamento de intervención en el territorio, bajo un enfoque de derechos individuales y colectivos que contribuya al desarrollo humano integral y al ordenamiento territorial democrático y equitativo, a través de la aplicación de estrategias, procesos e instrumentos que direccionen las actuaciones de los actores públicos, privados, sociales y comunitarios.”

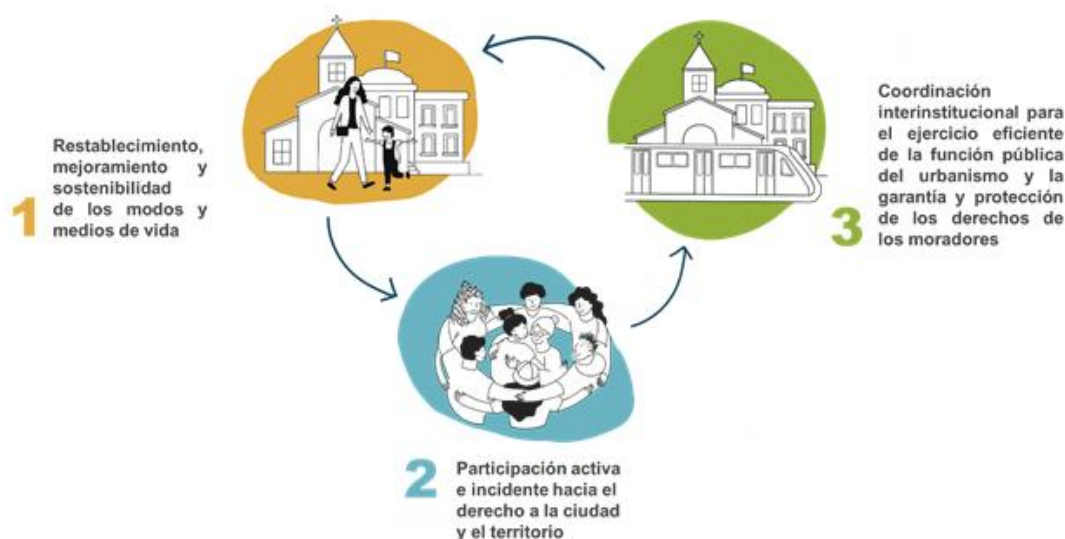


Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

De igual manera, definió tres líneas estratégicas, a saber:

Figura. Líneas estratégicas de la PPPMAEP



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026

Para la reglamentación de la política, se llevó a cabo una prueba piloto y un proceso de socialización del Acuerdo 145 de 2019, a través de convenios entre el Departamento Administrativo de Planeación con el Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín- ISVIMED y la Universidad Nacional de Colombia, sede Medellín, respectivamente. Ambas acciones permitieron recopilar los insumos necesarios para adelantar dicho proceso de reglamentación, el cual, estuvo dirigido a regular el seguimiento y evaluación; los instrumentos y herramientas y el sistema de actores, roles y relaciones.

Dentro de los insumos fue posible realizar un comparativo de la normatividad vigente a nivel nacional y local, en materia de hechos de reconocimiento para los moradores impactados por las intervenciones del Estado, con el fin de ajustar los parámetros de la norma local de tal forma que se pudiera garantizar el restablecimiento, mejoramiento y sostenimiento de los modos y medios de vida de los moradores.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

Es así como en octubre de 2021, el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín – para ese momento municipio – adoptó mediante el Decreto Municipal 0818 la reglamentación de la PPPMAEP, aportando a su operativización, en atención a la progresividad y multiescalaridad planteadas desde el Acuerdo 145 de 2019.

10.2.7.2. Implementación de la PPPMAEP

La política pública tiene un ámbito de aplicación distrital y se debe implementar con el fin de minimizar los movimientos involuntarios de los moradores y los impactos económicos, sociales y culturales generados en razón de las intervenciones en los escenarios de: i) Obras de Infraestructura, ii) Riesgo de Desastre y, iii) Actuaciones Urbanísticas y Operaciones Urbanas.

Figura. Escenarios de intervención de la PPPMAEP



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026

Cada uno de los escenarios de intervención cuenta con un “protocolo” como instrumento que desarrolla el proceso para el reconocimiento y protección de los derechos de los moradores en las intervenciones que se realizan en el territorio. El “protocolo” comprende



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

las fases, pasos y actividades que orientan las acciones para la protección a los moradores y a sus actividades económicas y productivas, vincula el sistema de actores, roles y relaciones y señala los requerimientos que se derivan del Sistema de Seguimiento y Evaluación. El “protocolo” tiene en cuenta las características propias de cada uno de los escenarios de intervención, por tal razón se define de manera diferencial.

El escenario de obras de infraestructura está relacionado con las intervenciones en el territorio que tienen como objetivo dotarlo de elementos físicos: vías, redes de servicios, equipamientos, infraestructura de transporte y otros, que le provean beneficios al Distrito para el disfrute y bienestar de sus habitantes, siempre y cuando puedan ser desarrolladas por el Estado a través de proyectos de obra pública o por el sector privado o mixto, y tengan como finalidad el beneficio colectivo.

A continuación, se define cada uno de los escenarios:

El protocolo para este escenario cuenta con tres (3) fases para la implementación de la PPPMAEP:

- Fase I. La protección y la viabilidad de las intervenciones territoriales: tiene como objeto la previsión y el dimensionamiento de los impactos; la identificación de las competencias institucionales, la estrategia participativa y la valoración socioeconómica, con el fin de legitimar la viabilidad de las intervenciones en términos de protección.
- Fase II: La protección en la formulación de los proyectos: tiene como objeto la formulación y ejecución de los planes de gestión social y se inicia una vez se tiene la certeza de la viabilidad social, jurídica y técnica del proyecto y la decisión de realizar o no un reasentamiento de población.
- Fase III: La protección posterior a la ejecución de los proyectos: tiene como objeto la evaluación de las estrategias implementadas por parte de los responsables del proyecto de intervención.

Es importante señalar que, cuando una intervención en el territorio requiere del reasentamiento de población es necesario complementar las acciones con las contenidas en el “Protocolo de Reasentamiento”.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

El escenario del riesgo de desastres parte de la premisa que la gestión del riesgo de desastres es un proceso orientado a la formulación, ejecución, seguimiento y evaluación de políticas, estrategias, planes, programas, regulaciones, instrumentos, medidas y acciones permanentes para el conocimiento y la reducción del riesgo y, para el manejo de desastres, de acuerdo con lo establecido en la Política Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres y en la normativa local.

La normatividad existente y el mismo protocolo de protección de este escenario, plantea dos tipos de intervención dentro del sistema de gestión del riesgo de desastres, la primera enfocada a la prevención del riesgo y la segunda, a la atención de una calamidad pública o desastre.

En ambos momentos, la protección a moradores es parte fundamental de la intervención del Estado, a partir del principio de planeación, bien porque debe ser tomada en cuenta por la administración distrital dentro del ordenamiento territorial antes del momento de la ocurrencia de un desastre o calamidad pública, o bien, porque deba ser parte del proceso de planeación de la atención a partir del momento de declaratoria de una emergencia. En ese sentido, se pueden presentar acciones de protección sea desde el reasentamiento preventivo de la población o desde el fortalecimiento de la capacidad de gestión social del riesgo.

El protocolo para este escenario cuenta con tres (3) fases para la implementación de la PPPMAEP:

Fase I. Conocimiento y reducción del riesgo para la protección a moradores, actividades económicas y productivas: tiene como objeto acompañar las intervenciones que se adelanten en el Distrito relacionadas con la puesta en marcha de medidas estructurales y no estructurales para la reducción del riesgo. Es una fase que busca la previsión de impactos a partir de las determinaciones del ordenamiento territorial en materia de riesgos.

Fase II. La protección en el manejo de desastres: tiene como objeto acompañar la ejecución de acciones de respuesta y recuperación de las áreas afectadas por un desastre o calamidad pública.

Fase III. La protección posterior a la ejecución de los proyectos: tiene como objeto hacer seguimiento y evaluación a las estrategias implementadas para la protección,



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

mejoramiento y restablecimiento de las condiciones iniciales de los moradores, ya sea posterior a la Fase I o a la Fase II.

Este escenario debe ser atendido de forma concurrente y coordinada por aquellas entidades de nivel central y descentralizado, que por su misionalidad dirigen su oferta institucional a todas aquellas acciones relacionadas con diagnósticos y reconstrucción del tejido social y económico. Para este escenario es vital la articulación institucional y el direccionamiento de recursos, pues es bastante oneroso para la ciudad el emprender procesos de reasentamiento de población en los polígonos que presentan condiciones de riesgo.

Finalmente, el escenario de actuaciones urbanísticas y operaciones urbanas se refiere a todas aquellas acciones y disposiciones en el marco de la renovación urbana, el mejoramiento integral y demás instrumentos de planificación complementaria para la materialización del modelo de ocupación y el programa de ejecución establecido en el POT.

El protocolo para este escenario cuenta con tres (3) fases para la implementación de la PPPMAEP:

Fase I. La protección y la viabilidad de las intervenciones territoriales en la formulación de los instrumentos de planificación: tiene como objeto el establecimiento de las determinantes para la formulación del instrumento, la elaboración del diagnóstico colectivo con los actores, la formulación de las propuestas de intervención hasta la adopción normativa de la actuación.

Fase II: La protección en la ejecución del instrumento de planificación: tiene por objeto acompañar la ejecución de las disposiciones establecidas en el acto administrativo que adopta el instrumento de planificación, por tanto, se debe activar una vez se inicie la ejecución y desarrollo del instrumento de planificación o de una o varias de las unidades de actuación urbanística, en el caso de los Planes Parciales.

Fase III: La protección posterior a la ejecución de los proyectos: corresponde a la evaluación de las estrategias implementadas por el operador urbano o entidad gestora, que se desarrollaron en la fase II para la protección a los moradores.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

Este escenario debe contar con la participación activa de los operadores urbanos, de conformidad con lo establecido en el Decreto 0893 de 2017, o la norma que lo modifique, complemente o sustituya, en relación a las dos líneas o procesos estratégicos principales: la gestión urbana e inmobiliaria y la gestión social.

10.2.7.3. Financiación

Dentro del proceso de formulación de la PPPMAEP se construyó un modelo de simulación financiera que permitió realizar los análisis necesarios para valorar la, aplicación e implementación de la PPPMAEP, así como las alternativas de financiación para cada uno de los escenarios de intervención.

El resultado de los estudios realizados mostró que los porcentajes aproximados del costo de la implementación de la política pública de protección a moradores puede variar de acuerdo al reconocimiento de las indemnizaciones que se realice. La gestión social puede representar desde un 10,50 % hasta un 31,91 % sobre el valor total de los inmuebles requeridos para una intervención; a su vez la incidencia en los ingresos estimados del proyecto puede ir desde 1,46 % hasta un 4,42 % para los proyectos de intervención social de renovación urbana. Para el caso de obra pública en un escenario base de reconocimientos, la gestión puede representar un 9,90 % y tener una incidencia en el proyecto de 8,41 %.

Por su parte, un ejercicio reciente realizado por la Empresa Metro de Medellín, a partir del convenio con el DAP 4600104464 de 2025, realizó una simulación financiera para dos escenarios de intervención. Uno de ellos fue el escenario de actuaciones urbanas urbanísticas que tomó como referente el Plan Parcial El Progreso, arrojando un porcentaje estimado del 2,9 % sobre el valor de las ventas proyectadas para los desarrollos inmobiliarios planteados por este Plan Parcial.

El otro escenario fue el de obra pública y, para este, se tomó como referente el proyecto estratégico Metro Ligero de la 80 (ejercicio que partió de los recursos pagados y comprometidos a la fecha de corte de entrega del informe). La simulación tuvo en cuenta los cinco hechos de reconocimiento de la PPPMAEP. Este ejercicio arrojó un peso de aplicación de la Política correspondiente al 6 % sobre el valor total del proyecto Metro de la 80. Es importante aclarar que estas cifras son estimativas y pueden tomarse



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

únicamente como tendencia, pues reitera que la implementación de la Política puede variar de acuerdo a la realidad de cada proyecto de intervención.

En relación a la forma como se financiará la implementación de la PPPMAEP, en sus diferentes escenarios se retoma lo expuesto en la reglamentación de la misma, a saber:

- Para el escenario de obras de infraestructura, se tiene previsto que es la Secretaría responsable de la obra de infraestructura o proyecto de utilidad pública la responsable de la financiación de la misma, y esta debe incluir en la formulación del proyecto y en el presupuesto de inversión los recursos necesarios para la aplicación de la PPPMAEP.
- Por su parte, para el escenario del riesgo de desastre, es necesario que se realice la apropiación presupuestal según quien sea el ordenador del gasto responsable de la atención, igualmente, la Secretaría o entidad responsable de la obra de infraestructura para la gestión del riesgo de desastre (entendido como de utilidad pública), debe incluir en su formulación los recursos necesarios para la implementación de la valoración socioeconómica conforme a la PPPMAEP.
- En el escenario de actuaciones urbanísticas dentro del proceso de formulación del instrumento de planificación complementaria, el responsable del proyecto deberá incluir en el presupuesto de inversión los recursos asociados a la aplicación de la PPPMAEP. En la renovación urbana se podrá financiar, a través de la obligación especial por cargas sociales incluida en el sistema de reparto de cargas y beneficios.

Respecto a los recursos que podrán ser utilizados para la financiación de la PPPMAEP, el Acuerdo 145 de 2019, que crea la Política, define un listado de instrumentos y fuentes de financiación como alternativa para hacer efectiva la protección de los derechos de los moradores de las unidades sociales y económicas, con el fin de posibilitar cuando se requiera que las acciones de protección puedan ser emprendidas para minimizar los impactos generados por las intervenciones en el territorio.

Sin embargo, es importante señalar que dichos instrumentos hacen parte de la batería de instrumentos de financiación contenidos en el Plan de Ordenamiento y, por tanto, son fuentes alternativas de financiación de la PPPMAEP, siempre y cuando a partir de un análisis realizado por cada proyecto de intervención estos sean requeridos para complementar las acciones de protección. Así mismo, cada instrumento de financiación requiere de un estudio, tanto desde la reglamentación nacional como desde la específica



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

(en caso de existir), de su destinación para verificar que los recursos recaudados por dichos instrumentos sí puedan ser direccionados para la necesidad determinada por el proyecto.

Algunos de los instrumentos de financiación y gestión que pueden aportar a la implementación de la PPPMAEP, son: la participación en plusvalía, la valorización, el derecho de preferencia, la asimilación de la estratificación, los incentivos y exenciones tributarias.

Igualmente, para la implementación de la PPPMAEP, en lo relacionado con los hechos de protección que se identifican y ejecutan a través de las acciones y estrategias que conforman el Plan de Gestión Social, se podrá utilizar la oferta institucional como forma de financiación.

Ahora bien, para el escenario de actuaciones urbanísticas, especialmente, para el tratamiento de renovación urbana se podrá hacer uso de la obligación especial por Cargas Sociales, las cuales contarán con una reglamentación específica que detallará asuntos como: alcance y ámbito de aplicación; la determinación y financiación de la carga social; el procedimiento para su cumplimiento y la identificación de actores y responsabilidades.

Es importante resaltar que para la definición de la carga social se tomó como referente un estudio de vulnerabilidad del territorio realizado por la Subdirección Territorial y Estratégica de Ciudad, que contiene un análisis financiero y un análisis social (Documento Técnico de Soporte Obligación Especial por Cargas Sociales, julio de 2023). El primero, permitió determinar a partir de una simulación financiera, la viabilidad para las Unidades de Actuación Urbanística-UAU, partiendo no solo del costo que tendría la implementación de la PPPMAEP, sino también otras variables como la complejidad social, el costo del suelo, estudios de mercado, entre otros. El análisis realizado arrojó los siguientes datos:

- Se hizo una valoración de los hechos de reconocimiento definidos por la PPPMAEP, para 36 planes parciales de renovación y las 803 unidades de actuación urbanística-UAU contenidas en ellos. Así mismo, se realiza una simulación de las ventas de los proyectos urbanísticos.
- Para ocho (8) planes parciales el cálculo de la carga social pesa más del 1 % sobre las ventas.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

- Al realizar el análisis por unidad de actuación, se tiene que, para 53 UAU las cargas sociales representan un peso sobre las ventas superior al 1 %; en otras 170 la metodología aplicada no logró identificar ni viviendas ni unidades económicas para realizar el análisis; mientras que en las 580 UAU restantes, el peso de las cargas sociales es inferior al 1 %, cuyo promedio es de 0,11 %, por lo que se concluye que en el 93,40 % de las UAU las cargas sociales no representarían, en primera instancia, un impedimento para el desarrollo inmobiliario.

Para el segundo estudio, se realizó un análisis de vulnerabilidad social de algunos polígonos sujetos a plan parcial, a partir de un diagnóstico de 17 variables (con base en el CNPV-2018) incluidas en los 7 capitales de la PPPMAEP: humano, social, económico, físico-espacial, ambiental y jurídico, esto con el fin de poder determinar los eventuales impactos sociales generados por la renovación urbana. Con esta información se elaboró una matriz de vulnerabilidad social con la cual se calificó cada uno de los Planes Parciales, con el siguiente resultado:

El análisis incluyó el estudio socioeconómico para 39 planes parciales de renovación.

- La calificación de las variables permitió determinar que el 38 % de los planes parciales presentaban una vulnerabilidad alta; mientras que en el 54 % la vulnerabilidad fue media y en el 8 % restante, la vulnerabilidad fue baja.
- Se realizó un ejercicio aplicativo por UAU para 7 planes parciales (Villa Niza, La Candelaria, Chagualo, Naranjal-Macro, Guayabal; Campo Amor-Cristo Rey, Estación Villa). Estos planes parciales están conformados por 168 UAU, de ellas, el análisis mostró que 77 presentan una vulnerabilidad alta y 91 presentan vulnerabilidad baja.
- El cumplimiento de la carga social implica asumir la gestión social como un proceso de planeación, ejecución y verificación de las acciones orientadas a prevenir y mitigar los impactos y la protección de los moradores y de las actividades económicas y productivas que se desarrollan en un área determinada.

Dado lo anterior, la siguiente imagen determina la obligación especial por cargas sociales para el Distrito:



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura. Determinación de la obligación especial por cargas sociales



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026

10.2.7.4. Sistema de Actores, roles y relaciones.

Desde un enfoque de gobernanza democrática y territorial, el sistema de actores, roles y relaciones de la PPPMAEP, permite no solo reconocer los múltiples conocimientos, intereses y recursos con los que cuentan los actores y agentes transformadores del territorio, sino además establecer articulaciones y cooperaciones para el logro de propósitos comunes en el desarrollo de acciones orientadas a la protección de los moradores.

En ese sentido, un modelo de gobernanza debe integrar la institucionalidad, así como otros actores públicos y privados, buscando armonizar la complejidad propia del territorio (valores, creencias y reglas) generando condiciones de confianza esenciales para la acción colectiva público-privada-comunitaria gestando relaciones sectoriales, territoriales, institucionales y poblacionales que aporten esfuerzos y recursos —económicos, tecnológicos, organizacionales o sociales— en pro de la protección efectiva a moradores y sus actividades económicas y productivas, en el marco de intervenciones territoriales urbanas.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

Por consiguiente, el sistema de actores se configura como un conjunto de relaciones interinstitucionales orientadas a la coordinación y direccionamiento de intervenciones territoriales. Integra entidades del nivel central y descentralizado del Municipio, junto con el sector privado y comunitario, para vincular roles en mesas técnicas e implementar protocolos de protección. Así, promueve acciones centradas en la equidad y el desarrollo humano integral, respondiendo a la mitigación de vulnerabilidades territoriales y socioeconómicas generadas por proyectos de utilidad pública.

Este sistema parte del reconocimiento de todos los actores que hacen parte de las áreas de intervención territorial, por ello con el fin de garantizar la implementación de la PPPMAEP se debe prever la presencia articulada y coordinada del morador individual y/o colectivo, la institucionalidad pública, el sector privado y actores de acompañamiento a la protección.

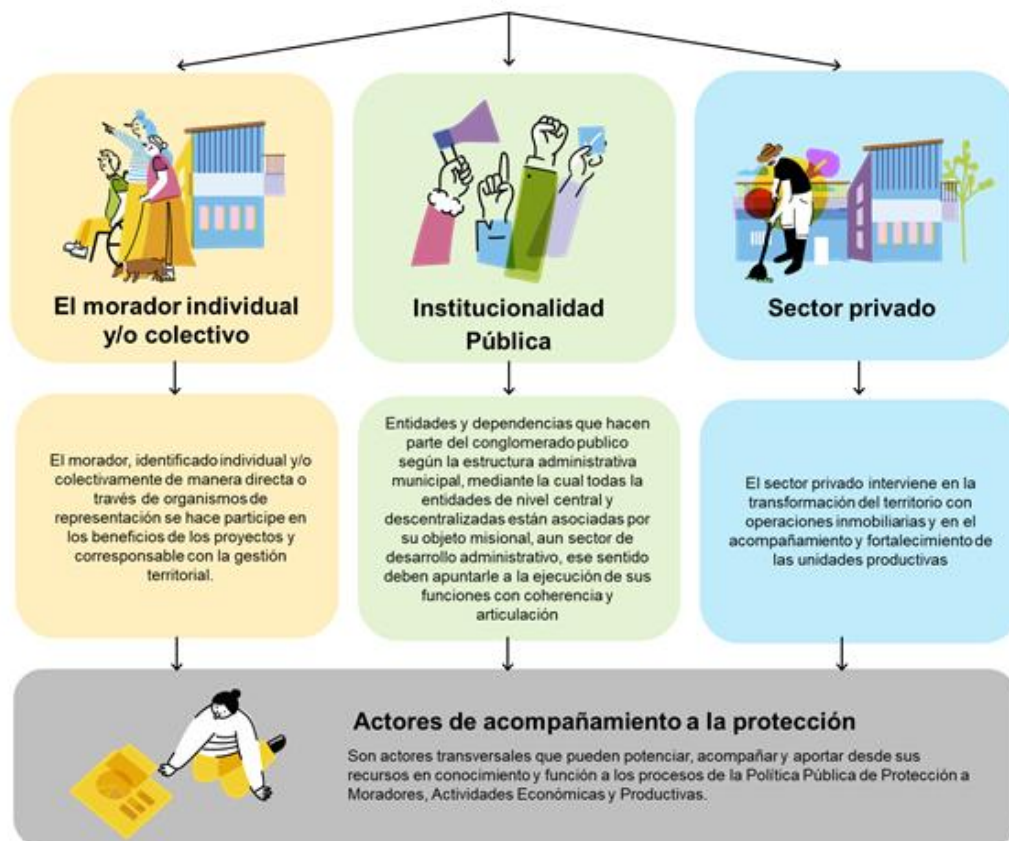




Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura. Sistema de actores, roles y relaciones de la PPPMAEP

SISTEMA DE ACTORES, ROLES Y RELACIONES



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026

El morador individual y colectivo

El sistema de actores de la PPPMAEP debe contemplar a los moradores tanto individualmente, como en su expresión organizativa comunitaria y/o social que los representa, ya sea por su conocimiento sobre el problema público o sobre el contexto, por sus saberes técnicos y populares, por sus funciones en la planificación y gestión de los territorios, por sus capacidades de movilización y pedagogía social, por su conocimiento de las dinámicas económicas y productivas de los barrios y veredas, por su papel



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

constitucional y legal como actores de control ciudadano a la acción del Estado o por sus atributos de representatividad de la población.

En ese sentido, se han identificado varios tipos de actores organizativos, sociales y comunitarios que tienen no solo el derecho, sino también el deber (corresponsabilidad) de participar de la efectiva protección a moradores, por lo cual deben ser articulados con otros y definir sus roles en el sistema de actores de la PPPMAEP. La participación de estos actores sociales y comunitarios, se considera un factor fundamental, si se tiene en cuenta que los objetivos misionales y las funciones de dichas expresiones organizativas se encuentran relacionadas con diversos sectores y poblaciones del desarrollo territorial y que están directamente vinculados con la protección a los moradores, como: vivienda, sector productivo, salud, planeación territorial, entre otros.

Dada su importancia, desde la Fase I del protocolo de la PPPMAEP, es necesario que se realice un ejercicio efectivo de identificación de estos actores y se definan estrategias de relacionamiento en pro de la protección en las distintas intervenciones de ciudad.

Actores del sector privado

Dentro de la identificación de actores privados que están llamados a ejecutar la PPPMAEP sobresalen los gremios de la construcción, las empresas constructoras e inmobiliarias y las empresas evaluadoras por su relación directa con la generación de oportunidades en el suelo, porque son ellas las que pueden ofrecer a los moradores los beneficios de los proyectos inmobiliarios que se ejecutan en la ciudad a partir de la renovación urbana. En este sentido, la Política daría los determinantes técnicos y aportaría a que la concurrencia con otros instrumentos de gestión del suelo no afecte las condiciones de los moradores en ejecución de los proyectos. Especialmente, las empresas evaluadoras, si bien, realizan su función en cumplimiento de la normativa que las rige, tienen un papel esencial en la tasación de precios justos que conversen con las necesidades de los moradores y que no afecten su proceso de reasentamiento.

Otro actor importante son las unidades económicas y productivas que desarrollan su actividad dentro de los territorios intervenidos, y que por la ejecución de los proyectos serán impactados en su funcionamiento, siendo necesario el reconocimiento y concertación de las acciones de protección. Así mismo, su rol en la protección de las unidades productivas, se centrará en el acompañamiento en el proceso de



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

reasentamiento, en el tema empresarial y en la búsqueda de unas compensaciones que permitan el restablecimiento y la continuidad de la unidad.

No menos importante es la participación activa de las entidades y organizaciones que pueden desarrollar el ejercicio del fortalecimiento empresarial como cooperantes en el desarrollo de las actividades económicas y productivas. Cobran importancia los actores que a nivel de ciudad vienen fomentando y desarrollando estrategias de acompañamiento integral a las unidades productivas, empleando la información de los tejidos económicos existentes en el territorio y los estudios de potencialidades económicas.

Actores institucionales

La elaboración del mapa de actores institucionales parte del análisis del conglomerado público, contemplado decreto 883 de 2015 (modificado por el decreto 863 de 2020); en el cual todas las entidades de nivel central y descentralizado están asociadas, por su objeto misional, a un sector de desarrollo administrativo, en ese sentido deben apuntar a la ejecución de sus funciones con coherencia y articulación. En este sentido, se busca incluir la PPPMAEP a las funciones y objetos misionales de cada una de las entidades que conforman el conglomerado público, de tal manera que desde el reconocimiento de derechos de los moradores en el territorio se logre identificar la forma como se agendará la PPPMAEP en los planes, programas y proyectos de cada una de ellas.

Así mismo, por las características que ofrece cada una de las entidades y la forma como se relacionan sus funciones con las líneas estratégicas de la PPPMAEP, especialmente en lo referente a la protección de los modos y medios de vida que deben reconocerse a los moradores de cada territorio a intervenir, se identifican los actores en relación con sus funciones, estableciendo si las mismas apuntan a un logro específico desde seis tipos de gestión o roles: el direccionamiento estratégico, la coordinación técnica, la coordinación administrativa y el apoyo funcional.

Actores de acompañamiento a la protección

En este contexto cobran importancia los actores de acompañamiento de la protección, que pueden potenciar, acompañar o aportar desde sus recursos en conocimiento y función y que también cumplirían un rol de cooperación para las estrategias implementadas por la PPPMAEP. Entre ellos se destacan las universidades y ONGs.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

Tabla. Identificación de Actores y roles

TIPO DE ACTOR	ACTOR	COMPETENCIAS
MORADOR INDIVIDUAL Y COLECTIVO	Corporaciones públicas del territorio e instancias de participación (Juntas Administradoras Locales, Asambleas Barriales y Veredales, Consejos Consultivos Comunales y Corregimentales) Organizaciones comunales (Juntas de Acción Comunal –JAC–, Asocomunal) Organismos comunitarios de control (Veedurías ciudadanas) Organizaciones relacionadas con la gestión de vivienda comunitaria (OPV's y Juntas de Vivienda Comunitaria) Organizaciones sociales de base territorial (Asociaciones, Corporaciones, Comités, entre otros) Medios de comunicación comunitaria Organizaciones sociales con intereses sectoriales o poblacionales.	· Participación representativa o directa. Agendamiento de la protección a moradores en Sistema Municipal de Participación. Control Social a la Intervenciones Territoriales.
INSTITUCIONALIDAD PÚBLICA	CIDEPP - Comité Intersectorial de Direccionamiento Estratégico de la PPPMAEP, conformado por: El Alcalde o su delegado El Director (a) del Departamento Administrativo de Planeación - DAP- o su delegado El Secretario (a) de Hacienda o su delegado El Secretario (a) General o su	· Direccionamiento estratégico: Entidades de nivel central que, por sus funciones, están llamadas a determinar la forma y el alcance que se le dará a la protección a moradores en cada intervención en el territorio, razón por la cual



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

delegado El Secretario (a) de Gobierno y Gestión de Gabinete o su delegado El Secretario (a) de Suministros y Servicios o su delegado El Director (a) del Departamento Administrativo de Gestión del Riesgo de Desastre –DAGR–	toman las decisiones sobre la priorización y suficiencia de la capacidad administrativa e institucional al abordar proyectos de desarrollo, intervenciones derivadas de planeación territorial o acciones por prevención y atención de riesgos y desastres.
Subsecretaría de Gestión de Bienes Secretaría de Infraestructura Física Secretaría de Gestión y Control Territorial Departamento Administrativo de Gestión del Riesgo de Desastres Secretaría de Inclusión Social, Familia y Derechos Humanos Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín (ISVIMED) Agencia para la Gestión del Paisaje y Patrimonio y Alianzas Público Privadas (APP) Empresa de Desarrollo Urbano (EDU) Empresa de Transporte Masivo del Valle de Aburrá - Metro de Medellín Ltda. Empresas Públicas de Medellín (EPM) Metroplús S.A. Terminales Secretaría de Hacienda Secretaría de Gestión Humana y Atención a la Ciudadanía. Secretaría General.	·Coordinación Técnica: Entidades de nivel central o descentralizado que tienen a su cargo la responsabilidad de la planeación misional de los proyectos, su ejecución y la ordenación del gasto, los recursos administrativos, técnicos y presupuestales para el desarrollo de los mismos. ·Coordinación administrativa: De acuerdo con las funciones específicas de las



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

	Secretaría de Suministros y Servicios	dependencias del nivel central, servirán de soporte en la toma de decisiones del comité directivo de la política, dando respaldo institucional en los aspectos jurídicos, presupuestales y técnicos.
	Secretaría de Comunicaciones Secretaría Privada Secretaría de Educación Secretaría de Cultura Ciudadana Secretaría de Movilidad Secretaría de Salud Secretaría de Mujeres Secretaría de Juventud Secretaría de Seguridad y Convivencia Secretaría del Medio Ambiente Gerencia de Corregimientos Gerencia del Centro y territorios estratégicos Gerencia de Movilidad Humana FONVALMED Empresa para la Seguridad Urbana (ESU) Ruta N Telemedellín Institución Universitaria Pascual Bravo Instituto Tecnológico Metropolitano (ITM) Museo Casa de la Memoria Sapiencia Metrosalud Corporación Cuenca Verde	·Apoyo funcional: Entidades de nivel central o descentralizado, que están llamadas a apoyar, en cada proyecto de intervención, la protección a moradores desde sus funciones misionales.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

SECTOR PRIVADO	Agencia de Coop Internacional - ACI	
	Créame	
	Gremios de la construcción	· Intervenciones inmobiliarias, constructivas y
	Empresas constructoras e inmobiliarias	avaliadoras.
	Empresas avaluadoras	· Acompañamiento y fortalecimiento a las unidades productivas.
ACTORES DE ACOMPAÑAMIENTO A LA PROTECCIÓN	Unidades económicas y productivas	Organización y participación del sector privado como gremios económicos y/o unidades productivas en las zonas intervenidas.
	Cooperantes Internacionales	
ACTORES DE ACOMPAÑAMIENTO A LA PROTECCIÓN	Universidades públicas y privadas	· Acompañamiento Transversal a los procesos de la implementación de la PPPMAEP
	ONG's	
	Organizaciones ciudadanas y de la sociedad civil	

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026

Instancias de relacionamiento

Las relaciones interinstitucionales se propician en tres espacios de coordinación: el comité intersectorial para el direccionamiento estratégico de la PPPMAEP - CIDEPP, las mesas técnicas y las mesas de Articulación Institucional-Comunitaria - MAIC; espacios en los que confluyen la oferta institucional, el aporte y la cooperación público - privada y, la participación social y comunitaria.

En el Sistema de Actores, Roles y Relaciones se precisa la creación de instancias para el direccionamiento estratégico, la ejecución de los Planes de Gestión Social -PGS-, la coordinación intra e interinstitucional y la generación de espacios de confluencia con los moradores y actividades económicas y productivas de los territorios impactados por las intervenciones; dichas instancias son las siguientes:



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

- Comité Intersectorial de Direccionamiento Estratégico de la Política de Pública – CIDEPP -: Es la instancia encargada de orientar las decisiones respecto a la PPPMAEP en cada una de las intervenciones y direccionar la gestión de las mismas a través de las Mesas Técnicas.
- Mesas Técnicas para la protección en las distintas formas de intervención: Son aquellos que reciben la oferta institucional y los proyectos que adelantan las entidades que realizan la gestión y operación técnica de los proyectos.
- Mesas de Articulación Institucional-Comunitaria -MAIC-: es un espacio de diálogo y coordinación permanente entre entidades institucionales, operadores de proyectos y representantes comunitarios; con el propósito de facilitar el acceso de la comunidad a información oportuna, verificable y transparente sobre intervenciones territoriales y la identificación temprana de vulnerabilidades.

En este sentido, se busca generar un sistema de relacionamiento a través de estas instancias, con el fin de que la oferta institucional, la participación social y comunitaria y los aportes del sector privado se gesten de manera coordinada, permitiendo coherencia en el actuar y facilitando la implementación de las estrategias de ejecución de la PPPMAEP.

10.2.7.5. Sistema de Valoración Socioeconómica Integral de la PPPMAEP

La PPPMAEP, plantea una metodología para la valoración socioeconómica integral de la unidades sociales y económicas impactadas por las intervenciones, con el fin de aportar al restablecimiento de las condiciones de vida.

Si bien, el artículo 58 de la Constitución Política, plantea la función social de la propiedad a la cual le es inherente la función ecológica, en las que prima el interés general sobre el particular, el primero no puede darse en perjuicio de los derechos del individuo, derechos que deben ser reconocidos y garantizados.

Es así como la normativa vigente en Colombia establece que el daño que se cause a las personas debe ser resarcido de manera justa e integral, por lo tanto, los perjuicios ocasionados en virtud de las obras o proyectos que se ejecutan en un territorio deben ser reparados o compensados para evitar la vulneración de los derechos y el consiguiente impacto negativo en el nivel de bienestar de los moradores.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

Se identifica entonces la necesidad de indemnizar el daño emergente y el lucro cesante. El primero, hace referencia a las alteraciones o impactos negativos que suelen emerger de las intervenciones y que pueden acarrear daños o perjuicios a los moradores y a las unidades económicas asentadas en territorios objeto de intervención. Por su parte, el lucro cesante representa el beneficio económico dejado de percibir por motivos imputables a la obra pública o desarrollo urbanístico; se relaciona con las utilidades frustradas o la disminución de ingresos, las cuales deben ser demostradas con información validada proveniente de las mismas actividades económicas.

En este sentido, se define la valoración socioeconómica para el restablecimiento y ONGs mejoramiento de las condiciones iniciales, la cual debe partir de la caracterización del territorio y de la población moradora en la zona objeto de intervención, teniendo como premisa el enfoque de capitales, capacidades y oportunidades.

Para ello se realiza una Valoración Socio Económica Integral –VSEI, que aborda los impactos de la población y las unidades económicas en los distintos componentes que configuran el daño o perjuicio. De esta manera, se estima en términos económicos las acciones que se requieren para restablecer las condiciones de los pobladores impactados.

Dado que los impactos producidos por las intervenciones pueden causar tanto daño o perjuicios materiales o inmateriales para el restablecimiento de los modos y medios de vida y la protección de los derechos, deben mediar no solo acciones de contenido económico sino también acciones que no son estimables en términos económicos, pero que necesitan de una reparación adecuada. Por ello, en la matriz de VSEI sólo se incluirán los hechos de reconocimiento; mientras que los hechos de protección deberán ser desarrollados en el respectivo Plan de Gestión Social y/o Programa de Reasentamiento de cada proyecto u obra de intervención.

Teniendo en cuenta que la valoración debe ser integral la respuesta institucional debe estar representada en un conjunto de acciones con enfoques diferenciados para el restablecimiento de condiciones y para la protección de derechos. Así, la gestión socioeconómica para la protección tiene como fin esencial potenciar y desarrollar las capacidades de los moradores impactados mediante programas, planes y acciones que buscan posicionarlos en condiciones similares y, en lo posible, mejoradas respecto a la



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

condición previa a la intervención. Entre las principales acciones para el restablecimiento de las condiciones de la población se encuentran:

Indemnización: de acuerdo a lo establecido en la Resolución 898 de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC-, es el resarcimiento económico que se reconocerá y pagará al morador, en caso de ser procedente, por los perjuicios generados en el proceso de adquisición predial. Esta indemnización será reconocida por daño emergente o por lucro cesante.

Subsidio: monto, generalmente en dinero o equivalente monetario, que se destina para atender una necesidad. Generalmente, representado en subsidio para la adquisición de la vivienda de reposición.

Asistencia: conjunto de programas y actividades, generalmente de iniciativa pública, para el desarrollo de las potencialidades de las personas, con el propósito de empoderarlas para que puedan elevar su nivel de bienestar. Puede estar representada en espacios de formación, capacitación, acompañamiento psicosocial, reconstrucción de memoria barrial, fortalecimiento de actividades económicas, entre otras.

Ya que, los impactos ocasionados difieren de acuerdo al contexto territorial y a la misma escala del proyecto, la PPPMAEP señala el carácter enunciativo e indicativo de las indemnizaciones pues no se excluyen otros conceptos (de los ya establecidos) que se demuestren puedan ser reconocidos.

En la siguiente tabla se exponen los hechos de reconocimiento asociados a las respectivas variables indemnizatorias que se tienen establecidas tanto para el daño emergente como para el lucro cesante:

Tabla. Hechos de reconocimiento y acciones de indemnización

HECHO DE RECONOCIMIENTO	CONCEPTO	ACCIÓN DE INDEMNIZACIÓN
La vivienda como patrimonio socio familiar y económico	Valor de adquisición de la vivienda	El monto indemnizable se asimila al valor de mercado que tiene el bien, acorde con las características propias y las del entorno en el que está ubicado.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

		Se tiene en cuenta: el suelo, las construcciones o mejoras, los cultivos (según sea el caso), y será reconocido bajo la normatividad vigente que rige la materia.
	Acciones de indemnización por concepto de emergente de daño	Gastos de trámites legales para la adquisición del inmueble a favor de la entidad adquirente Gastos de trámites legales para la compra del inmueble de reposición Gastos de traslado Gastos de arriendo temporal Preservación de la vivienda como patrimonio socio familiar y económico
	Acciones por subsidio	Subsidio de vivienda
Las condiciones de habitabilidad de la vivienda y el entorno urbano y rural	Acciones de indemnización por concepto de emergente de daño	Pago del impuesto predial Gastos de desconexión, cancelación y traslado de servicios públicos Adecuación de la vivienda de reposición Expensas de la copropiedad Gastos del contrato de arrendamiento de la nueva vivienda Gastos de adecuación vivienda en sitio -área remanente/compra parcial
Los sistemas públicos de escala vecinal	Acciones de indemnización por concepto de emergente de daño	Reconocimiento de Gastos de escolarización
	Acciones de indemnización por	Gastos de traslado Gastos de traslado especial


Alcaldía de Medellín

 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación
DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

Las unidades económicas y productivas	concepto de daño emergente	Gastos de trámites legales para la adquisición a favor de la entidad adquirente
		Gastos de trámites legales para la compra del inmueble de reposición
		Gastos de desconexión de servicios públicos
		Gastos de adecuación en sitio - área remanente/compra parcial
		Gastos de contrato de arrendamiento de nuevo inmueble
		Gastos de arriendo temporal
		Pago del impuesto predial
		Gastos de almacenamiento temporal/provisional
		Lucro cesante para economía formal
		Lucro cesante para economía informal
Las redes y tejidos socio-económicos	Acciones de indemnización por concepto de lucro cesante	Lucro Cesante para propietarios rentistas
		Preservación de las unidades económicas y productivas como patrimonio socio familiar y económico
		Gastos de publicidad y trámites legales
		Perjuicios derivados de la terminación de contratos. Se reconocerán el 100 % de las erogaciones de dinero que hará la unidad
Las redes y tejidos socio-económicos	Acciones de indemnización por concepto de daño emergente	

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026

Para dar cumplimiento a las acciones integrales la PPPMAEP, incorpora entonces el Plan de Gestión Social-PGS, como el instrumento que desarrollará las medidas preventivas

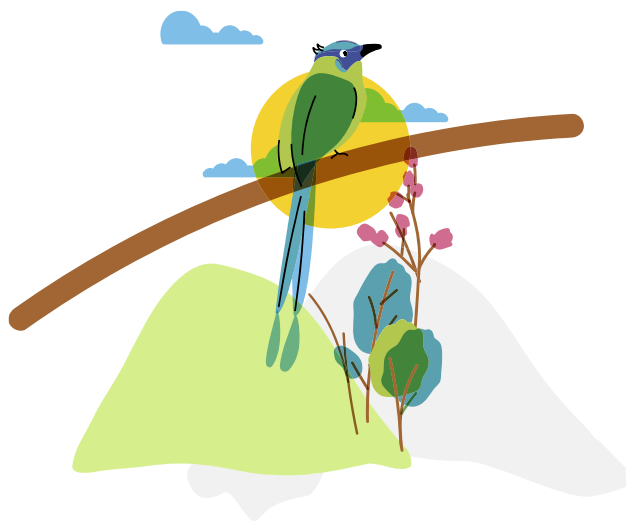


Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

para la protección. Su elaboración debe partir del análisis del riesgo social y económico asociado al desarrollo urbano territorial debe integrar las estrategias de comunicación y divulgación en correspondencia con los protocolos, sus fases, pasos, actividades y productos de conformidad a cada proyecto o intervención; el PGS, debe ser formulado y coordinado por la entidad adquiriente, el gestor predial del proyecto o el operador urbano, según corresponda.

Para dar cumplimiento a la protección de los moradores el PGS se debe constituir en uno de los componentes centrales de la formulación de los proyectos de intervención. Es necesario que se garanticen los recursos económicos para cubrir los costos de las acciones de protección planteadas por el PGS, con el fin de que se puedan desarrollar las medidas preventivas y de actuación que permitan proteger y potenciar los derechos de los moradores, actividades económicas y productivas. Por ello, este PGS tendrá por lo menos las siguientes características:





Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura. Características del PGS



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026

A través del PGS, se deben implementar las líneas estratégicas de la PPPMAEP con sus respectivos programas y proyectos; así como incluir las acciones que conlleven al restablecimiento, mejoramiento y sostenibilidad de los siguientes hechos de protección:

- La protección de las condiciones ambientales
- Las ventajas de localización
- Los procesos organizativos social-comunitarios
- La producción, gestión y acceso a la información
- El acceso y sostenibilidad a la oferta institucional de bienes y servicios del Estado



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

10.2.7.6. Prevención de la gentrificación

Como ya se indicó anteriormente, en este marco de revisión del mediano plazo del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), se identificó la necesidad de actualizar los conceptos vinculados al Subsistema de vulnerabilidad, riesgo social y económico, siendo uno de ellos la gentrificación, la cual se incorpora desde la perspectiva del riesgo como desencadenante de vulnerabilidades sociales y económicas.

En este sentido, la gentrificación se entiende como un proceso multidimensional de transformación socioespacial derivado de dinámicas económicas vinculadas al movimiento de capital. Este fenómeno se manifiesta cuando sectores con deterioro físico y/o social, y con un valor de suelo inicialmente bajo, experimentan una valorización acelerada de sus activos inmobiliarios. Dicha transición suele estar catalizada por disposiciones normativas que habilitan mayores aprovechamientos urbanísticos, cambios en los usos del suelo o el desarrollo de intervenciones en el territorio, lo que atrae población con mayor capital económico y cultural. Como consecuencia, se puede producir el desplazamiento indirecto de los moradores y de las actividades económicas tradicionales al no poder sostener las nuevas cargas económicas y el incremento del costo de vida.

Este subsistema identifica la gentrificación como un riesgo transversal, que se genera a partir de la transformación de la morfología del territorio y los patrones de uso del suelo, provocando impactos significativos en las dinámicas sociales y económicas de las comunidades; dicho proceso se reconoce como un factor de riesgo para la cohesión social, el aumento del desplazamiento de residentes y la alteración de economías locales. Por esta razón, se visibilizan las orientaciones normativas que desde la revisión del mediano plazo pueden anticipar y/o mitigar los efectos de este fenómeno, impulsando la articulación de la planificación territorial con la protección de los moradores impactados.

Las causas de la gentrificación se asocian principalmente con la escasez de suelo urbanizado y la valorización progresiva del suelo y la vivienda, factores que intensifican la presión sobre áreas consolidadas. A ello se suma la sustitución progresiva de los moradores originales, la proliferación desregulada de actividades económicas vinculadas al turismo, al uso de la vivienda como unidad de negocio y al desarrollo de proyectos inmobiliarios de mayor densidad y costo. Estas dinámicas transforman la economía local,



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

orientándola hacia la demanda de servicios y productos más costosos, desplazando las economías tradicionales y reconfigurando la estructura socioeconómica del territorio.

Los efectos se expresan en múltiples dimensiones:

- Social: desplazamiento indirecto de moradores, ruptura del tejido comunitario y pérdida de identidad cultural y memoria barrial.
- Económica: incremento sostenido en los precios de vivienda y alquileres, acompañado de la aparición de nuevos comercios dirigidos a la población de mayor poder adquisitivo, lo que genera un aumento generalizado en el costo de vida.
- Territorial: homogenización social, sustitución de vivienda popular por proyectos de mayor densidad, proliferación de alojamientos temporales y alteración de la morfología territorial para responder a la demanda turística, con la consecuente presión sobre el espacio público y la reorientación de la actividad económica hacia servicios y turismo.

En consecuencia, la gentrificación se constituye en un fenómeno complejo que articula causas estructurales y efectos multidimensionales, generando riesgos socioeconómicos y territoriales que deben ser abordados mediante criterios técnicos de gestión pública y regulatoria. Es por ello, que la identificación de variables estratégicas como la capacidad de gestión, la cohesión social, las actividades económicas y productivas, las acciones urbanísticas, las medidas de adaptación al cambio climático y la gobernanza resultan fundamentales para estructurar lineamientos que garanticen la permanencia de los moradores, la protección del tejido social y la promoción de un desarrollo territorial equitativo y sostenible.

Se espera que las estrategias planteadas desde las diferentes dimensiones social, económica y espacial se constituyan en un marco integral de acciones desde los subsistemas del POT. En la dimensión social, se prioriza la protección de moradores y la participación vinculante de las comunidades; en la dimensión económica, se promueve la vivienda asequible, el fortalecimiento de las economías locales y la regulación del mercado inmobiliario; y en la dimensión espacial, se asegura la mixtura de usos, la protección patrimonial y la planificación preventiva del suelo.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

Bajo este enfoque de mitigación preventiva, el Distrito busca actuar antes de que el desplazamiento y la pérdida de identidad barrial se materialicen, estableciendo mecanismos de fortalecimiento comunitario, de permanencia en el territorio, acceso a bienes y servicios, así como la conservación de las zonas con predominancia residencial. Esta apuesta por un urbanismo preventivo e inclusivo no se limita a reaccionar frente a la transformación del territorio, sino que aspira a anticipar las dinámicas de mercado para asegurar que el desarrollo se realice bajo principios de justicia territorial.

En esta línea, la Política Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas - PPPMAEP se configura como un instrumento de gestión territorial con carácter vinculante, orientado a mitigar los impactos derivados de la planificación y de los procesos de transformación socioeconómica. Esta se constituye en una medida preventiva y de contención de fenómenos como la gentrificación, la cual se materializa mediante la implementación de los protocolos para la protección que incorporan acciones directas para velar por la permanencia de los habitantes y preservar las dinámicas económicas y sociales de los sectores objeto de intervención, minimizando el desplazamiento involuntario y la pérdida de tejido social. Su enfoque preventivo se materializa mediante su implementación en los tres escenarios de intervención territorial:

- **Obras de infraestructura:** Garantiza que quienes habitan en el entorno de proyectos públicos mantengan o mejoren su calidad de vida, mediante indemnizaciones a valor de mercado y mecanismos de compensación adecuados.
- **Gestión del riesgo de desastres:** Promueve intervenciones preventivas en zonas de alto riesgo, favoreciendo el reasentamiento mediante soluciones habitacionales dignas que eviten que el riesgo no mitigable se convierta en una causa de expulsión de los moradores.
- **Actuaciones urbanísticas y operaciones urbanas:** Busca que los procesos de renovación no generen la expulsión de los moradores originales del territorio como consecuencia de su reconfiguración.

Asimismo, la PPPMAEP actúa como estrategia preventiva al reconocer y asumir los costos sociales derivados de la transformación territorial. Esto significa que el desarrollo no puede avanzar bajo la lógica de “expulsión por valorización” propia de mercados



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

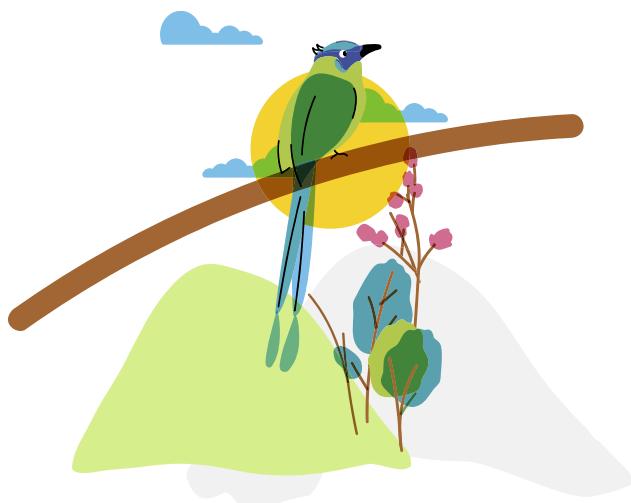
inmobiliarios desregulados, sino que debe garantizar condiciones de permanencia o de reasentamiento digno para los habitantes originales de los territorios.

Es por ello que, la incorporación de la gentrificación como factor de riesgo dentro del POT se consolida como un mecanismo que busca que el crecimiento de la ciudad no genere exclusión, sino oportunidades compartidas que preserven la diversidad de quienes habitan y construyen el territorio.

10.2.7.7. Lineamientos del Subsistema de Vulnerabilidad , Riesgo Social y Económico

La protección de los moradores se constituye en un principio del Plan de Ordenamiento Territorial y de las intervenciones en el territorio, orientado a garantizar los derechos de los habitantes de sectores en procesos de transformación, promoviendo la planificación y gestión territorial de manera democrática e incluyente. Es por ello, que la transversalización del Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico busca promover que, a través de la implementación de la PPPMAEP se fomente el desarrollo humano integral y se facilite la gestión de las acciones urbanísticas en el Distrito.

En este sentido, la articulación con los sistemas y subsistemas del POT, es indispensable para orientar los procesos de transformación territorial particular frente a intervenciones que afectan a las comunidades y sus actividades económicas y productivas. Este





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

subsistema se configura como una herramienta estratégica para consolidar la protección social y garantizar el cumplimiento del modelo de ocupación definido en el POT.

Figura. Articulación del subsistema con demás componentes del Sistema de Ordenamiento Territorial



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026

Así mismo, la incorporación de los lineamientos del Subsistema, resulta fundamental para impulsar la protección a moradores frente a los impactos socioeconómicos derivados de las dinámicas de crecimiento del territorio y las intervenciones transformadoras, garantizando la sostenibilidad social, la equidad territorial y el cumplimiento de principios rectores como la equidad, inclusión, restablecimiento de condiciones, el derecho de permanencia y la participación.

El proceso de definición de estos lineamientos se desarrolló mediante metodologías de priorización y calificación que generaron proximidad conceptual y operativa, facilitando la identificación de variables estratégicas (capacidad de gestión, cohesión social, actividades económicas y productivas, acciones urbanísticas, medidas de adaptación al



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

cambio climático y gobernanza) que constituyen la base técnica para estructurar criterios que consolidan la protección a los moradores como eje transversal en el cumplimiento del modelo de ocupación territorial, articulando de manera coherente las dimensiones social, ambiental y económica y alineando las decisiones de planificación con la prevención de desigualdades y la promoción de un desarrollo equitativo.

A continuación, se definen los lineamientos del Subsistema que permiten transversalizar sus acciones en función de la mitigación de los impactos ocasionados por el desarrollo físico de la ciudad, a partir de su modelo de ocupación:

La implementación de la PPPMAEP deberá desarrollarse atendiendo los principios de proporcionalidad, progresividad, multiescalaridad, eficiencia administrativa y correspondencia con la magnitud de los impactos identificados en cada intervención.

Para las intervenciones en el territorio se deberán implementar procesos informativos, participativos y pedagógicos que garanticen la gestión y el acceso a información oportuna, fomenten la generación de lazos de confianza y compromiso, y promuevan la transparencia mediante el ejercicio del control social y político, en concordancia con la Línea Estratégica de “participación activa e incidente hacia el derecho a la ciudad y al territorio” definida en la PPPMAEP.

Sistema Público y Colectivo

· Cuando se realicen intervenciones en el territorio con el propósito de dotarlo de elementos físicos —como vías, redes de servicios públicos, equipamientos, infraestructura de transporte, entre otros— y estas constituyan obras nuevas, se deberá aplicar el protocolo correspondiente al escenario de la PPPMAEP de Obras de Infraestructura y utilidad pública. Dicho protocolo establece lineamientos orientados a:

- La elaboración de diagnósticos socioeconómicos, que permitan identificar aspectos clave como la estructura poblacional y económica de las áreas de influencia, así como las redes de comercio y servicios existentes.*
- La inclusión de procesos participativos, garantizando la vinculación de actores sociales y comunitarios en la toma de decisiones.*
- La realización de inventarios de oferta institucional y territorial, que aseguren la articulación interinstitucional y la coherencia con planes y programas vigentes.*



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

- La identificación y análisis de impactos derivados de la intervención, en los capitales y capacidades de los moradores y actividades económicas y productivas.
 - El análisis de costos asociados a la protección.
 - La definición de alternativas de intervención.
 - La formulación del plan de gestión social que acompañe la ejecución de la obra.
 - La implementación de la Matriz de Valoración Socioeconómica Integral, como herramienta para determinar la viabilidad de la obra en términos de la protección de las condiciones de los moradores.
- Cuando las intervenciones requieran acciones de gestión socio-predial, las medidas de protección deberán complementarse de acuerdo a los lineamientos establecidos en el protocolo de reasentamiento de la PPPMAEP.
- Implementar procesos de seguimiento y evaluación de las intervenciones mediante los indicadores definidos por el Sistema de Seguimiento y Evaluación de la PPPMAEP, con el fin de contrastar los impactos generados con los efectos previstos en dicho instrumento.
- Subsistema de espacio público de esparcimiento y encuentro.
- El Subsistema de Espacio Público, Esparcimiento y Encuentro deberá incorporar estrategias de gestión basadas en la corresponsabilidad entre el Estado, el sector privado y la ciudadanía, mediante las cuales regulará el aprovechamiento económico del espacio público y colectivo en armonía con su función social y ambiental; mediante la incorporación de medidas que aseguren la sostenibilidad física, funcional y financiera de la infraestructura urbana, evitando que las transformaciones territoriales desplacen a las economías locales ni vulneren la identidad del territorio, y asegurando la reinversión de los recursos obtenidos en el mantenimiento del entorno y el fortalecimiento del tejido social para salvaguardar el derecho a la ciudad.
- Subsistema de Equipamientos
- Para el diseño y la localización de equipamientos públicos o privados deberán incorporarse criterios de multifuncionalidad, intergeneracionalidad y economía del cuidado, con el fin de garantizar la función social del suelo y mitigar los riesgos de segregación asociados a los procesos de renovación urbana. Esta infraestructura deberá concebirse para optimizar el uso del suelo mediante la prestación de servicios



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

complementarios que atiendan de manera simultánea diversas necesidades ciudadanas. Asimismo, deberán asegurar la permanencia de poblaciones vulnerables, promoviendo espacios que fortalezcan el arraigo y la integración social como mecanismos de cohesión socioespacial, orientados a consolidar y preservar el tejido social en el territorio.

- Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble

· En el Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble, para los polígonos vinculados al Plan Especial de Manejo y Protección del Patrimonio (PEMPP), y conforme a las condiciones del territorio y a las intervenciones definidas por dicho instrumento, deberán tomarse como referente —cuando corresponda— los lineamientos establecidos en el protocolo de actuaciones urbanísticas de la PPPMAEP.

- Subsistema de servicios públicos

· Las entidades prestadoras de servicios públicos, en caso de desarrollar intervenciones en el territorio, deberán adelantar procesos de armonización de sus políticas internas con los lineamientos definidos en los protocolos de la PPPMAEP.

- Subsistema de movilidad

· En las áreas de influencia del Desarrollo Orientado al Transporte (DOT), se deberá priorizar la mitigación del desplazamiento poblacional mediante la articulación de infraestructura peatonal de alta calidad y el fomento de modalidades de vivienda colectiva. Estas intervenciones deberán garantizar condiciones de asequibilidad, accesibilidad universal y proximidad a servicios sociales y sistemas de transporte masivo, como mecanismos para asegurar la mezcla social e integración; así como la permanencia de los moradores.

Sistema de ocupación

Subsistema Habitacional

- Cuando se requiera la formulación de planes de reasentamiento orientados a la protección de los moradores, en el marco de las diferentes intervenciones y actuaciones en el ámbito distrital, deberá aplicarse el protocolo de reasentamiento definido por la PPPMAEP.*



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

- De conformidad con los lineamientos establecidos por la PPPMAEP, deberán considerarse las líneas estratégicas y sus programas: (i) Restablecimiento, mejoramiento y sostenibilidad de los modos y medios de vida; (ii) Participación activa hacia el derecho a la ciudad y al territorio; y (iii) Coordinación interinstitucional para el ejercicio de la función pública del urbanismo y la garantía de protección de los derechos de los moradores, en coherencia con el rol y la responsabilidad de los actores que integran el Sistema Habitacional determinado por el Plan Estratégico Habitacional de Medellín-PEHMED.
- Considerar los lineamientos definidos por el Sistema Participativo e Institucional, con el propósito de promover la participación de las comunidades y organizaciones sociales en la formulación y ejecución de proyectos de vivienda y hábitat.
- En concordancia con el Hecho de Reconocimiento y Protección “La vivienda como patrimonio sociofamiliar” de la PPPMAEP, de acuerdo con el escenario que le aplique, las intervenciones deberán propender por la protección de la vivienda como activo familiar que sustenta la apropiación del morador con el territorio. En los casos en que una de las alternativas de intervención sea el reasentamiento de la población, se deberá garantizar la reposición de una vivienda digna y adecuada en los términos de la normativa vigente para el tema.
- La entidad responsable de gestionar el subsidio distrital de vivienda, deberá articular las acciones que le correspondan con la implementación de la PPPMAEP, en concordancia con la reglamentación específica aplicable (Decreto 0809 de 2024 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya).
- Los lineamientos de la PPPMAEP deberán aplicarse a las intervenciones en el territorio vinculadas con las variables estratégicas del Sistema Habitacional, en particular: la gestión del suelo; asentamientos precarios; hábitat con mitigación, adaptación al cambio climático y reducción de riesgos; y la valoración del patrimonio familiar y colectivo.
- Para los procesos de reducción del riesgo, particularmente en los sectores identificados como asentamientos precarios, deberán articularse los lineamientos establecidos en el Protocolo para el Escenario de Riesgo de Desastre y calamidad pública de la PPPMAEP con las intervenciones derivadas de la planificación complementaria, así como con aquellas que, por competencia, ejecute la dependencia responsable de la gestión del riesgo en el Distrito, conforme a la normativa vigente.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

- *Con el fin de salvaguardar la vivienda como patrimonio y garantizar alternativas de reasentamiento para la población, en el marco de la gestión del suelo deberá cumplirse la obligación de provisión de VIS y VIP, conforme a los lineamientos establecidos por el Subsistema Habitacional.*
- *Con el fin de promover la permanencia de los habitantes en los territorios en proceso de transformación, los actores responsables de la generación de vivienda social en el Distrito, deberán promover la vivienda colectiva como una nueva forma de habitar basada en la gestión colectiva de espacios y servicios, en las áreas permitidas en el presente Acuerdo.*
- *Los actores responsables de la gestión de la vivienda en el Distrito deberán promover la generación de vivienda social por medio de la estrategia VIS/VIP, que permita un crecimiento controlado de la densidad y aporte a la superación del déficit cuantitativo de vivienda. Para ello se podrá recurrir a mecanismos con asociaciones público-privadas. A través de esta estrategia se privilegia el derecho a la ciudad en la medida en la se generan opciones de permanencia e inclusión para la población con menores ingresos; asimismo, se brindan alternativas de reasentamiento de la población ubicada en zonas con condiciones de riesgo no mitigable, asegurando el acceso a los servicios de la ciudad formal.*
- *Como una forma de prevenir la gentrificación y mitigar la vulnerabilidad física y jurídica, se deberá consolidar la estrategia de Mejoramiento Integral de Barrios-MIB; para ello es necesario fortalecer las entidades que hacen parte del Conglomerado Público y, que por competencia son los llamados a realizar las acciones de manera integral para evitar fracturar el vínculo entre el habitante y su territorio. Es imperante, en cumplimiento de la PPPMAEP, la generación de espacios de participación con las comunidades que habitan las áreas de intervención*

Las acciones de MIB, deben incluirse en el Programa de Ejecución del POT e irse priorizando a través de los planes de desarrollo distrital, para asegurar las fuentes de financiación y la articulación con los actores involucrados.

- *Se deberán implementar acciones preventivas de reasentamiento de población, priorizando los asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo no mitigable, conforme al listado de priorización establecido en el presente Acuerdo y mediante la aplicación del protocolo definido por la PPPMAEP, con el propósito de reducir la exposición de la población ante los fenómenos amenazantes.*



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

- *En las zonas con predominancia residencial, se deberá evitar que los usos asociados al turismo detonen dinámicas económicas y sociales que puedan generar impactos negativos sobre los residentes originales, como una medida que aporta a la prevención de la gentrificación, a través de acciones integrales y articuladas entre las diferentes dependencias del Conglomerado Público.*

Subsistema de tratamientos, usos del suelo, aprovechamientos y obligaciones

- *Se deberán fomentar acciones articuladas con la Secretaría de Turismo y Entretenimiento, mediante la política pública de turismo; así como con los entes de control, con el fin de hacer seguimiento a la normatividad del servicio de alojamiento en relación con el régimen de usos del suelo, para que esta actividad comercial no genere impactos negativos en los residentes, como el desplazamiento involuntario o condiciones inadecuadas de hábitat. Además, se evita la reducción del stock habitacional cuando se produce una transformación de la vivienda en un negocio.*
- *Promover el desarrollo de proyectos de servicios de hospedaje y alojamiento bajo el modelo de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT) en las áreas de influencia de las estaciones del sistema Metro, que beneficie tanto al visitante como a la comunidad receptora, supeditado al cumplimiento de las normas del presente Plan de Ordenamiento Territorial. Esto impide la generación de impactos en las áreas con mayor presencia residencial y coadyuva a que la vivienda no pierda su función social ni sea sustituida por actividades de alta rotación; de esta forma se puede captar la dinámica económica y se potencia un turismo amigable con el equilibrio territorial.*
- *Dentro de los usos del suelo rural se implementarán estrategias asociadas al turismo regenerativo como formas de mitigar y prevenir la expulsión involuntaria de la población rural, fortaleciendo los ingresos de los hogares rurales y promoviendo la permanencia de las comunidades en el territorio.*

Sistema de gestión para la equidad territorial.

Subsistema de planificación complementaria.

- *Implementar las líneas estratégicas de la PPPMAEP: (i) Restablecimiento, mejoramiento y sostenibilidad de los modos y medios de vida —incluyendo el mejoramiento de la vivienda, la reconstrucción de la memoria colectiva y el fortalecimiento productivo—; (ii) Participación activa hacia el derecho a la ciudad y al territorio —mediante el fortalecimiento de capacidades y la conformación de alianzas público@privadas@comunitarias—; y (iii) Coordinación interinstitucional para el*



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

ejercicio de la función pública del urbanismo y la garantía de protección de los derechos de los moradores —a través de la gestión socio-urbana, cuando corresponda, y la financiación de acciones orientadas al restablecimiento de los modos y medios de vida de la población impactada—.

- *Para el diagnóstico y formulación del instrumento de planificación complementaria, deberá revisarse y analizarse el protocolo de actuaciones y operaciones urbanas de la PPPMAEP, con el fin de establecer la necesidad de su aplicación conforme a los alcances del instrumento asociado. Aspectos a considerar:*
 - *En el proceso de implementación del protocolo, se deberán identificar los hechos de reconocimiento y protección —vivienda como patrimonio, redes socioeconómicas, condiciones de habitabilidad, ventajas de localización y procesos organizativos— mediante los mecanismos definidos por la PPPMAEP.*
 - *Cuando el instrumento de planificación complementaria no requiera la implementación integral del respectivo protocolo, en su proceso de diagnóstico y formulación se deberá garantizar, como mínimo, lo siguiente:*
 - *Acciones de socialización, participación democrática e información pública dirigidas a propietarios, arrendatarios y vecinos colindantes, incluyendo una estrategia de relacionamiento con las comunidades y organizaciones de base territorial.*
 - *Recolección de información primaria y secundaria que permita la elaboración de un diagnóstico del polígono de intervención, en el cual se identifique el estado de los capitales y se establezca una línea base.*
 - *Elaboración de un documento técnico que incorpore los elementos jurídicos, sociales y administrativos necesarios para la formulación del instrumento de planificación (determinantes para la protección).*
- *En el marco de la planificación complementaria, los operadores urbanos deberán priorizar estrategias de gestión asociada del suelo orientadas a garantizar la permanencia de los moradores en el territorio.*
- *Para los Planes Parciales de Operación Urbana Especial, asociados a los corredores de Desarrollo Orientado al Transporte-DOT, deberán incorporarse acciones de protección social y territorial mediante la adopción de enfoques diferenciales y participativos, así como la articulación interinstitucional, garantizando la prevalencia*



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

de los derechos de los moradores en los procesos de transformación territorial. Asimismo, la estrategia del DOT deberá incluir el principio de minimización del reasentamiento de población, aplicando instrumentos como el derecho de preferencia, con el propósito de generar alternativas de permanencia en el territorio tanto para la población como para las actividades económicas y productivas.

- *En la formulación de los instrumentos de planificación complementaria al POT, se deberán plantear modelos de ocupación que aseguren condiciones urbanísticas favorables a la permanencia de los moradores y de sus actividades económicas y productivas en territorio, con el fin de salvaguardar los modos y medios de vida. Así mismo, se debe asegurar una adecuada aplicación de los instrumentos de gestión del suelo y de financiación para que se pueda disponer de los recursos necesarios para una transformación equitativa y sostenible de la ciudad. De esta forma se puede contribuir a la prevención de la gentrificación.*

Subsistema de intervención del suelo

- *En la aplicación de los instrumentos que integran el Subsistema de intervención del suelo deberán implementarse acciones y estrategias orientadas a la protección de los moradores, garantizando que no resulten afectados y asegurando el cumplimiento del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios, así como de las acciones urbanísticas derivadas de decisiones administrativas bajo la normativa vigente. Igualmente, deberán aplicarse las indemnizaciones correspondientes (Matriz de Valoración Socioeconómica Integral -VSEI), en los casos en que se apliquen instrumentos como la enajenación voluntaria o la expropiación.*
- *Según la intervención a ejecutar y conforme al instrumento de gestión del suelo aplicable, deberán activarse los protocolos de acuerdo a los escenarios de intervención previstos desde la PPPMAEP.*
- *En la aplicación de los instrumentos que integran el Subsistema de intervención del suelo deberán implementarse acciones de socialización y divulgación, orientadas a promover la transparencia, la inclusión y la permanencia en el territorio.*
- *Cuando en cumplimiento del modelo de ocupación se ejecuten las unidades de actuación urbanística de los planes parciales de renovación se deberá promover la gestión asociada como estrategia de permanencia en el territorio; se deberá dar prioridad a los propietarios y/o poseedores originales de los sectores en proceso de transformación en la adquisición de inmuebles resultantes del desarrollo inmobiliario. Asimismo, la entidad responsable de la vivienda en el Distrito, deberá generar*



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

estrategias que le permitan ejercer el derecho de preferencia sobre predios y/o unidades de vivienda que aporten a la disminución del déficit cuantitativo de vivienda y sirvan como opción para el reasentamiento de población y para el acceso a una vivienda digna para la población con menores ingresos.

Subsistema de financiación.

- *El conjunto de instrumentos, mecanismos y/o fuentes de recursos incluidos en el presente Acuerdo, se constituyen en una alternativa para la protección de los moradores. Se podrán priorizar recursos destinados a acciones y estrategias vinculadas a dicha protección, cuando los procesos de intervención en el territorio así lo requieran..*

Sistema ambiental, de gestión del riesgo y cambio climático

- *Los procesos de toma de decisión para la gestión del riesgo deberán vincular a las comunidades expuestas, reconociendo y valorando el conocimiento que estas poseen sobre el territorio que habitan. De igual forma deberán adoptarse medidas de adaptación y mitigación orientadas a la gestión del conocimiento y a la reducción del riesgo para la protección de los moradores.*
- *Deberán adoptarse medidas de adaptación y mitigación, conforme a lo establecido en la Fase I del Protocolo de Riesgo de Desastre de la PPPMAEP, orientadas a la gestión del conocimiento y a la reducción del riesgo para la protección de los moradores. Dichas medidas deberán fundamentarse en la proyección de impactos sobre los capitales y las capacidades, la articulación institucional, el desarrollo de procesos participativos, la identificación de zonas que representen riesgo para la población y la ejecución de acciones derivadas de los estudios de detalle del territorio.*
- *Cuando deban ejecutarse acciones derivadas de decisiones administrativas para la restitución del territorio —ya sea por infracciones urbanísticas, ocupación indebida del suelo de protección, del espacio público u otras causas— deberán definirse lineamientos mínimos que garanticen la protección de los moradores, a través de la articulación y disposición de la oferta institucional, al igual que con las Políticas Públicas Distritales vigentes y que apliquen según el caso.*

Sistema participativo e institucional

- *Se deberán generar acciones conjuntas, coordinadas y complementarias entre las entidades públicas, privadas, comunitarias y sociales, con el fin de fomentar la*



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.2.3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

coherencia institucional, optimizar el uso de recursos, fortalecer la capacidad de gestión territorial y asegurar la participación efectiva de los moradores en los procesos de intervención.

- *Direccionar los recursos necesarios para garantizar la protección integral de los moradores y activación la línea Estratégica de “Participación activa” de la PPPMAEP para el fortalecimiento de capacidades comunitarias, la consolidación de alianzas público@privadas@comunitarias y la generación de mecanismos efectivos de incidencia en la toma de decisiones.*
- *Los procesos de intervención en el territorio deberán implementar las estrategias definidas por el Sistema Participativo e Institucional, orientadas al fortalecimiento de la cultura ciudadana, el ejercicio democrático, el compromiso sociopolítico, la inclusión, el control social y la comunicación pública.*
- *Los Operadores Urbanos, en calidad de actores estratégicos del subsistema de gestión de instrumentos, deberán promover la implementación de la PPPMAEP en los procesos de gestión urbana e inmobiliaria y de gestión social del Distrito, de acuerdo con los escenarios de intervención.*

10.3. SISTEMA PARTICIPATIVO E INSTITUCIONAL

El Sistema Participativo e Institucional integra el conjunto de criterios, instrumentos y mecanismos orientados a fortalecer la articulación institucional y la participación de los diferentes actores en la implementación, seguimiento y evaluación del Plan de Ordenamiento Territorial. En este sentido, el presente apartado desarrolla los ajustes objeto de revisión, orientados a fortalecer la gestión de los instrumentos del ordenamiento territorial, la consolidación de sistemas de información y herramientas técnicas, así como la implementación del Sistema de Seguimiento y Evaluación del POT, el Expediente Municipal y el seguimiento y control en el Distrito.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS	
Codificación de la ficha	
Código de la ficha	SUB-GECO-0001
Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar	
Capítulo del sistema	Capítulo 10
DTS a modificar	10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS
Artículos que aplican en la modificación	Artículo 587. - Gestión de los Instrumentos.
	Artículo 588. - Dirección Estratégica.
	Artículo 589. - Lineamientos generales del Direccionamiento Estratégico.
	Artículo 590. - Planificación Territorial.
	Artículo 591. - Operación del Sistema.
	Artículo 592. - Lineamientos generales de la operación del Sistema:
	Artículo 593. - Mecanismos de operación del Sistema Participativo e Institucional.
	Artículo 594. - Ámbitos de reparto.
	Artículo 595. - Gestión de los ámbitos de reparto.
Sección 3 – Motivo de Revisión	Artículo 596. - Administración de los recursos.
	Artículo 597. - Transitoriedad en la distribución de recursos causados.
Motivo de Revisión	Incompleta aplicación normativa y desestructurada operatividad de gestión para la implementación del POT.
Necesidad de Ajuste	Incorporar como estrategia innovadora, óptima e integral, el desarrollo del Sistema de Gestión estratégica y Gerencial y de su Modelo Gerencial de Gestión para la



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS	
	implementación del POT, con sus lineamientos específicos de funcionamiento de acuerdo con el nivel gestión.
Sección 4 – Selección de Determinantes	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	No
¿Aplica normas supradistritales?	No
Sección 5 – Ajuste del DTS	
¿Requiere Ajuste de Numeración?	Sí
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	10.3.1.1, 10.3.1.1.1, 10.3.1.1.2, 10.3.1.1.3, 10.3.1.1.4, 10.3.1.1.4.1, 10.3.1.1.4.1.1, 10.3.1.1.4.1.2, 10.3.1.1.4.2, 10.3.1.1.4.2.1, 10.3.1.1.4.2.2, 10.3.1.1.4.3, 10.3.1.1.4.3.1, 10.3.1.1.4.3.1.1, 10.3.1.1.4.3.2, 10.3.1.1.4.3.3, 10.3.1.1.4.4, 10.3.1.1.4.5, 10.3.1.1.5, 10.3.1.1.5.1, 10.3.1.1.5.1.1, 10.3.1.1.5.1.2, 10.3.1.1.5.1.3, 10.3.1.1.5.2, 10.3.1.1.5.3
Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)	
Mapas Protocolizados Modificados	No
Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste	
La evaluación de la implementación del Sistema de Gestión Estratégica y Gerencial del POT permitió identificar oportunidades de mejora en la estructura institucional prevista para la gestión de los instrumentos, particularmente en la definición de competencias, la articulación entre los diferentes niveles de gestión y la coordinación entre las entidades responsables de su implementación. Los insumos técnicos evidenciaron la necesidad de actualizar las disposiciones normativas conforme a la organización administrativa vigente del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación, precisando los roles de las instancias de Dirección Estratégica, Planificación Territorial y Operación, así como los	



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

mecanismos de coordinación, seguimiento, evaluación y reporte que soportan la implementación del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial.

Así mismo, se identificó la conveniencia de fortalecer la articulación entre la gestión territorial, la administración de los instrumentos de gestión y financiación y los proyectos del Programa de Ejecución del POT, garantizando una mayor trazabilidad en la toma de decisiones, en la asignación de responsabilidades y en el seguimiento a la ejecución de las actuaciones territoriales.

De igual manera, la revisión permitió evidenciar la necesidad de precisar el funcionamiento y las competencias institucionales asociadas a los mecanismos específicos de gestión previstos en el POT, tales como los ámbitos de reparto, los bancos inmobiliarios y los demás instrumentos cuya operación requiere una mayor claridad normativa para facilitar su implementación y articulación institucional.

En consecuencia, la ruta de ajuste se orienta a actualizar el Subsistema de Gestión de los Instrumentos, manteniendo la estructura conceptual adoptada por el POT, pero precisando los actores responsables, los mecanismos de coordinación institucional y los lineamientos generales para su operación, con el fin de fortalecer la gobernanza territorial y la implementación efectiva del modelo de ocupación.

SISTEMA DE GESTIÓN ESTRATÉGICA Y GERENCIAL DEL POT

La implementación del Plan de Ordenamiento Territorial evidencia una ausencia de gobernanza institucionalmente constituida, lo que se traduce una imprecisión en definiciones, objeto y lineamientos para la gestión y el funcionamiento, de los elementos o niveles de: Dirección Estratégica, Planificación y Operación. (Artículos 587 al 593 del POT). Esta problemática se encuentra estrechamente vinculada con la desactualización de contenidos normativos adoptados posterior a la adopción del POT (Artículos 587 al 593 del POT), relacionados con los roles de actores, los cuales es necesario precisar con el fin de terminar de consolidar el Sistema de Gestión estratégica y Gerencial, para la implementación del POT.

Como consecuencia directa de este vacío reglamentario y funcional, se constata la inoperancia de un Modelo Gerencial de Gestión, para la implementación del POT, un escenario que profundiza la descoordinación de las instancias de articulación, equipos



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

multidisciplinarios de trabajo y/o de aliados importantes. Desde el punto de vista operativo y directivo, esta situación se agrava ante la inexistencia de una agenda continua de CDE y la persistencia de insuficientes recursos de toda índole (logísticos, tecnológicos, en dinero y humanos (Estructura organizacional).

La creación de un fondo entidad público es una alternativa institucional para que la gestión administrativa de las determinantes del POT no quede aislada del mecanismo financiero, permitiendo el acceso directo a la información y la unificación institucional bajo un solo actor; adicional, la única herramienta capaz de custodiar de forma estricta las destinaciones específicas, regulando eficientemente el tránsito de recursos públicos (ingreso, direccionamiento y ejecución) hacia los proyectos del Plan de Desarrollo y el Programa de Ejecución del POT.

Se identifica la necesidad crítica de articular los procesos de la hacienda pública (Secretaría de Hacienda) con la gestión del desarrollo físico-espacial (DAP). El Fondo superará la desarticulación temporal existente entre la dinámica fiscal de corto plazo (vigencias anuales) y los proyectos estratégicos del POT, que son de largo alcance y desbordan el marco fiscal tradicional.

El modelo actual de avalúos solo contempla el valor del suelo, lo que hace que los recursos recaudados sean insuficientes frente a un cumplimiento material. El Fondo permitirá indexar y cubrir la cadena de valor completa, la cual incluye obligatoriamente:

- Costos de gestión previa: Logística, personal, estudios jurídicos, saneamiento de títulos y aplicación de la Política Pública de Protección a Moradores.
- Costos de dotación y post-entrega: Diseños urbanos, obras físicas de adecuación y contratos de vigilancia y mantenimiento posterior.

La creación de la entidad frenará de manera definitiva la práctica histórica de desviar los recursos provenientes de obligaciones urbanísticas hacia otras necesidades distritales, deteniendo el incremento de la brecha de inequidad en el reparto de cargas y beneficios (en contravención a la Ley 388 de 1997).

La ausencia del Fondo propicia que los procesos de adquisición de predios se aborten debido a que, al no afectarse los suelos a tiempo, las Curadurías Urbanas otorgan



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

nuevas licencias, encareciendo los predios y haciéndolos incomparables. El Fondo aportará la celeridad mediante la articulación para congelar dichos riesgos.

Se concluye la urgencia de superar el aislamiento actual de las bases de datos y las limitaciones del sistema SAP (que impide la migración sistematizada de datos). El Fondo liderará la creación de interfaces tecnológicas unificadas para obtener información en tiempo real, garantizando transparencia y una respuesta temprana en la implementación de los instrumentos de gestión del suelo ante los entes de control, el gremio constructor y la ciudadanía.

La creación del Fondo es una solución gerencial para resolver el déficit logístico, la insuficiencia presupuestal oculta y el desfase temporal que han truncado la generación de m² de espacio público efectivo y equipamientos en el Distrito de Medellín.

Se concluye la necesidad inaplazable de reformar los contenidos normativos para redefinir los roles de los actores, optimizar los canales interactivos de comunicación y coadyuvar a la consolidación de un modelo gerencial operativo, eficiente y basado en la corresponsabilidad institucional.

MECANISMOS ESPECÍFICOS DE GESTIÓN DEL POT

La revisión técnica de la institucionalidad para la gestión de los mecanismos específicos revela la necesidad de integrar de forma explícita los actores a cargo y sus lineamientos generales de funcionamiento, bajo las siguientes conclusiones temáticas:

1. AMBITOS DE REPARTO.

La regulación vigente de los ámbitos de reparto requiere fortalecerse para garantizar una aplicación efectiva del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios y de solidaridad territorial, en concordancia con la Ley 388 de 1997. La ausencia de criterios suficientemente definidos para la distribución territorial de los recursos y de mecanismos claros de articulación para su gestión limita su capacidad para atender de manera diferenciada los déficits y necesidades del territorio y contribuir a la concreción del modelo de ocupación.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

El análisis realizado evidencia que no resulta técnicamente conveniente establecer en el POT porcentajes rígidos de distribución por ámbito, considerando que las necesidades territoriales, los déficits del Sistema Público y Colectivo, la capacidad de soporte, la disponibilidad de recursos y las prioridades de inversión varían durante la vigencia del Plan.

En consecuencia, se propone fortalecer los ámbitos de reparto como mecanismo del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial, estableciendo criterios generales para orientar la distribución de los recursos susceptibles de territorialización, de acuerdo con su naturaleza y destinación específica, considerando los déficits territoriales, la capacidad de soporte, las prioridades del modelo de ocupación y las acciones y proyectos definidos para su implementación.

El Distrito reglamentará los criterios, procedimientos y condiciones para la distribución de los recursos entre los ámbitos de reparto, incluyendo, cuando corresponda, porcentajes o mecanismos de asignación, con fundamento en información técnica actualizada y en articulación con las disposiciones del Programa de Ejecución, el Plan de Desarrollo Distrital vigente y la disponibilidad financiera, sin perjuicio de las competencias y mecanismos de direccionamiento, gestión y seguimiento establecidos en el Sistema Participativo e Institucional.

2. DISTRITOS ECONÓMICOS. (Áreas de Desarrollo Naranja - ADN, Áreas de Ciencia, Tecnología e innovación - CTI, Territorios Culturales Creativos y de los Saberes - TCCS)

Existe una obsolescencia y duplicidad normativa en los lineamientos de las estrategias económicas territoriales que genera desorientación en su despliegue y duplica procedimientos ante iniciativas recientes, como las zonas de tratamiento especial. Los distritos económicos y creativos se encuentran desarticulados de la nueva vocación y consolidación de Medellín como Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación (CTI), afectando la eficiencia de la infraestructura física.

Se concluye la urgencia de actualizar de manera integral el marco normativo y constructivo del Sistema Físico Espacial y del Sistema Institucional del POT, unificando criterios y



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

determinantes de gestión que aseguren el aprestamiento de los actores implicados y garanticen la sostenibilidad socioeconómica de estas poligonales en el tiempo.

3. PROTOCOLOS AMBIENTALES URBANÍSTICOS- PAU

Es indispensable resaltar que en el documento inicial de insumos técnicos no se abordaron los Protocolos Ambientales Urbanísticos (PAU) por cuanto no estaban incluidos originalmente en el Subsistema de Gestión de Instrumentos. No obstante, bajo un criterio de integralidad territorial, el análisis técnico actual constata que, para asegurar la viabilidad y la aplicación efectiva de las determinantes ambientales en el suelo urbano, la Memoria Justificativa debe incorporar de manera explícita y formal la identificación de los actores institucionales competentes a cargo de este mecanismo.

Por consiguiente, en esta revisión de mediano plazo se incorporan en el presente documento de Memoria Justificativa los actores a cargo del mecanismo de gestión específica – PAU y sus respectivos lineamientos de funcionamiento. Con esta adopción normativa de sus lineamientos específicos de funcionamiento, se propende a que el factor ambiental actúe como un eje articulador y estandarizado dentro de los procesos de desarrollo y licenciamiento urbanístico del Distrito.

4. BANCOS INMOBILIARIOS

Se precisa que en el documento de insumos técnicos no se abordó el componente de Bancos Inmobiliarios debido a que no se encontraba contemplado dentro del alcance inicial del Subsistema de Gestión de Instrumentos.

Con el propósito de subsanar este vacío operativo y dotar al Distrito de herramientas efectivas para la gestión del suelo, en esta revisión de mediano plazo se incluyen de forma explícita los lineamientos de funcionamiento para los actores responsables de su gestión dentro del presente documento de Memoria Justificativa. Su incorporación tiene como objeto, precisar las competencias de las entidades responsables de la gestión, adquisición, englobe y disposición de predios destinados a la ejecución de proyectos estratégicos de utilidad pública y de vivienda de interés social prioritaria contenidos en el modelo de ocupación territorial, garantizando así la articulación e institucionalidad en la operación urbana.

Sección 8 – Conclusiones del proceso participativo



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

Ruta Sectorial: 12 aportes. Mayor Incidencia: Construcción (4), seguida de Investigación, ciencia e innovación (2) y Comercios (2). Los aportes se orientan a fortalecer la gestión de los instrumentos mediante una mayor articulación interinstitucional, clarificación de competencias, optimización de la gestión urbana, fortalecimiento de los sistemas de información, gestión de proyectos y coordinación para la implementación y seguimiento del POT.

Ruta Institucional: 4 aportes. Los aportes proponen fortalecer las capacidades institucionales para la gestión del suelo, la implementación de instrumentos de financiación, el monitoreo territorial, la coordinación entre entidades y la integralidad en la toma de decisiones para la implementación del POT.

Ruta Territorial: 5 aportes. Mayor Incidencia: Altavista (2), seguida de San Sebastián de Palmitas (1), La Candelaria (1) y San Antonio de Prado (1). Los aportes priorizan el fortalecimiento de instrumentos de gestión para garantizar la ejecución del POT en los territorios, la adquisición de predios estratégicos, la conservación ambiental, la articulación con la gestión catastral y la incorporación de mecanismos que favorezcan la continuidad de los procesos.

Sección 9 – Contenido ajustado del DTS

10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

DEFINICIÓN DEL SUBSISTEMA GESTIÓN DE INSTRUMENTOS:

Subsistema que determina la estructura estratégica de gestión para la implementación del Plan de Ordenamiento Territorial - POT (lo que incluye la concreción de su marco estratégico y de su modelo de ocupación), por parte del recurso humano, como el principal capital institucional determinado por el Modelo Integrado de Planeación y Gestión - MIPG.

Como elementos estructurantes para tal fin, se establece el Sistema de Gestión estratégica y gerencial del POT, operativizado a través de su Modelo Gerencial, cuyo desarrollo se fundamenta en las premisas de la Función Pública Colombiana, específicamente en el Modelo Integrado de Planeación y Gestión - MIPG y en su el Modelo de Gerencia Pública 2024, ambos desarrollan el Sistema Integral de Gestión Nacional y Distrital.

COMPONENTES DEL SUBSISTEMA

Definición del Sistema de gestión estratégica y gerencial del POT:



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

Es el sistema que estratégicamente estructura la gestión gerencial requerida y enfocada a la implementación del POT, la cual conforma, determina y organiza los siguientes niveles y subniveles de gestión:

- 1 Direccionamiento Estratégico de la gestión del POT.*
- 2 Planificación de la gestión del POT y*
- 3 Gestión operativa del POT, y sus respectivos subniveles de gestión*
 - 3.1 Gestión administrativa de recursos,*
 - 3.2 Generación de sistemas públicos y colectivos y*
 - 3.3-Cualificación y sostenibilidad de sistemas públicos y colectivos existentes}, los cuales se articulan según jerarquías, roles, interacciones y sinergias requeridas. según las acciones conjuntas a ser llevadas a cabo.*

Los actores interinstitucionales que hacen parte de los niveles de gestión, pueden ser personas, unidades, equipos de trabajo constituidos para fines específicos, subsecretarías, subdirecciones, entidades y dependencias que en concordancia con sus competencias hacen parte de instancias de articulación, y/o aquellas que aunque no hacen parte de dichas instancias, sí brindan insumos y/o tienen a cargo funciones y/o acciones para llevar a cabo la gestión pública requerida y enfocada a la implementación del POT, asimismo aliados estratégicos para lo antes expuesto.

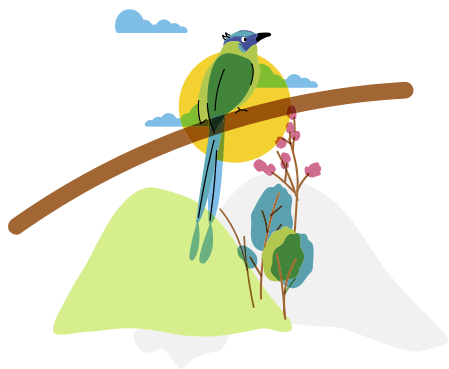
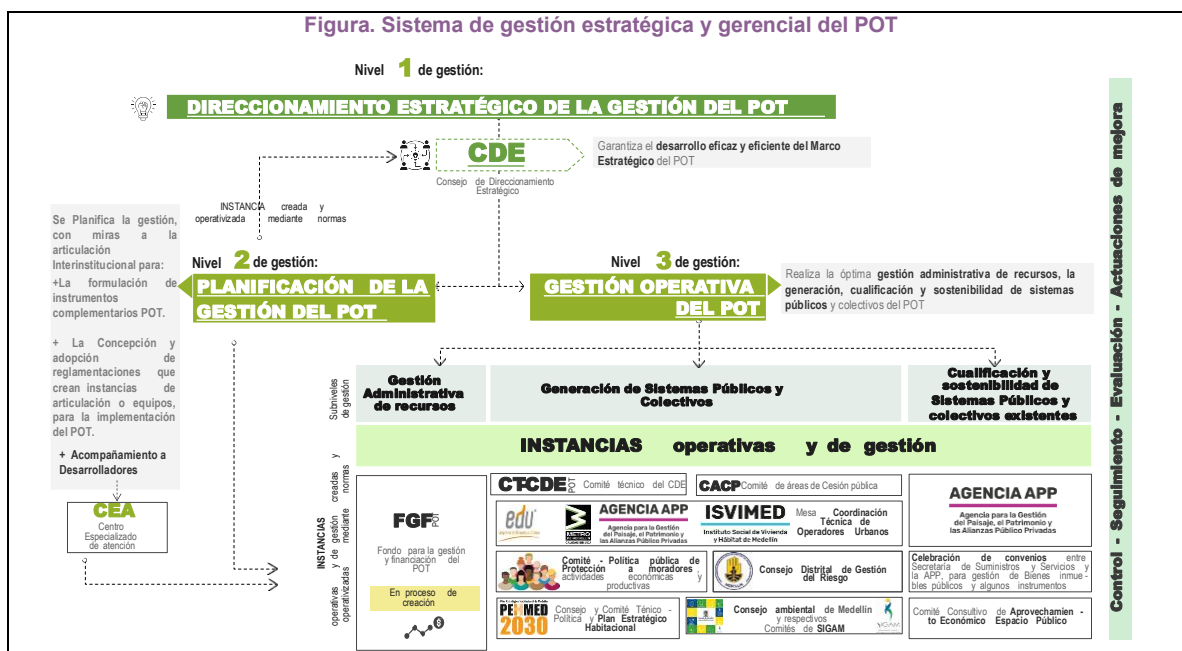




Figura. Sistema de gestión estratégica y gerencial del POT



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026

Definición del Modelo Gerencial de Gestión del POT

Es el modelo que operativiza el Sistema de Gestión estratégica y gerencial del POT, para el logro de los diferentes programas y proyectos del Programa de Ejecución del POT, incorporados en los planes de desarrollo, mediante la articulación de diferentes actores según sus funciones, en cumplimiento de los lineamientos de funcionamiento determinados para los niveles de gestión.

Componentes del Modelo:

1. Los Actores, que hacen parte de los niveles y subniveles de gestión requeridos, y que deberán estar enfocados en la concreción del modelo de ocupación del POT.
2. Los lineamientos de funcionamiento de los niveles y subniveles de gestión y sus componentes de gestión, los cuales se crearán para dar respuesta a los requerimientos establecidos en el POT para el cumplimiento de su marco estratégico y la concreción de su modelo de ocupación, en concordancia con las dimensiones,



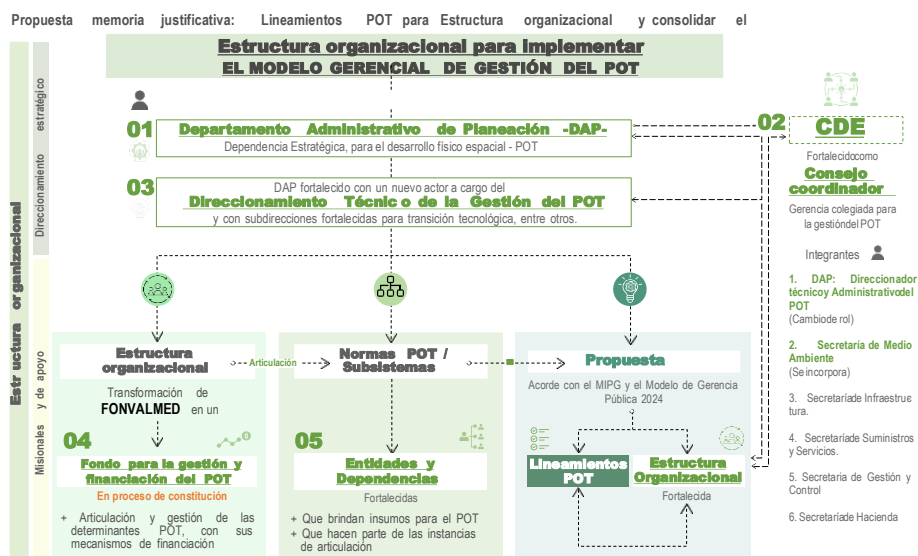
Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

políticas y acciones del Modelo Integrado de Planeación y Gestión – MIPG, y del Modelo de Gerencia Pública 2024.

Figura. Sistema de Gestión estratégica y gerencial del POT y el-respectivo Modelo Gerencial



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026



www.medellin.gov.co

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



CO17/7740



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Esquema del Modelo Gerencial de Gestión del POT



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026

Detalle del Modelo Gerencial de Gestión del POT



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

Detalle del Modelo Gerencial de Gestión público-privada para la Implementación del POT - MGG POT



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026

Definición y alcance, de los niveles y subniveles de gestión, que conforman el Sistema de gestión estratégica y gerencial del POT:

El Sistema de Gestión estratégica y gerencial del POT se compone de los siguientes niveles y subniveles de gestión:

1 Nivel 1 - Direccionamiento Estratégico de la gestión del POT: Es el nivel que tiene a cargo el liderazgo y direccionamiento estratégico de la gestión pública, requerida y enfocada en la implementación del POT.

Alcance del Nivel 1 - Direccionamiento Estratégico de la gestión del POT:

Tiene la facultad de aunar esfuerzos entre líderes del Distrito Especial de Medellín de entidades y dependencias que, en concordancia con sus competencias, tienen a cargo funciones y/o acciones para llevar a cabo la gestión pública requerida y enfocada a la



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

implementación del POT. Siendo así, es la instancia de articulación de carácter directivo o gerencial colegiado, que guía a sus equipos a cargo para lo antes expuesto.

Nivel 2 - Planificación de la gestión del POT: Es el nivel encargado de definir la estrategia operativa, normativa e institucional requerida para la implementación del POT, a través entre otros aspectos, de la organización y articulación interinstitucional, para:

- La formulación e implementación de instrumentos complementarios al POT.
- La concepción, creación y adopción de reglamentaciones procedimentales, mecanismos, manuales, protocolos y/o demás insumos requeridos para la gestión del POT.
- El acompañamiento a los diferentes actores – desarrolladores inmobiliarios, operadores y gestores urbanos-, que contribuyen a la concreción del modelo de ocupación del POT – CEA.
- La organización estratégica de todos los recursos -logísticos y tecnológicos-, para la gestión.

Alcance del Nivel 2 - Planificación de la gestión del POT:

Este nivel asume la estructuración técnica y la incorporación del Sistema Estructural de Gestión y su respectivo Modelo Gerencial de Gestión Pública del POT (MGG POT) y tiene la competencia de reglamentar, consolidar, actualizar dinámicamente y evaluar los componentes operativos del sistema y del modelo mencionado. Lo anterior se ejecutará en estricta concordancia con las directrices del Modelo Integrado de Planeación y Gestión (MIPG), el Modelo de Gerencia Pública, con los requerimientos y determinantes establecidos en el POT, entre otras normas que lo desarrollen.

Para tal fin, también podrá coadyuvar en el ajuste de los componentes del sistema y del modelo mencionado, los lineamientos de funcionamiento, así como en la precisión de los roles de los diferentes actores a cargo en concordancia con sus competencias y los procedimientos requeridos para su articulación.

Nivel 3: Gestión operativa del POT: Es el nivel que tiene a cargo la gestión operativa la ejecución y el despliegue de las acciones operativas requeridas -misionales y de apoyo- y enfocadas a la implementación del POT.

Alcance del Nivel 3: Gestión operativa del POT:



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

Este nivel de gestión, articula los diferentes actores con el fin de generar, cualificar y sostener los sistemas públicos y colectivos, realizar la gestión administrativa y financiera de los recursos para tal fin. Teniendo en cuenta lo antes expuesto, la gestión operativa del POT se subdivide en:

3.1 Subnivel o escenario 1. Gestión administrativa y financiera de recursos.

Este escenario de gestión es el que articula los diferentes actores que, según sus funciones desempeñan diferentes roles, con miras a la realización de la gestión administrativa y financiera requerida y enfocada a la implementación del POT, en articulación y considerando como punto de partida, las apuestas, determinantes y requerimientos del plan, asimismo de sus instrumentos, mecanismos e insumos complementarios.

3.2 Subnivel o escenario 2. Gestión para la GENERACIÓN del sistema público y colectivo.

Este subnivel de gestión articula los diferentes actores¹, para llevar a cabo la gestión pública requerida y enfocada a la generación de las diferentes infraestructuras públicas que componen el sistema mencionado.

3.3 Subnivel o escenario 3. Gestión para la CUALIFICACIÓN Y SOSTENIBILIDAD del sistema público y colectivo.

Este subnivel de gestión articula los diferentes actores, para llevar a cabo la gestión pública requerida y enfocada a la Cualificación y sostenibilidad de las diferentes infraestructuras públicas que componen el sistema mencionado.

¹ Los actores interinstitucionales que hacen parte de los niveles de gestión, pueden ser personas, unidades, equipos de trabajo constituidos para fines específicos, subsecretarías, subdirecciones, entidades y dependencias que en concordancia con sus competencias hacen parte de instancias de articulación, y/o aquellas que aunque no hacen parte de dichas instancias, sí brindan insumos y/o tienen a cargo funciones y/o acciones para llevar a cabo la gestión pública requerida y enfocada a la implementación del POT, asimismo aliados estratégicos para lo antes expuesto.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

PRINCIPIOS GENERALES DEL SISTEMA DE GESTIÓN ESTRATÉGICA Y GERENCIAL DEL MODELO GERENCIAL PARA LA IMPLEMENTACIÓN DEL POT

Los siguientes principios rigen la naturaleza del Sistema Estructural de gestión del POT y de su Modelo Gerencial de gestión, con miras a propender por la coherencia con su propósito estratégico, en función, además, de los principios constitucionales esenciales de la función pública, por lo que están orientados al servicio de los intereses generales, garantizando una administración eficiente, eficaz y ética. Siendo así, estos principios aplican para todos los niveles y subniveles de gestión determinados en el Sistema y Modelo antes mencionados:

RELEVANCIA DE LOS NIVELES Y SUBNIVELES DE GESTIÓN. Los niveles de gestión que configuran el Sistema de Gestión estratégica y Gerencial del POT (Nivel 1 - Direccionamiento Estratégico de la gestión del POT, Nivel 2 - Planificación de la gestión del POT y 3) Nivel 3: Gestión operativa del POT), se crean con el fin de determinar los roles que asumen los diferentes actores, los niveles jerárquicos, interacciones y sinergias entre estos, para llevar a cabo la gestión requerida y enfocada a la implementación del POT, en concordancia con las funciones asignadas por la estructura organizacional y las premisas del MIPG.

RELEVANCIA DEL CICLO GERENCIAL. Todos los actores públicos deberán cumplir con el ciclo gerencial mencionado en el lineamiento 1 general, lo que garantiza que su implementación estaría alineada con los objetivos y propósitos de cada nivel y subnivel de gestión, determinados por el Modelo Gerencial de gestión, para la implementación del POT, sin desbordar o transgredir atribuciones.

SEPARACIÓN DE RESPONSABILIDADES PARA LA TOMA DE DECISIONES ARTICULADAS. Se garantiza un sistema de gobernanza corresponsable y articulada, donde los diferentes actores respetan y asumen sus roles y responsabilidades, según los propósitos de cada nivel y subnivel de gestión determinado por el Modelo Gerencial de gestión para la implementación del POT, con miras a la prevención de conflictos de interés y de hechos de corrupción, asimismo con el fin de lograr la eficiencia y la eficacia técnica en la toma de decisiones y la ejecución de las actuaciones en el territorio con equidad, transparencia y celeridad en todos los procesos, procedimientos y acciones relacionados.

TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACIÓN. La toma de decisiones en cualquier nivel o subnivel del Modelo Gerencial de gestión para la implementación del POT, debe estar sustentada en estudios, análisis y/o en información técnica, con datos verificables y accesibles por parte de los actores que contribuyen a la implementación de los diferentes



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

programas y proyectos del POT, por lo que para la gestión y consulta de dicha información, es una obligación de dichos actores optimizar y/o generar de forma articulada, los requeridos sistemas de información, plataformas tecnológicas y mecanismos de interoperabilidad entre bases de datos geográficas, entre otras, en concordancia con lo determinado en el lineamiento 2 general expuesto con anterioridad a continuación.

LINEAMIENTOS GENERALES DE FUNCIONAMIENTO, DEL MODELO GERENCIAL DE GESTIÓN del POT:

A continuación, se determinan los lineamientos generales de funcionamiento aplicables a todos los niveles y subniveles de gestión para la implementación del POT:

Los diferentes actores públicos deberán gestionar, implementar y ejecutar las políticas y directrices que orienten el Plan de Ordenamiento Territorial en el ámbito de sus funciones, acogiendo los siguientes lineamientos:

Lineamiento 1 - La función pública: La función pública asegurará la atención y satisfacción de los intereses generales de la comunidad y la generación de valor público. Se regirá por los principios constitucionales de igualdad, mérito, accesibilidad universal, moralidad, eficacia, economía, imparcialidad, transparencia, celeridad y publicidad, garantizando que cada actuación administrativa en el marco del POT esté orientada a la protección del interés común sobre el particular.

Lineamiento 2 - Ciclo integral de la gestión pública: Todos los actores públicos de acuerdo con sus funciones, deberán acoger para cada acción, procedimiento y/o proceso a cargo que contribuye a la implementación del POT, todos los pilares del ciclo de la gestión pública (Planeación, ejecución, seguimiento, evaluación, control y actuaciones de mejora), en correspondencia con el nivel y subnivel de gestión a los cuales pertenezcan (Nivel 1 - Direccionamiento Estratégico de la gestión del POT, Nivel 2 - Planificación de la gestión del POT y Nivel 3: Gestión operativa del POT), y que fueron determinados por el Sistema de gestión estratégica y gerencial para la implementación del POT y su Modelo Gerencial de Gestión que lo operativiza.

Adicionalmente y como parte del ciclo de la gestión pública, los diferentes actores también deberán:



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

- Fortalecer y asegurar un ambiente de control, contemplando las tres líneas de defensa: 1-Servidores, 2-Líderes y 3-Secretaría de Evaluación y Control.
- Fortalecer y garantizar la gestión integral del riesgo, realizando la autoevaluación permanente por parte de servidores y entidades, de los aspectos críticos y/o de los riesgos frente a las acciones, procedimientos y/o procesos a cargo.
- Institucionalizar la Integridad y la Transparencia Proactiva mediante la adopción del Código de Integridad específico para la gestión del POT y la publicación de información en formatos de datos abiertos; esto permitirá la trazabilidad ciudadana de la inversión en el desarrollo físico-espacial, la toma de decisiones basada en evidencias, para la prevención de conflictos de intereses, garantizando siempre la prevalencia del interés público.
- Monitorear el cumplimiento de los estándares de calidad, legalidad, transparencia, aseguramiento ético que tienen como fin prevenir la corrupción, la gestión proactiva de los conflictos de interés y la toma de decisiones con el único fin de que prevalezca el interés público, en todo caso basados en evidencias y en análisis de tendencias.
- Fortalecer permanentemente la cadena de valor, por cuanto esta se constituye en el modelo lógico que conecta la gestión interna institucional, con los resultados e impactos que percibe la población objetivo, es decir, es una relación causa-efecto: Para tal fin, define como eslabones de la cadena de valor los siguientes: Insumos → Procesos → Productos → Resultados → Impactos (Valor público), donde el rol gerencial es transversal, dado que este tiene que realizar una acción en cada eslabón de la cadena de valor.

De acuerdo con lo antes expuesto, los actores institucionales según sus funciones adicionalmente deberán evaluar y hacer seguimiento a la cadena de valor, por medio de indicadores de producto, gestión, resultado e impacto.

Lineamiento 3 - Alistamiento institucional, gestión y sensibilización frente al cambio para la implementación del POT:

Participar activamente en la realización del diagnóstico integral de capacidades, de los recursos humanos, tecnológicos, jurídicos, logísticos y financieros, frente a los requerimientos del Modelo Gerencial de Gestión del POT y acciones para la implementación del POT, integrando de manera transversal estrategias de gestión del cambio y transformación cultural que aseguren la apropiación institucional del modelo ocupacional. Este proceso implica el fortalecimiento permanente del talento humano mediante el cierre de brechas de competencias técnicas, la mitigación de la fragmentación



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

funcional para fomentar sinergias, la colaboración interinstitucional y el ejercicio de un liderazgo proactivo que institucionalice el conocimiento colectivo. Lo anterior tiene como fin garantizar que las entidades y dependencias cuenten no solo con la infraestructura y los recursos necesarios, sino con una cultura organizacional alineada con las apuestas del Sistema Distrital de Ordenamiento Territorial y la generación de valor público.

Lineamiento 4 – Articulación del Sistema de Información del Ordenamiento Territorial -SIOT- con otros sistemas institucionales: Participar activamente en la producción, la entrega y la difusión de datos, metadatos, información y conocimiento, para la creación, fortalecimiento, implementación, gestión y mejora continua del Sistema de Información del Ordenamiento Territorial -SIOT- y su articulación con otros sistemas de información institucionales.

Lo anterior de la siguiente manera:

PARA LA GESTIÓN DE DATOS E INFORMACIÓN, RELACIONADOS CON LA IMPLEMENTACIÓN DEL POT. Esta corresponde a la implementación de la arquitectura e inteligencia de los datos estadísticos y geográficos requeridos en el ordenamiento territorial, entre otros, para ser producidos, recolectados, almacenados, procesados y analizados.

PARA LA GESTIÓN DEL CONOCIMIENTO RELACIONADA CON LA IMPLEMENTACIÓN DEL POT. Esta se refiere a:

- La captura sistémica y formalización del conocimiento técnico especializado (know-how), junto con la difusión de mejores prácticas y la promoción de la innovación aplicada; orientadas a resolver los desafíos territoriales, mitigar los impactos negativos del desarrollo físico-espacial y aumentar la eficiencia en la gestión e implementación del POT.
- El uso de la analítica institucional para impulsar la innovación y las actuaciones de mejora de los procesos, procedimientos y acciones territoriales, así como el fortalecimiento de las capacidades de los servidores públicos y demás actores involucrados en la implementación del POT.
- Para la creación del observatorio, sobre la implementación de las apuestas que se adoptaron en los diferentes subsistemas del sistema distrital de ordenamiento territorial.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

PARA LA GESTIÓN DEL SERVICIO AL CIUDADANO Y SU PARTICIPACIÓN EN LA IMPLEMENTACIÓN DEL POT. Esta se refiere a:

- La simplificación, estandarización y automatización de trámites, peticiones, quejas, reclamos y sugerencias-PQRS, además de los servicios integrales en línea para el ciudadano, relacionados con la gestión para la implementación del POT, de manera coordinada con todas las entidades y dependencias. Esto busca reducir costos, tiempos y requisitos en la interacción ciudadano-administración, operando de forma coordinada entre dependencias y bajo el Programa Nacional de Servicio al Ciudadano.
- La gestión de mecanismos interactivos de información y consulta del POT, orientados a la revisión objetiva de actos administrativos, procesos jurídicos y rendición de cuentas frente a las decisiones territoriales, la gestión del conocimiento y participación y para el seguimiento y control. Su enfoque garantiza el derecho de acceso a la información pública y la lucha contra la corrupción, mediante la corresponsabilidad de los actores públicos y privados.

El fortalecimiento de canales interactivos de comunicación que posibiliten la gestión del conocimiento y la participación permanente —mediante la retroalimentación y co-creación de actores públicos y privados, así mismo el seguimiento y control de acciones. Todo ello en función de la implementación del POT, orientando estos procesos a la generación, instrumentalización, difusión y aplicación de saberes que fortalezcan el desempeño y los propósitos fundamentales de las entidades y dependencias.

PARA EL CONTROL, SEGUIMIENTO, EVALUACIÓN DE LAS APUESTAS TERRITORIALES PARA LA IMPLEMENTACIÓN DEL POT

- El control y seguimiento a las apuestas territoriales como soporte fundamental para la mejora continua de los procesos y procedimientos institucionales encargados de la implementación del POT.
- El ajuste sistemático de indicadores de gestión, producto, resultado e impacto, asociados a la cadena de valor, que permitan evaluar la eficacia y eficiencia real de las actuaciones sobre los componentes que hacen parte de los subsistemas que corresponden al sistema físico-espacial en la consolidación del modelo de ocupación adoptado para el territorio.
- La definición y el aprestamiento de responsabilidades por parte de las entidades y dependencias para la gestión relacionada con el seguimiento, control y evaluación de resultados, integrando la percepción de los grupos de valor, para la



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

determinación de actuaciones de mejora institucional y territorial, basadas en evidencias.

PARA LA GESTIÓN DE ACTOS ADMINISTRATIVOS O REGULACIONES QUE IMPACTEN LA IMPLEMENTACIÓN DEL POT: Esta se refiere a:

- La gestión de la información con arquitectura e inteligencia de los datos, relacionada con los actos administrativos o regulaciones que impacten la implementación del POT, que adoptan las entidades y dependencias-
- Lo anterior permitirá tener soporte probatorio consistente para prevenir el daño antijurídico, garantizando la seguridad interinstitucional en la expedición articulada de actos administrativos, la eficacia, de los ajustes normativos para alcanzar los objetivos del POT y la racionalización de los requisitos para los ciudadanos, el fomento del control social y la cultura de la legalidad en la ejecución presupuestal y física de los proyectos.
- La Gestión y seguimiento a la ejecución presupuestal y física de los proyectos del programa de ejecución del POT con transparencia, fomentando el control social y la cultura de la legalidad, en función de suplir los requerimientos frente a los programas y proyectos para la implementación del POT.

Lineamiento 5 – Articulación de actores y Redes de Gestión con el nivel de direccionamiento estratégico de la gestión del POT:

Ejecutar las acciones articuladas de gestión y procesos requeridos para la implementación del POT de acuerdo con las funciones de la entidad, bajo un modelo de Redes de Gestión y nodos de trabajo colaborativo a través de una agenda permanente con el Consejo de Direccionamiento Estratégico -CDE, que permita trascender el esquema de atención a citaciones hacia uno de colaboración técnica constante, tal como lo sugiere la Dimensión de Gestión con Valores para el Resultado del MIPG; lo anterior, para atender las citaciones y mesas de trabajo con dicho Consejo, los requerimientos del Direccionador técnico de la gestión estratégica para la implementación del POT y con el DAP; esto posibilita mantener una interacción técnica fluida con todos los actores que hacen parte de los niveles de gestión del POT, finalmente, la coordinación de la interoperabilidad entre actores institucionales internos y externos.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

Lineamiento 6 - Planeación Institucional: Ejecutar según sus funciones y roles determinados, los procesos, procedimientos y acciones orientados a alinear los instrumentos de gestión y Planeación Institucional -Plan de Desarrollo Nacional, Planes Estratégicos y de Acción, Plan anual de adquisiciones, Plan operativo anual de inversión con el marco estratégico, el modelo de ocupación y el Programa de Ejecución del POT. Lo anterior, mediante el uso de información rigurosa basada en evidencias, garantizando que la programación y ejecución presupuestal se focalice en la financiación de los proyectos priorizados en dicho programa de ejecución (análisis, identificación y localización de los proyectos donde se invertirán los recursos a través de los sistemas de información geográfica), así mismo, la identificación de las prioridades de ejecución de obras de infraestructura en los ámbitos territoriales que se disponen en la normativa estructurante del POT, relacionados con los objetivos, apuestas e indicadores territoriales.

Lineamiento 7 - Seguimiento y evaluación a la implementación del POT: Construir, ajustar y gestionar, los indicadores de seguimiento y evaluación correspondientes, en concordancia con la cadena de valor del POT (FINES=Imaginario de Ciudad y objetivos estratégicos del POT y MEDIOS=Modelo de Ocupación y Programa de ejecución del POT, determinada en el marco del Sistema participativo e institucional del POT – Subsistema de Gestión del conocimiento y participación, Seguimiento y Evaluación y Expediente Distrital.

Lineamiento 8 - Cobertura y calidad de infraestructuras públicas: Realizar según sus funciones, los análisis requeridos para mantener actualizada la información de cobertura y calidad frente a las infraestructuras públicas a cargo de cada actor, de acuerdo con sus competencias, manteniendo actualizado y georreferenciado el respectivo diagnóstico, de su oferta, demanda y déficit. Lo anterior, con el fin de garantizar los insumos para la formulación asertiva de proyectos públicos, priorizando la inversión y alineando los recursos con el cronograma de ejecución del POT.

Lineamiento 9: Articulación del POT con el Plan de Desarrollo. Incorporar en el Plan de Desarrollo Distrital, los proyectos requeridos para la implementación del POT, mediante la inclusión de las iniciativas priorizadas en el Programa de Ejecución y que competen a la entidad, contemplando el fortalecimiento de todos los recursos de toda índole requeridos para ello.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

Lineamiento 10: Articulación interinstitucional para la implementación del POT.

Propender porque las entidades responsables de la generación, cualificación, sostenibilidad y conservación de la infraestructura pública, que concretan el modelo de ocupación del POT, se articulen y creen alianzas estratégicas, para la formulación y ejecución de los proyectos contenidos en el programa de ejecución del POT y en el Plan de Desarrollo, asegurando la viabilidad técnica, financiera y jurídica. Así mismo, tras la adopción del POT, se articularán las instancias para reglamentar instrumentos complementarios y procedimientos para la gestión, definiendo roles, niveles jerárquicos, responsabilidades, y sinergias entre los actores, según los lineamientos de funcionamiento asignados para los niveles de gestión del Sistema Estructural de Gestión estratégica y Gerencial del POT y su Modelo Gerencial de gestión, así mismo, se deberá garantizar la integración interinstitucional entre los actores involucrados en el desarrollo, priorización y direccionamiento de los recursos para financiar los proyectos (DAP, Hacienda, Gestión y Control Territorial, Medio Ambiente, Infraestructura Física, entre otros), según la destinación específica y la delegación oficial del proyecto. A las cesiones de todas las instancias de articulación, deberán asistir tanto líderes designados, para la toma de decisiones, como técnicos con conocimiento y manejo de temas a tratar, con el fin de garantizar la continuidad de procedimientos y de la información relacionada.

Lineamiento 11: Adopción de instancias de articulación: En concordancia y para efectos de implementar los lineamientos de funcionamiento del Modelo Gerencial de Gestión Estratégica, para la implementación del POT, las instancias de articulación propuestas en el Anexo 28: Actores Implementación POT, adjunto al presente documento, que no estén reglamentadas y/o aquellas que si bien lo están, sus procedimientos, actores y demás contenidos no dan respuesta a dichos lineamientos, respectivamente deberán ser reglamentadas y/o ajustadas, posterior a la adopción del POT.

Lineamiento 12: Consulta y aprestamiento del conocimiento, frente a los instrumentos y proyectos del POT para la toma de decisiones. Todos los actores a cargo del desarrollo físico espacial, el ordenamiento territorial y la gestión para tal fin, deben conocer el POT y sus instrumentos complementarios, así mismo, los proyectos inscritos en el portafolio de proyectos del POT, que surgieron de la formulación y adopción de los mencionados instrumentos, con miras a la gestión, priorización y direccionamiento de proyectos y recursos.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

LINEAMIENTOS ESPECÍFICOS PARA EL NIVEL DE DIRECCIÓN ESTRATÉGICA DE LA GESTIÓN DEL POT:

Estos lineamientos se sustentan en las funciones de dirección y gerencia de la función pública colombiana - Modelo de Gerencia Pública 2024 y en las premisas de funcionamiento determinadas en el Modelo Integrado de Planeación y Gestión - MIPG, ambos desarrollan el Sistema Integral de Gestión, Nacional, por lo que los actores pertenecientes a este nivel deberán:

1. Frente a la Dirección estratégica y la toma de decisiones:

Actuar, acorde a los principios de eficacia y eficiencia, con objetividad, transparencia y profesionalismo en el ejercicio de su rol de direccionador estratégico del POT, sin perjuicio de la subordinación al órgano del que dependan jerárquicamente.

Liderar la formulación, gestión e implementación de las políticas públicas y las acciones estratégicas a cargo de la entidad, que serán responsables de su ejecución para la implementación del POT, en articulación con los líderes de entidades, dependencias, procesos y proyectos, que tienen a cargo evaluar el desempeño frente a los resultados por dependencias, procesos, procedimientos, programas, proyectos y/o acciones.

Orientar y promover, en coordinación con la dependencia o entidad competente del Distrito, las directrices institucionales para la integración, adopción y aprovechamiento de los sistemas de información territorial y tecnologías estratégicas, asegurando que sirvan como soporte oficial para la toma de decisiones, el seguimiento de metas y la evaluación del impacto del POT.

Propender porque la toma de decisiones tenga un rumbo estratégico y se encuentre basada en datos, evidencia y análisis del entorno, medición de resultados y mejora continua, con enfoque en la generación de valor público, y en la resolución de necesidades de los grupos de valor.

2. Frente al Liderazgo y la gestión de equipos

Ejercer un liderazgo transformacional, que promueva la colaboración, gestión en equipos de alto desempeño y fortalezca el desarrollo de capacidades de actores institucionales para la implementación del POT.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

Garantizar la articulación de actores, con el fin de que, la gestión para el cumplimiento de objetivos estratégicos de transformación territorial del POT, a través de su Programa de Ejecución y para la medición del valor público, sea el producto de la alineación entre la planeación institucional (Plan de Desarrollo, Planes Estratégicos y de Acción, Plan anual de adquisiciones, Plan operativo anual de inversión), con la ejecución de todas las etapas generales de gestión pública (la planeación, ejecución, seguimiento, evaluación, control y actuaciones de mejora), frente a cada acción, procedimiento y/o, proceso, a cargo que contribuye a la implementación del POT.

3. Frente al fortalecimiento de la cadena de valor y a la gestión orientada a resultados

Asignar y administrar eficientemente recursos.

Organizar, dirigir, coordinar y optimizar procesos.

Garantizar calidad, oportunidad y cobertura.

Medir desempeño con indicadores de producto, gestión, resultado, impacto y evaluar efectividad.

Asegurar que la gestión genere beneficios reales y legitimidad

Evaluar la planeación, ejecución, seguimiento y evaluación de resultados, garantizando el cumplimiento de metas institucionales y la generación de impacto.

4. Frente a la Integridad y la ética pública

Llevar a cabo acciones de liderazgo, con transparencia, integridad, responsabilidad, asegurando el uso adecuado de los recursos públicos, la rendición de cuentas, la legalidad y el control.

5. Frente a la Innovación y la transformación digital

Impulsar la innovación, la transformación digital y la adopción de tecnologías para mejorar la eficiencia, la calidad del servicio y la experiencia ciudadana.

6. Frente al relacionamiento con la ciudadanía y grupos de interés



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

Liderar y ~~motivar~~ promover el servicio y el diálogo con la ciudadanía y los grupos de valor, fomentando la transparencia, la participación, la confianza y la legitimidad institucional. Para tal fin, se deberá garantizar la efectiva incorporación de los avances y resultados de la implementación del POT dentro de los espacios y mecanismos de participación determinados por la ley nacional, correspondientes a los ejercicios oficiales de rendición de cuentas e informes de gestión del Distrito.

7. Frente a la gestión del cambio organizacional

Coordinar la gestión del cambio, y la adaptación a entornos dinámicos y conducir procesos de transformación organizacional, a través de ajustes estructurales requeridos y la mejora continua.

Lineamientos de funcionamiento del Consejo de Direccionamiento Estratégico del Plan de Ordenamiento Territorial - CDE-POT. Adicional a los lineamientos generales que son aplicables por todos los niveles de gestión, el CDE acogerá los siguientes lineamientos específicos:

1. Direccionamiento para la toma de decisiones:

Promover porque todos los actores a cargo de la implementación del POT, según sus funciones y roles, cumplan con todos los lineamientos de funcionamiento del Modelo gerencial de gestión, para la implementación del POT.

Ejercer la toma de decisiones estratégicas, las cuales serán de carácter vinculante para los actores que según sus funciones y roles garantizan la implementación del POT, a través del desarrollo eficaz y eficiente de su modelo de ocupación y de su marco estratégico, mediante la priorización de:

- Proyectos estratégicos: los cuales son la principal bitácora de desarrollo físico espacial y concreción del modelo de ocupación determinado en el POT.
- Proyectos que concretan los subsistemas del POT: los cuales su priorización debe estar enfocada o en función y coherencia con el desarrollo de los proyectos estratégicos.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

- Priorización de los recursos: tanto en dinero (provenientes de instrumentos de financiación del POT y de otras fuentes alternativas para tal fin), como humanos, logísticos, tecnológicos etc., a través de una agenda permanente del Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT, de su Comité Técnico, para la articulación con todos los actores a cargo, agenda que será gestionada por el direccionamiento técnico de la gestión estratégica y gerencial del POT.
- Articulación para la priorización de recursos: orientar la asignación eficiente de recursos financieros (provenientes de instrumentos de financiación del POT y fuentes alternativas), humanos, logísticos y tecnológicos. Esta prioridad se canalizará a través de una agenda técnica permanente en el Consejo de Direccionamiento Estratégico y su Comité Técnico, la cual será coordinada y gestionada por el Direccionador Técnico de la gestión estratégica y gerencial del POT.

2. Direccionamiento de acciones para la concreción y sostenibilidad del Modelo de Ocupación

Establecer las directrices para el desarrollo del programa de ejecución del POT, en el corto, mediano y largo plazo, con el fin de se cuente con estrategias que viabilicen los proyectos estructurantes, complementarios y de gestión. Especialmente, se deberá propender por la continuidad y sostenibilidad de aquellas iniciativas de largo alcance que requieren trascender las vigencias fiscales, propendiendo por el desarrollo del marco estratégico del POT y la concreción de su Modelo de Ocupación Territorial.

3. Liderazgo de la Gobernanza Regional y Supramunicipal

Liderar la gestión de hechos metropolitanos y regionales en articulación con la unidad de articulación regional del DAP, mediante la promoción de acuerdos vinculantes con otros entes territoriales, con el Área Metropolitana del Valle de Aburrá, con la gobernación etc., para la ejecución de proyectos de interés común que potencien la competitividad y equidad del Distrito en su entorno regional, bajo los principios de la Ley 1454 de 2011.

4. Alineación Estratégica del Conglomerado Público

Definir los lineamientos para que las entidades del Conglomerado Público del Distrito de Medellín articulen sus planes y proyectos con el programa de ejecución del POT,



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

aprovechando sinergias institucionales que garanticen que la inversión pública de las entidades y dependencias que le apuntan a la consolidación del Modelo de ocupación.

5. Garantía de Coherencia de los Sistemas Territoriales

Propender por el desarrollo coordinado, coherente y sistémico de los subsistemas que conforman el Sistema Distrital de Ordenamiento Territorial, asegurando que las decisiones de intervención y los instrumentos de gestión no se ejecuten de forma aislada, sino como parte de una estructura urbana o rural integrada y funcional, para la consolidación del Modelo de ocupación.

Lineamientos de funcionamiento del Direccionador técnico para la gestión estratégica del Plan de Ordenamiento Territorial, adscrito al DAP

1. Planear, Dirigir, coordinar y orientar la creación e implementación de los mecanismos, metodologías e instrumentos necesarios para el desarrollo del Modelo Gerencial de Gestión del POT, para la concreción de su modelo de ocupación territorial y marco estratégico a través del programa de ejecución.
2. Dirigir y orientar la articulación interinstitucional para la implementación de los lineamientos de funcionamiento del Modelo Gerencial de Gestión del POT.
3. Dirigir y orientar el proceso de ajuste, optimización y creación de los mecanismos de funcionamiento del Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT –CDE–, de su Comité Técnico y de las demás instancias de articulación para la gestión estratégica del Plan y su programa de ejecución, en el marco de implementación de los lineamientos de funcionamiento del Modelo Gerencial de Gestión del POT.
4. Coordinar y orientar la articulación interinstitucional, para la gestión de la agenda estratégica y permanente, del Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT – CDE y de su Comité Técnico para orientar la toma de decisiones frente a sus funciones.
5. Liderar y orientar la articulación interinstitucional, para la creación y gestión de los mecanismos e insumos requeridos para el desarrollo del Programa de Ejecución del POT, para la priorización de proyectos y su incorporación en el Plan de Desarrollo Distrital.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

6. Planear y orientar la articulación interinstitucional para la gestión de las etapas del ciclo de los proyectos del Programa de Ejecución del POT, contenidos en el Plan de Desarrollo y, hacia los cuales son direccionados los recursos provenientes de los instrumentos de financiación del POT y de otras fuentes alternativas.

LINEAMIENTOS ESPECÍFICOS DE FUNCIONAMIENTO, DEL NIVEL DE PLANIFICACIÓN DE LA GESTIÓN DEL POT

Estos lineamientos se sustentan en las premisas de funcionamiento determinadas en el Modelo Integrado de Planeación y Gestión - MIPG, ambos desarrollan el Sistema Integral de Gestión Nacional, por lo que los actores pertenecientes a este nivel deberán:

- Planificar acciones, procedimientos y/o, procesos a cargo, que contribuyen a la implementación del POT.
- Participar en la formulación y adopción de reglamentaciones e instrumentos complementarios al POT y/o de normas que crean instancias de articulación o determinan procedimientos de articulación entre actores, para la implementación del POT.
- Planificar acorde a la priorización determinada por el Programa de Ejecución del POT, la ejecución de proyectos en el Plan de Desarrollo.
- Realizar integralmente, la planeación institucional -Plan de Desarrollo, Planes Estratégicos y de Acción, Plan anual de adquisiciones, Plan operativo anual de inversión-, en coherencia con el lineamiento 4 general, para la ejecución de proyectos contenidos en el Programa de Ejecución del POT.
- Asesorar, orientar y acompañar a los desarrolladores inmobiliarios que contribuyen a la implementación del POT (CEA), en función de la aplicación de las determinantes POT y de sus normas complementarias.

LINEAMIENTOS ESPECÍFICOS DE FUNCIONAMIENTO DEL NIVEL DE GESTIÓN OPERATIVA DEL POT

Los lineamientos que a continuación se describen, aplican para los actores a cargo de la generación, cualificación y sostenibilidad de los sistemas públicos y colectivos, adicionalmente a cargo de la gestión administrativa y financiera de recursos para la implementación del POT.

Los contenidos expuestos en los lineamientos generales de gestión son aplicables a los temas específicos que se enuncian en cada uno de los subsistemas; no obstante, en los



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

lineamientos específicos por subsistema, se podrá hacer referencia a algunos lineamientos generales por su importancia, impacto o implicación directa.

Teniendo en cuenta lo antes expuesto, a continuación, se especifican los lineamientos para cada uno de los subniveles o escenarios de gestión:

Lineamientos de funcionamiento del Subnivel 1 - Gestión técnico-administrativa y financiera de recursos

Se establecen los siguientes lineamientos de funcionamiento, los cuales se clasifican en:

Lineamientos específicos técnico-administrativos, en función de la gestión de las determinantes del POT:

El fondo entidad público es uno de los componentes estructurales, tanto del Sistema de Gestión estratégica y Gerencial del POT como de su Modelo Gerencial de Gestión que lo operativiza, debido a que fundamenta su quehacer en los principios de transparencia, eficiencia, eficacia y celeridad administrativa, adicionalmente para efectos de llevar a cabo lo antes expuesto como su objeto principal realizará la articulación de los dos macroprocesos que se mencionan a continuación, los cuales están soportados en normas orgánicas:

Los procesos de gestión administrativa y financiera de recursos POT, que actualmente se realizan a través del modelo de la hacienda pública, pero factiblemente adaptado al requerimiento expuesto en el siguiente numeral.

1. Los procesos de gestión territorial y desarrollo físico espacial para la implementación del POT, lo que cuenta con una alta complejidad técnica por sus determinantes y apuestas que, en su mayoría son de largo alcance de nivel estratégico; lo anterior se realizaría a través de la gestión de varios mecanismos o insumos administrativos que se crean en función de gestionar y articular administrativa y financieramente las determinantes del plan que lo requieran, entre estas se incluyen las establecidas para la gestión de los instrumentos de intervención del suelo, de planificación



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

complementaria y la gestión administrativa y financiera de recursos provenientes de los instrumentos de financiación del POT y otras fuentes alternativas.

2. Los insumos o mecanismos administrativos que se creen en función de gestionar las determinantes POT, asimismo los vehículos financieros para la gestión de recursos provenientes de los instrumentos de financiación del POT y de otras fuentes alternativas, se diseñarán bajo estándares del MIPG para la gestión del riesgo de corrupción y la salvaguarda de los recursos públicos garantizando la transparencia, eficiencia, eficacia, seguridad y custodia de los recursos públicos, y de ninguna manera se podrá generar detrimento patrimonial del Distrito; adicionalmente dicha gestión posibilitará la versatilidad y oportunidad para la óptima ejecución de los proyectos que sean priorizados en el programa de ejecución del POT, en todo caso acorde con las normas relacionadas vigentes o aquellas que las modifiquen o sustituyan
3. El Fondo entidad para el desempeño de sus competencias, deberá crear sistemas de información, plataformas tecnológicas geo-matricial que posibilite la articulación a través de interfaces, con las demás plataformas del Distrito (con varios roles de SAP, con la Geo Data base Corporativa, entre otras requeridas); dicha plataforma, adicionalmente deberá posibilitar la gestión de las directrices del POT, con la gestión administrativa y financiera de los recursos provenientes de los instrumentos de financiación del POT (Ver Gráfico: Esquema de articulación, entre determinantes del Plan de Ordenamiento Territorial, con el tránsito de recursos provenientes de los instrumentos de financiación del Plan de Ordenamiento Territorial), asimismo la plataforma deberá posibilitar la interacción y el desempeño de los diferentes actores que conforman las instancias de articulación para la implementación del POT, las cuales, entre otras funciones relacionadas, tienen a cargo la gestión parcial o total de los diferentes instrumentos del POT, de sus instrumentos complementarios y componentes del sistema de ordenamiento territorial.
4. El fondo entidad desde su rol, coadyuvará a la articulación del programa de ejecución del POT con los planes de desarrollo, cumpliendo, en todo caso, con las disposiciones legales de todo nivel, para tal fin trabajará articuladamente con el direccionamiento estratégico del POT.
5. El Fondo entidad, por sus dinámicas diferenciales, estará conformado por tres escenarios de gestión, así:
 - Escenario 1: para la generación, cualificación y sostenibilidad de los sistemas públicos y colectivos del POT. Es este escenario se gestionan los instrumentos de financiación articuladamente con la gestión de las determinantes del POT.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

- Escenario 2: para la renovación urbana.
- Escenario 3: para la gestión de instrumentos compensatorios y de cargas sociales

Cada uno de estos escenarios podrán ser en sí mismos sub fondos y/o contar con encargos fiduciarios que estarán reglados por un contrato de fiducia, donde se establecerán claramente las condiciones de administración, operación y movimientos que se requieran para la adecuada operación del fondo entidad, acorde a lo expuesto en el presente título, adicionalmente se podrán manejar otros insumos para la gestión técnico-administrativa y financiera tales como: {encargos fiduciarios, fondos presupuestales, sub fondos presupuestales, cuentas o subcuentas, y códigos, ~~etc.~~ contables específicos para garantizar la separación de flujos por destinaciones específicas y otras clasificaciones determinadas y requeridas por el POT}. Los comités técnicos o fiduciarios que se establezcan en estos vehículos contarán con una mayoría absoluta de miembros representantes del sector público distrital, blindando la toma de decisiones frente a intereses corporativos o particulares.

1. La estructuración del fondo en función de las determinantes POT, aportará datos requeridos para la retroalimentación del Modelo de Seguimiento del POT y facilitará el evidenciar el tránsito de recursos tanto en el ingreso, direccionamiento y ejecución de recursos, según las destinaciones específicas y las mencionadas determinantes POT.
2. La plataforma tecnológica clasificará y registrará con precisión los datos de ingreso de recursos por: instrumentos de financiación, por ámbitos de reparto, por destinaciones específicas o por otros aspectos que determine tanto el POT con sus instrumentos complementarios, como las normas de mayor jerarquía que lo rija.
3. El sistema de información registrará rigurosamente los datos de direccionamiento de recursos por: cada componente del Sistema Distrital de Ordenamiento Territorial determinado en el POT mínimamente deberá contener datos de direccionamiento de recursos por subsistemas, por destinaciones específicas, por proyectos y respectivos ítems.
4. El fondo entidad deberá custodiar, vigilar y mantener la intangibilidad de las destinaciones específicas de los recursos obtenidos por instrumentos de financiación urbana, según las normas de todo nivel, de igual manera se debe velar porque el tránsito de los recursos tenga en cuenta las determinantes del POT, en el ingreso, el direccionamiento y la ejecución de estos en el desarrollo de los proyectos contenidos en el plan de desarrollo y en el programa de ejecución del POT.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

La estructura del fondo entidad, deberá ser flexible y dinámica, es decir, a esta se podrán ir incorporando nuevos instrumentos de financiación, mecanismos de compensación, fuentes alternativas, así mismo insumos administrativos y financieros públicos requeridos según las necesidades y las determinantes del POT (Sub-fondos, encargos fiduciarios, cuentas y/o subcuentas, etc.), de igual manera deberá posibilitar la adaptabilidad de los procedimientos de gestión del POT, por nuevas determinantes que surjan por los ajustes normativos del POT y de sus instrumentos complementarios y por las dinámicas de ciudad, en todo caso a juicio del DAP, debidamente soportado. Siendo así, la plataforma tecnológica geo-matricial que se cree, deberá posibilitar la incorporación flexible de nuevos módulos y/o elementos, para la clasificación del ingreso de recursos, de su inversión, de los rendimientos financieros, de su direccionamiento por parte del CDE, de la ejecución de recursos en proyectos y demás etapas de gestión de los mismos.

Hasta tanto se ejecuten los recursos públicos que ingresan al fondo entidad público, en los proyectos contenidos en el Plan de Desarrollo y en el Programa de Ejecución del POT por parte de entidades y dependencias a cargo, estos deberán ser invertidos en varios vehículos financieros de alta seguridad y liquidez administrados y a favor de dicho fondo, por lo que, los rendimientos financieros que se produzcan de estas inversiones, harán parte, incrementarán y fortalecerán su capital bajo el régimen de propiedad pública, quedando sujetos a las normas de presupuesto y transparencia correspondientes, lo anterior con miras a que en el tiempo este actúe como un fondo rotativo, cuyo propósito será la consecución ágil y oportuna de los proyectos públicos contenidos en el Plan de Desarrollo y en el Programa de Ejecución del POT.

Por ser el POT de largo alcance de nivel estratégico, este se debe matricular como un proyecto de inversión de largo alcance ante el Consejo Superior de Política Fiscal – CONFIS, para poder proyectar vigencias futuras (Ley 819 de 2003), lo que posibilita que los recursos de destinación específica provenientes de los instrumentos de financiación del POT y demás fuentes alternativas puedan pasar de vigencias, sin peligro de castigos presupuestales.

Al Fondo podrán integrar recursos de naturaleza privada, en todo caso, se deberá garantizar la trazabilidad y diferenciación de las fuentes públicas de las privadas, mediante una contabilidad separada, con el fin de asegurar el control y la fiscalización de los recursos públicos, en todas sus etapas generales de gestión (en su ingreso al fondo



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

entidad pública, en la inversión de los mismos para la generación de rendimientos financieros, en el direccionamiento de recursos por parte del CDE y en la ejecución de recursos públicos en los proyectos contenidos en el programa de ejecución del POT).

El Fondo deberá generar y/o fortalecer articuladamente con todos los actores responsables, los procedimientos para la gestión de los recursos provenientes de los instrumentos de financiación y/o de fuentes alternativas, mediante la consecución de los mismos, la priorización de las inversiones y los proyectos, la elaboración de los presupuestos en concordancia con la planificación institucional, establecimiento de fuentes de financiación, inscripción de los proyectos en el banco de programas y proyectos del Plan de Desarrollo, el establecimiento de las diferentes modalidades de selección para la contratación pública (licitaciones públicas, contratos interadministrativos, contratos plan, etc.) requeridas para la ejecución de los recursos, garantizando que el licenciamiento, ejecución y entrega de bienes y servicios, así como, las demás acciones que se requieran, para el desarrollo de los proyectos contenidos en el Programa de Ejecución del POT, se realice con apego a los principios de la gerencia pública basada en resultados y en el modelo de operación por procesos, en concordancia con el MIPG.

El Fondo deberá establecer criterios de priorización estratégica para el direccionamiento de recursos hacia el Programa de Ejecución, minimizando la discrecionalidad administrativa y garantizando el equilibrio en la inversión territorial.

Lineamientos para la gestión de vehículos financieros para los recursos provenientes de los instrumentos de financiación y fuentes alternativas

Para poder cumplir los propósitos del mencionado escenario de gestión, se hace fundamental considerar los siguientes lineamientos específicos que se deberán tener en cuenta para la determinación y fortalecimiento de roles de los diferentes actores (entidades y dependencias, instancias de articulación creadas y por crear y/o aliados estratégicos), a cargo de la gestión financiera del POT, en el corto, mediano y largo plazo, así:

1. Gestión de recursos mediante vehículos financieros especializados



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

El Fondo tendrá la capacidad de operar a través de mecanismos financieros que permitan la implementación del POT, a través de los proyectos contenidos en su programa de ejecución, tales como:

Créditos con banca pública y privada.

Vehículos financieros especializados. (Patrimonio autónomo y fideicomisos)

Administración de los recursos (PPTO, Instrumentos de financiación del POT y fuentes alternativas)

Emisión de bonos y deuda local con autorización del Ministerio de Hacienda y cumplir estrictamente la Ley 358 de 1997 (Semáforos de endeudamiento).

Titularización de flujos futuros (DELTAS de Predial, ICA, Delineación urbana)

El propósito es permitir la estructuración anticipada de recursos para proyectos estratégicos del POT, reduciendo la dependencia exclusiva del presupuesto anual ordinario.

2. Sistema integral de información con trazabilidad completa

El Fondo deberá contar con un sistema de información robusto que garantice por cada instrumento y fuente alternativa, que permita el seguimiento en tiempo real de:

- El registro por ingreso, direccionamiento, egreso y ejecución del recurso en proyectos contenidos en el programa de ejecución el POT y en el plan de desarrollo, de trámites de liquidación, facturación, trazabilidad por instrumento, por destinaciones específicas y por determinante POT requeridas.
- Los reportes periódicos a órganos de control y ciudadanía.
- La arquitectura del sistema deberá adaptarse a las funciones asignadas al fondo entidad público, y a los sistemas de información de la hacienda pública asegurando la trazabilidad entre actores involucrados en la gestión administrativa y financiera del POT, así mismo la transparencia, control y eficiencia en los procesos relacionados.

3. Cumplimiento integral del ciclo del ingreso y ejecución de los recursos de los instrumentos de financiación del POT y de fuentes alternativas



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

El Fondo podrá administrar de manera completa el ciclo:

Liquidación → Facturación → ingreso o recaudo → Administración → Direccionamiento de recursos por parte del Consejo de Direccionamiento estratégico del POT – CDE POT → Inversión → Ejecución según direccionamiento de recursos → Cierre de proyecto

Se propenderá por:

Planeación y control en cada etapa del ciclo

Conciliación permanente de cuentas por recurso

Auditoría interna y externa.

Rendición de cuentas, desde el recaudo hasta la ejecución de los recursos.

4. Disponibilidad permanente de recursos.

El fondo tendrá que planificar integralmente el presupuesto para poder financiar los proyectos sin limitaciones presupuestales, pero en coherencia con las proyecciones de recursos para su financiación, teniendo en cuenta el marco fiscal de mediano plazo y a las directrices del nivel de gestión - de direccionamiento estratégico.

5. Gestión de recursos

El Fondo tendrá recursos provenientes de:

- Instrumentos de financiación del POT como plusvalía, valorización, venta de derechos, cesiones urbanísticas y aprovechamiento económico del espacio público.
- Emisión de deuda, créditos estructurados, entre otros.
- Rendimientos financieros
- Deltas de Impuesto predial, ICA, delineación urbana
- Mayores ingresos en impuestos generados por las decisiones de ordenamiento e inversión en infraestructura en proyectos estratégicos.

Y fuentes alternativas como:



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

- Implementación de derechos transferibles de construcción.
- Apalancamiento anticipado de obras mediante valorización futura.
- Recursos de cooperación internacional
- Cofinanciación con el Gobierno nacional o Gobernación
- Gestión de regalías
- Esquemas asociativos
- Entre otros

6. Compra anticipada de suelo

- El Fondo asumirá una estrategia activa de banco inmobiliario con el objetivo de reducir el costo de infraestructura pública y controlar la especulación.

7. Garantía de destinación específica

Cada recurso captado deberá reinvertirse en los fines definidos por el POT.

Se establecerán mecanismos que aseguren:

- Separación contable por fuente.
- Seguimiento por proyecto.
- Garantizar la destinación específica del recurso.

8. Estudios técnicos de captura de valor y simulación financiera

El Fondo coadyuvará en la estructuración, elaboración y actualización de los estudios técnicos de captura de valor del suelo y las simulaciones financieras de preinversión para todos los macroproyectos, actuaciones urbanísticas e intervenciones estratégicas que formen parte de su portafolio. Este proceso metodológico se ejecutará con base en los lineamientos generales de funcionamiento del modelo gerencial de gestión del POT (numeral 10.3.1.4.), en lo relacionado entre otros aspectos con analítica de datos geoeconómicos, con el fin de viabilizar la aplicación efectiva de los instrumentos de



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

financiación del POT y de otras fuentes alternativas, así mismo, operativizar bajo parámetros de transparencia institucional el principio legal de reparto equitativo de cargas y beneficios.

9. Régimen contractual especializado

De conformidad con su naturaleza jurídica, el fondo podrá adoptar un régimen contractual especial que permita mayor agilidad en estructuración y ejecución, garantizando principios de transparencia, eficiencia y selección objetiva.

10. Capacidades técnicas y experiencia operativa

El Fondo deberá contar con:

Equipo técnico especializado.

Experiencia en instrumentos de financiación.

Dominio de instrumentos de intervención del suelo.

Capacidad estructuradora de proyectos complejos.

Por lo anterior, el Fondo como entidad pública para la implementación del POT deberá consolidarse como un actor diseñado para superar la fragmentación administrativa y la rigidez operativa, en todo caso acorde a los requerimientos del DAP, permitiendo que el ordenamiento territorial pase de la norma a la ejecución efectiva.

Integra instrumentos de captura de valor del suelo, estructuración financiera avanzada y gestión inmobiliaria estratégica, garantizando sostenibilidad fiscal, eficiencia operativa y cumplimiento integral del modelo de ocupación de Medellín.

Lineamientos de funcionamiento del Subnivel 2 - Generación de los sistemas públicos y colectivos

Con el propósito de materializar los objetivos estratégicos del Plan de Ordenamiento Territorial, se establecen los presentes lineamientos de funcionamiento, para articular el accionar de quienes serán responsables del fortalecimiento de los subsistemas que hacen



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

parte del Sistema Distrital de Ordenamiento Territorial -SOT, con las funciones técnico-operativas que corresponden a cada uno de estos.

Estas directrices, son el resultado de una construcción colectiva con los equipos a cargo de cada subsistema, y constituyen la hoja de ruta para garantizar la coherencia, integridad y efectividad en la implementación, seguimiento y evaluación del POT.

A continuación, se detallan los lineamientos específicos de funcionamiento, los cuales se clasifican por subsistemas con el fin de que los actores a cargo de cada uno, realicen según sus funciones la respectiva gestión para tal fin:

SUBSISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO DE ESPARCIMIENTO Y ENCUENTRO

Para la gestión del subsistema de espacio público de esparcimiento y encuentro, por parte de los actores a cargo, según la estructura organizacional vigente o aquella que la modifique o sustituya, de cara a su fortalecimiento y consolidación, se resalta la importancia de la aplicación de los lineamientos generales 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9 y 10 contenidos en el numeral 10.3.1.4. Lineamientos generales de funcionamiento, del nivel de direccionamiento estratégico de la gestión del POT, para efectos de desarrollar y/o fortalecer los siguientes aspectos:

Fortalecer los de equipos de trabajo y de los sistemas de información requeridos, para llevar a cabo la gestión y/o implementación de:

1. Seguimiento a las metas y el impacto frente a la generación, restitución, cualificación y sostenibilidad, según las actuaciones determinadas en el artículo 74 del POT, así mismo según la clasificación del espacio público de esparcimiento y encuentro determinada por el Plan, desarrollado en el artículo 67 del POT.
2. Implementación de Planes y criterios que contribuyan a la cualificación ambiental y resiliencia (reverdecimiento). Se incorporan criterios de diseño que exigen materiales permeables y la implementación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible —SUDS— en los diferentes componentes del espacio público, con el objetivo explícito de mitigar las islas de calor, regular el microclima y potenciar la biodiversidad urbana incluyendo los lineamientos contenidos en las Guías de Construcción Sostenible del AMVA, las cuales serán tenidas en cuenta para el proceso de actualización del Manual de Espacio público distrital, así como la coherencia y concreción con el Plan de Renaturalización de Medellín, Plan de Silvicultura Urbana y el Manual de Silvicultura Urbana.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

3. El fortalecimiento de la red de espacios públicos de proximidad, orientado principalmente a atender los déficits existentes y a mejorar su articulación con y la red de conectividad, busca atender de manera equitativa y accesible a los diferentes grupos poblacionales, contribuyendo al mejoramiento de la calidad de vida, el bienestar y la generación de espacios para el encuentro, recreación e integración de los habitantes.
4. Los espacios públicos podrán generarse dentro de la cota máxima de inundación correspondiente a crecientes con períodos de retorno de 100 años, siempre que se realicen los estudios de detalle que permitan precisar la mancha de inundación y se implementen las medidas de mitigación necesarias para reducir la amenaza. Las áreas resultantes entre el retiro y la mancha de inundación podrán incorporarse al Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro y no podrán ser objeto de ocupación con edificaciones.
5. La gestión y manejo de Zonas de Amenaza y Riesgo. Las áreas localizadas en zonas de amenaza y riesgo podrán ser incorporadas al Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro cuando, de acuerdo con los estudios técnicos correspondientes, se implementen las medidas y obras requeridas para reducir la amenaza y garantizar las condiciones de estabilidad y seguridad necesarias para su uso y disfrute por parte de la población.
6. Cuando las áreas localizadas en zonas de amenaza alta o media por movimientos en masa presenten procesos morfodinámicos activos o inactivos que afecten la estabilidad general del predio, y exista posibilidad de accesibilidad directa, recorribilidad y articulación con áreas adyacentes, podrán conformarse ecoparques destinados a la recreación pasiva. Su incorporación estará condicionada a la ejecución de las obras de mitigación necesarias para garantizar la estabilidad del área, las cuales deberán diseñarse y construirse con base en estudios geotécnicos.
7. Las áreas asociadas a zonas de alto riesgo no mitigable que hayan sido objeto de procesos de reasentamiento podrán ser susceptibles de adecuación como espacios públicos para la recreación pasiva, previo desarrollo de los respectivos estudios geotécnicos.
8. La generación de otros datos e información que determinen de forma articulada, los actores a cargo de la gestión del subsistema de espacio público de esparcimiento y encuentro.
9. Dar cumplimiento estricto a las normas urbanísticas y de construcción, aseguramiento y saneamiento jurídico, fortaleciendo el ambiente de control frente a los proyectos de espacio público de esparcimiento y encuentro contenidos en el programa de ejecución del POT.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

Fortalecer la articulación interinstitucional permanente entre los actores a cargo, para llevar a cabo las acciones antes expuestas, así mismo, para realizar la gestión y administración del subsistema, con miras a la generación, restitución, cualificación y sostenibilidad de sus infraestructuras públicas, entre otras acciones requeridas que hacen parte de los proyectos contenidos en el programa de ejecución del POT; entre dichos actores tenemos al DAP, la Subsecretaría de Catastro - Secretaría de Gestión y Control Territorial y la Subsecretaría de Gestión de Bienes- Secretaría de Suministros y Servicios, Secretaría de Infraestructura - SIF – y la Secretaria de Medioambiente.

SUBSISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

Para la gestión del subsistema de equipamientos por parte de los actores a cargo, según la estructura organizacional vigente o aquella que la modifique o sustituya, de cara a su fortalecimiento y consolidación, se resalta la importancia de la aplicación de los lineamientos generales 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9 y 10 contenidos en el numeral 10.3.1.4. acerca de los Lineamientos generales de funcionamiento, del nivel de direccionamiento estratégico de la gestión del POT, para efectos de desarrollar y/o fortalecer los siguientes aspectos:

1. Fortalecer de los equipos de trabajo y los sistemas de información requeridos para llevar a cabo la gestión para la implementación de:
2. Las metas y el impacto frente a la generación, cualificación y sostenibilidad de los equipamientos públicos, con su clasificación establecida en el artículo 96 según el POT.
3. Los equipamientos deben propender por localizarse en las centralidades y en las áreas de actividad de alta y media mixtura, acorde con los niveles y jerarquías territoriales y la tipología del equipamiento, asegurando que por sus condiciones geotécnicas, no se presenten ningún riesgo para la comunidad, y que permitan la consolidación del modelo de ciudad, en relación con la ocupación territorial adecuada del suelo urbano y rural del distrito.
4. Los equipamientos de orden general destinados a atender las necesidades sociales deberán propender su localización en las centralidades, en las áreas de actividad de alta y media mixtura, acorde con los niveles y jerarquías territoriales y la tipología del equipamiento. Los equipamientos de orden general que presten servicios destinados a atender las necesidades sociales deben tender por localizarse en radios de proximidad espacial a las estaciones del Sistema Integrado de Transporte del Valle de Aburrá, favoreciendo la accesibilidad de la población a los servicios.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

5. Los equipamientos deberán orientarse por criterios de proximidad espacial, priorizando su ubicación en sectores con necesidades, vulnerabilidades o déficits identificados, con el propósito de acercar los servicios fundamentales a la población y garantizar condiciones adecuadas de acceso.
6. Optimización de la infraestructura, permitiendo la multifuncionalidad e hibridación. Los equipamientos colectivos multifuncionales deben asegurar la correcta compatibilidad e interrelación entre las plantas físicas, promoviendo la complementariedad y la integración de diferentes categorías de equipamientos colectivos. Adicionalmente, los equipamientos colectivos híbridos permiten la incorporación de otros usos compatibles de comercio y servicios dentro de su infraestructura o suelo dotacional hasta un máximo de 30% del área construida, siempre y cuando se mantenga una proporción mayoritaria del 70% como uso dotacional propiciando la adaptabilidad frente a los requerimientos poblacionales. Lo anterior promueve la sostenibilidad en el tiempo de la infraestructura y del suelo dotacional.
7. Exigencia de estándares bioclimáticos, acústicos, paisajísticos y de drenaje sostenible en las áreas libres de los equipamientos.
8. Otros datos e información que determinen de forma articulada, los actores a cargo de la gestión del subsistema de equipamientos
9. Del cumplimiento estricto de las normas urbanísticas y de construcción, aseguramiento y saneamiento jurídico, fortaleciendo el ambiente de control frente a los proyectos de equipamiento público contenidos en el programa de ejecución del POT.

Fortalecer la articulación interinstitucional permanente entre los actores a cargo para llevar a cabo las acciones antes expuestas, así mismo, para realizar la gestión y administración del subsistema, con miras a la generación, restitución, cualificación y sostenibilidad de infraestructuras públicas, entre otras acciones requeridas que hacen parte de los proyectos contenidos en el programa de ejecución del POT; entre dichos actores tenemos a la Secretaría de Suministros y Servicios, Secretarías de Infraestructura Física, Educación, Salud, EDU, Inder, Cultura Ciudadana, entre otros.

SUBSISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS

Para la gestión del subsistema de Servicios Públicos por parte de los actores a cargo, según la estructura organizacional vigente o aquella que la modifique o sustituya, de cara a su fortalecimiento y consolidación, se resalta la importancia de la aplicación de los lineamientos generales 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9 y 10 contenidos en el numeral 10.3.1.4.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

Lineamientos generales de funcionamiento, del nivel de direccionamiento estratégico de la gestión del POT, para efectos de desarrollar y/o fortalecer los siguientes aspectos:

El fortalecimiento de los equipos de trabajo y los sistemas de información requeridos para llevar a cabo la gestión y/o implementación de:

Las metas y el impacto frente a la generación, ampliación, optimización y gestión de las infraestructuras de servicios públicos, teniendo en cuenta la clasificación determinada por el POT; para esto, se debe tener en cuenta el inventario de aquellas infraestructuras destinadas al aprovechamiento tratamiento y disposición final de residuos sólidos, asegurando que su localización y operación respeten los estándares de calidad ambiental y el modelo de ocupación del POT, entre otros, datos e información que determinen de forma articulada, los actores a cargo de la gestión del subsistema de servicios públicos.

1. Los análisis de capacidad y disponibilidad de servicios públicos domiciliarios (acueducto, alcantarillado, energía y gas) como insumo obligatorio para viabilizar los proyectos contenidos en el programa de ejecución del POT, con miras a garantizar el derecho a los mismos reconociendo y manejando las complejidades geográficas o sociales particulares de los diferentes territorios.
2. La Creación de un fondo para financiar programas de mínimo vital y proyectos de infraestructura en áreas de difícil gestión, zonas de difícil acceso y áreas especiales, en el marco de los esquemas diferenciales para la prestación de los servicios públicos.
3. La instalación de medidores comunitarios, prepago y períodos flexibles de facturación (según Decreto 1073 de 2015). entre otros mecanismos que atiendan zonas con habitantes que tienen baja capacidad de pago de los servicios públicos domiciliarios, implementando las estrategias de los esquemas diferenciales para el servicio público de energía.
4. La realización de los análisis de gestión del riesgo que permitan definir criterios determinantes, para promover la permanencia o limitar la expansión de los servicios públicos domiciliarios y no domiciliarios.
5. La implementación de estándares de construcción sostenible, en el marco de la prestación de los servicios públicos domiciliarios, considerando la cogeneración de recursos renovables separación en la fuente de residuos sólidos, uso de sistemas y aparatos ahorradores de agua y energía, aprovechamiento de aguas lluvias, entre otros. Con mira a la reducción de costos operativos de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios, asimismo, para la reducción de costos por impactos ambientales y su minimización.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

6. La separación en la fuente de residuos sólidos y el fortalecimiento a actividades y sistemas de aprovechamiento y/o tratamiento de residuos orgánicos en diferentes escalas.
7. Información acerca de las infraestructuras y elementos de servicios públicos domiciliarios y no domiciliarios en la arquitectura de datos institucional que facilite la detección de interferencias y la coordinación de obras públicas relacionadas.
8. Dar cumplimiento estricto de las normas urbanísticas y de construcción, aseguramiento y saneamiento jurídico.

Fortalecimiento de la articulación interinstitucional permanente entre los actores a cargo llevar a cabo las acciones antes expuestas, así mismo, para realizar la gestión y administración del subsistema, con miras a la generación, restitución, cualificación y sostenibilidad de sus infraestructuras públicas, entre otras acciones requeridas que hacen parte de los proyectos contenidos en el programa de ejecución del POT. Entre los actores están: el DAP, Subsecretaría de Servicios Públicos de la Secretaría de Gestión y Control Territorial, Secretaría de Infraestructura Física, Secretaría de Movilidad, y Secretaría de Medio Ambiente.

SUBSISTEMA DE PATRIMONIO CULTURAL INMUEBLE

Para la gestión del subsistema de Patrimonio cultural inmueble, por parte de los actores a cargo, según la estructura organizacional vigente o aquella que la modifique o sustituya, de cara a su fortalecimiento y consolidación, se resalta la importancia de la aplicación de los lineamientos generales 1,2,3,4,6,7,8,9 y 10 contenidos en el numeral 10.3.1.4. Lineamientos generales de funcionamiento, del nivel de direccionamiento estratégico de la gestión del POT, para efectos de desarrollar y/o fortalecer los siguientes aspectos:

Fortalecer los equipos de trabajo y los sistemas de información requeridos, para llevar a cabo la gestión y/o implementación de:

1. Evaluación y autorización de proyectos de intervención en Bienes de Interés Cultural, sus colindantes y zonas de influencia en cumplimiento del Régimen Especial de Protección establecido en la Ley General de Cultura, de acuerdo a criterios de excepcionalidad, de valoración y de adaptabilidad, que permitan proteger las características originales y auténticas, así como permitir su vinculación a las dinámicas de la ciudad mediante el acceso a nuevas tecnologías, usos y responder a retos como la sostenibilidad, el cambio climático, el riesgo, el turismo, la cualificación de entornos patrimoniales y la vocación CTI.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

2. Construcción y actualización de expedientes de declaratoria de cada uno de los Bienes de Interés Cultural localizados en el Distrito estableciendo claramente cuáles son los valores excepcionales que sustentan la declaratoria, así como la delimitación precisa de su zona de influencia, que permita tomar decisiones de planificación, compensación y gestión precisas y ajustadas a las necesidades de cada elemento del subsistema.
3. Priorización de declaratorias mediante la gestión de la LICBIC mediante la aplicación de criterios de Riesgo previendo posibilidades de inminente pérdida, de Excepcionalidad por su condición indiscutida de representatividad cultural que debe ser protegida, de Territorialidad por la necesidad de proteger nuevas identidades y nuevas representatividades culturales en diversas zonas del territorio y de posibilidad de gestión: por la necesidad de impactar territorios con acciones integrales en las que la vinculación del patrimonio pueda ser fundamental para generar cohesión social y donde su gestión pueda darse de manera sostenible bien sea desde lo público, desde lo privado o desde lo público/privado).
4. Implementación y cualificación de los instrumentos de financiación para el patrimonio cultural, como la transferencia de derechos de construcción, la disminución de la estratificación y beneficios tributarios, para compensar cargas e incentivar a los propietarios privados en la conservación y mantenimiento de inmuebles y entornos patrimoniales.
5. Fortalecimiento del control, vigilancia y sanción de intervenciones en BIC, colindantes y zonas de influencia, en el marco de la obligatoriedad de contar con autorización de intervención de parte de la autoridad que hizo la declaratoria, de acuerdo al Régimen Especial de Protección.
6. Conservación, protección y/o recuperación del valor patrimonial de los BIC y sus entornos, mediante la intervención de los mismos, priorizando los BIC de propiedad pública y los diferentes componentes de sus entornos (movilidad, espacio público y equipamientos).
7. Fortalecimiento de las instancias de participación de los diferentes actores relacionados con la protección y gestión del patrimonio cultural localizado en el distrito.
8. Divulgación y capacitación continua sobre el patrimonio cultural localizado en el Distrito, con el fin de garantizar la apropiación social y cultural de la ciudadanía de Medellín. Esto incluye la capacitación constante de los servidores del Distrito en cada uno de los actores relacionados con el subsistema.
9. Formulación e implementación de instrumentos de planificación y de gestión complementaria como los capítulos de patrimonio, los Planes Especiales de Manejo y Protección – PEMP, los Planes de Manejo Arqueológicos y Planes



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

Especiales de Salvaguardia, buscando siempre el equilibrio entre conservación, respuesta a las dinámicas contemporáneas y aporte al imaginario de ciudad.

Identificar, inventariar, espacializar, declarar y gestionar la adopción e implementación de los instrumentos para los bienes arqueológicos, potenciales paisajes, bienes muebles y manifestaciones del patrimonio inmaterial, que en suma conforman los patrimonios integrados.

Crear un Sistema de Información y consulta pública del patrimonio cultural, que permita a todos los actores a cargo del subsistema, trabajar con información común y actualizada, permitiendo de esta manera realizar una gestión más precisa del patrimonio cultural del distrito. Asimismo, este sistema deberá permitir el seguimiento y monitoreo del estado de conservación de BIC y sus zonas de influencia.

Fortalecer la articulación interinstitucional permanente mediante la creación de un Plan Estratégico de Patrimonio Cultural compuesto por los actores a cargo para llevar a cabo las acciones antes expuestas, así mismo, para realizar la gestión y administración del subsistema, con miras a la protección, conservación, restauración, cualificación y sostenibilidad de los elementos que conforman el patrimonio cultural del distrito, entre otras acciones requeridas, que hacen parte de los proyectos contenidos en el programa de ejecución del POT. Entre los actores están: El DAP, Secretaría de Cultura Ciudadana, Secretaría de hacienda, Secretaría de Infraestructura, Secretaría de medio Ambiente, Secretaría de Gestión y Control, Agencia APP, Fundación Ferrocarril de Antioquia, entre otros.

SUBSISTEMA DE MOVILIDAD

Para la gestión del subsistema de Movilidad por parte de los actores a cargo, según la estructura organizacional vigente o aquella que la modifique o sustituya, de cara a su fortalecimiento y consolidación, se resalta la importancia de la aplicación de los lineamientos generales 1,2, 3, 4, 6, 7, 8, 9 y 10 contenidos en el numeral 10.3.1.4. Lineamientos generales de funcionamiento, del nivel de direccionamiento estratégico de la gestión del POT, para efectos de desarrollar y/o fortalecer los siguientes aspectos:

Fortalecer los equipos de trabajo y los sistemas de información requeridos para llevar a cabo la gestión y/o la implementación de:



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

1. Los productos, resultados y el impacto frente a la generación, restitución, cualificación y sostenibilidad del subsistema de movilidad, datos de análisis de cobertura y calidad frente a la malla vial y las infraestructuras de transporte, con el fin de consolidar el enfoque DOT, vinculando los indicadores de los objetivos de desarrollo sostenible, específicamente sobre la accesibilidad y reducción de la huella de carbono.
2. Los datos que se requieren para permitir la integración entre los diferentes modos de transporte público, privado y movilidad activa; con miras a la reducción de tiempos de desplazamiento y la mejora en la conectividad vial territorial.
3. Un sistema de monitoreo de la integración, midiendo tiempos de transferencia entre el transporte público, privado y movilidad activa, garantizando que los indicadores alimenten directamente la batería de indicadores del Plan Integral de Movilidad Sostenible y Segura para Medellín – PIMSSMed, que consolida el DAP. Considerar que la base de datos geográfica no solo debe medir cobertura vial, sino integrar capas dinámicas de siniestralidad vial (puntos críticos), emisiones contaminantes y accesibilidad universal. También debe permitir el cruce de datos de flujos de pasajeros con la oferta de transporte para optimizar el enfoque DOT.
4. Intervenciones para la restitución, mejoramiento o generación de infraestructura verde, tales como el uso de pavimentos permeables, drenajes urbanos sostenibles) que mitiguen el impacto del cambio climático en la movilidad cotidiana.
5. Integrar soluciones basadas en la naturaleza en todo el subsistema (corredores viales y peatonales y nodos intermodales), pavimentos permeables, drenajes urbanos sostenibles, entre otros.
6. Generación y obtención de otros datos e información que determinen de forma articulada, los actores a cargo del fortalecimiento del subsistema de movilidad.

Crear un sistema de gobernanza para el Plan Integral de Movilidad Sostenible y Segura (PIMSSMed) con el fin de hacer seguimiento a su implementación y articulación con el POT, Plan de Desarrollo y determinantes metropolitanos.

Crear un protocolo de validación donde cada proyecto de movilidad dispuesto en el Plan de Desarrollo sea verificado frente a los objetivos del PIMSSMed (Objetivos de Desarrollo Sostenible -ODS, Adaptación al Cambio Climático). Disponer que, si un proyecto no contribuye a la consolidación del modelo de ocupación o a la reducción de tiempos de desplazamiento, no podrá ser priorizado en el Programa de Ejecución.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

Garantizar el cumplimiento estricto de las normas urbanísticas y de construcción, aseguramiento y saneamiento jurídico, fortaleciendo el ambiente de control frente a los proyectos de movilidad contenidos en el Programa de Ejecución del POT y asegurando que las licencias de construcción en áreas de influencia respeten las reservas de infraestructura vial definidas desde el Plano Índice de Proyectos Viales, para evitar que los desarrollos privados bloqueen los proyectos estratégicos del Plan Integral de Movilidad Sostenible y Segura para Medellín -PIMSSMed –

Mejorar la articulación interinstitucional permanente entre los actores estratégicos de movilidad, mediante el fortalecimiento del Comité Asesor de Movilidad, para llevar a cabo las acciones antes expuestas, así mismo, para realizar la gestión y administración del subsistema, con miras a la generación, restitución, cualificación y sostenibilidad de sus infraestructuras públicas, entre otras acciones requeridas que hacen parte de los proyectos contenidos en el Programa de Ejecución del POT.

SUBSISTEMA DE CENTRALIDADES

Para la gestión del subsistema de Centralidades por parte de los actores a cargo, según la estructura organizacional vigente o aquella que la modifique o sustituya, de cara a su fortalecimiento y consolidación, se resalta la importancia de la aplicación de los lineamientos generales 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9 y 10 contenidos en el numeral 10.3.1.4. Lineamientos generales de funcionamiento, del nivel de direccionamiento estratégico de la gestión del POT, para efectos de desarrollar y/o fortalecer los siguientes aspectos:

Fortalecimiento de los equipos de trabajo y de los sistemas de información requeridos para llevar a cabo la gestión y/o la implementación de:

1. Monitoreo de la intensidad de uso, la dotación de equipamientos y espacios públicos, la permanencia de actividades económicas y la calidad de la vida urbana y rural en las centralidades, como insumo para ajustar la norma en caso de procesos de gentrificación o deterioro.
2. Consolidación de las centralidades según la clasificación determinada por el POT, asegurando que los proyectos de inversión se prioricen para consolidar el equilibrio funcional del territorio.
3. Fortalecimiento de las centralidades de borde y nodos rurales como puntos de intercambio de servicios ecosistémicos, transformación y comercialización de la producción rural y turismo sostenible.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

4. Posicionar las centralidades como los principales nodos articuladores del Subsistema de Movilidad, integrándolas con los corredores rurales y los sistemas de movilidad sostenible para fortalecer la conectividad distrital y regional. Esto implica consolidar la integración física y tarifaria entre los diferentes modos de transporte, facilitando el flujo e intercambio de personas y servicios y garantizando a través del sistema de espacio público de esparcimiento y encuentro, que las comunidades accedan de manera eficiente y oportuna a los equipamientos y oportunidades del territorio.
5. Fomentar la generación y adecuación de nuevos espacios públicos articulados con los equipamientos y servicios asociados a la predominancia funcional de las centralidades, garantizando complementariedad de usos, integración espacial y soporte a las dinámicas urbanas previstas.
6. Fortalecer la conectividad ecosistémica desde las centralidades, a través del diseño y gestión del espacio público con la implementación del plan de renaturalización, el cual incorpora entre otros aspectos, soluciones basadas en la naturaleza que mejoren la continuidad ambiental, la permeabilidad y la capacidad adaptativa urbana.
7. Reconocer los bienes y entornos patrimoniales como elementos que fortalecen el carácter de la centralidad que los alberga, orientando la localización de actividades culturales, económicas y turísticas compatibles.
8. Articular las centralidades con presencia patrimonial mediante corredores culturales, rutas temáticas y experiencias integradas, fortaleciendo su posicionamiento dentro del sistema de centralidades.
9. Concretar mecanismos de financiación para las centralidades a través de la generación de instrumentos y fortalecimiento de los existentes.

Cumplimiento estricto de las normas urbanísticas y de construcción, aseguramiento y saneamiento jurídico, fortaleciendo el ambiente de control frente a la mezcla de usos.

Fortalecer la articulación interinstitucional permanente entre los actores a cargo, para llevar a cabo las acciones antes expuestas, así mismo, para realizar la gestión y administración del subsistema, con miras a la generación, cualificación, restitución y sostenibilidad de sus infraestructuras públicas, entre otras acciones requeridas que hacen parte de los proyectos contenidos en el programa de ejecución del POT. Los actores son todo el conglomerado público toda vez que gestionan este subsistema.

SUBSISTEMA HABITACIONAL



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

Para la gestión del subsistema Habitacional por parte de los actores a cargo, según la estructura organizacional vigente o aquella que la modifique o sustituya, de cara a su fortalecimiento y consolidación, se resalta la importancia de la aplicación de los lineamientos generales 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9 y 10 contenidos en el numeral 10.3.1.4. Lineamientos generales de funcionamiento, del nivel de direccionamiento estratégico de la gestión del POT, para efectos de desarrollar y/o fortalecer los siguientes aspectos:

Fortalecimiento de los equipos de trabajo y de los sistemas de información requeridos para llevar a cabo la gestión y/o la implementación de lo siguiente con el fin de promover la superación de déficit habitacional:

1. Realización de análisis para el incremento de densidades mediante la compra de derechos de construcción por franjas de densidad, priorizando corredores de transporte y zonas receptoras de patrimonio.
2. Articular la gestión correspondiente a la Estrategia VIS/VIP, la cual genera un aprovechamiento adicional sobre el aprovechamiento base, garantizando como mínimo la designación del 30% para la atención a la población objetivo de los programas del ISVIMED en la ladera media, en algunos polígonos de consolidación, según la lista que se encuentra en el numeral 9.6.6.5 Polígonos donde aplica la venta de derechos de construcción y desarrollo.
3. La gestión para la generación de vivienda social, datos e información sobre su déficit cuantitativo y cualitativo en coherencia con la nueva mirada integral de vivienda integrada y diversa (residencias estudiantiles, para profesionales, multifamily, coliving, seniors club, homeoffice, diversificación de vivienda social); con esta información y datos, se podrá realizar el monitoreo en tiempo real de la dinámica y condiciones de habitabilidad, la estratificación socioeconómica, sus estándares y mezcla de usos.
4. Gestión para la adopción de la reglamentación para la vivienda colectiva en suelo urbano, caracterizada por el uso compartido de servicios entre varios hogares.
5. Gestión y realización de análisis requeridos para cruzar la información habitacional con documentación de los procesos para el monitoreo, seguimiento y evaluación.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

6. Otros datos e información que determinen de forma articulada, los actores a cargo de la gestión del Subsistema Habitacional.

Realizar la gestión que vele por el cumplimiento estricto de las normas de construcción y urbanización. Así mismo de los procedimientos de gestión y aseguramiento jurídico en los proyectos de vivienda nueva, que tenga en cuenta prácticas y condiciones tanto ambientales como culturales de las diferentes comunidades.

Generar mesas de articulación y gestión, vinculando a los moradores en los procesos de renovación, para promover la participación y transparencia en los procesos, que se traduzcan en beneficios sociales y permanencia de la población.

Fortalecer la articulación y gestión interinstitucional permanente entre los actores a cargo de llevar a cabo la identificación y habilitación de suelo urbanizable destinado a proyectos de Vivienda de Interés Social y Prioritaria, así como, para realizar la gestión y administración del Subsistema para el desarrollo de los proyectos relacionados y contenidos en el Programa de Ejecución del POT. Entre los actores están: DAP, ISVIMED, curadurías urbanas, cajas de compensación, Operadores Populares de Vivienda -OPVs y el sector privado (gremio constructor), entre otros.

Articulación y gestión interinstitucional permanente con todos los actores a cargo del Sistema público y colectivo, con el fin de hacer la gestión integral para el desarrollo de la vivienda social y su hábitat.

Fortalecimiento institucional de los actores involucrados en el desarrollo de acciones integrales relacionadas con el subsistema habitacional prioritariamente en el Mejoramiento integral de barrios, así mismo en los otros programas del subsistema habitacional.

Se deberá fortalecer el Consejo Distrital de la Política Habitacional, con el fin que éste, liderado por el DAP, pueda tomar decisiones concertadas frente a los proyectos del programa de ejecución del POT circunscritos en el subsistema habitacional, de cara a la implementación de todos los programas y proyectos incluidos en el Plan Estratégico Habitacional, establecido como política pública habitacional. Así mismo, se deberá crear el respectivo Comité Técnico de la Política Habitacional, el cual será liderado por el ISVIMED, con el fin de que este articuladamente con todos los actores que lo conforman



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

y aquellos invitados a sus sesiones, operativice los proyectos que previamente fueron priorizados por el Consejo Distrital de la Política Habitacional.

Articulación con los actores involucrados en las acciones de reasentamiento integral de población por factores de riesgo o por eventos naturales, aplicando la Política pública de protección a moradores y actividades económicas y productivas.

Fortalecimiento institucional para la gestión e implementación de la Política pública de Inquilinatos a través de la mesa de inquilinatos.

Articulación con el subsistema de Planificación complementaria, para priorizar acciones integrales que permitan la legalización, regularización y el mejoramiento del hábitat en los asentamientos.

TRATAMIENTOS, USOS DEL SUELO, APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES - EN SUELO URBANO

Para la gestión del Subsistema Tratamientos, Usos del Suelo, Aprovechamiento y Obligaciones Urbanas, por parte de los actores a cargo, según la estructura organizacional vigente o aquella que la modifique o sustituya, de cara a su fortalecimiento y consolidación, se resalta la importancia de la aplicación de los lineamientos generales 1, 2, 3, 4, 7, 8 y 10 contenidos en el numeral 10.3.1.4. Lineamientos generales de funcionamiento, del nivel de direccionamiento estratégico de la gestión del POT, para efectos de desarrollar y/o fortalecer los siguientes aspectos:

Fortalecer los equipos de trabajo y los sistemas de información requeridos, para llevar a cabo la gestión y/o implementación de:

Frente a los tratamientos:

El seguimiento sistemático a la implementación de los tratamientos urbanísticos definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín, garantizando su coherencia con las dinámicas territoriales y soportando técnicamente la actualización periódica del estudio de Zonas Morfológicas Homogéneas Urbanas (ZMHU) como instrumento de análisis y evaluación de la transformación urbana.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

Frente a los usos del suelo:

Expedir y actualizar periódicamente, mediante acto administrativo conjunto entre el Departamento Administrativo de Planeación, la Secretaría de Hacienda y la Secretaría de Desarrollo Económico, el listado oficial de actividades relacionadas con la Ciencia, Tecnología e Innovación (CTI). Este instrumento se articulará con el Estatuto Tributario Distrital para viabilizar los incentivos y potenciar la consolidación del ecosistema CTI en las Zonas de Tratamiento Especial, en estricto cumplimiento del artículo 23 de la Ley 2286 de 2023

Frente a los aprovechamientos y las obligaciones urbanísticas:

Crear un sistema de información articulado que registre la evolución constructiva formal e informal, el Desarrollo de los aprovechamientos básicos y adicionales, así como el estado de cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, con el fin de monitorear de manera permanente el margen de aprovechamientos disponibles y la capacidad de soporte del territorio. El sistema permitirá generar alertas para direccionar oportunamente las compensaciones y aportes hacia el espacio público y los equipamientos, garantizando así la correspondencia entre los beneficios otorgados y el cumplimiento efectivo de las cargas y cesiones obligatorias.

Gestionar el cumplimiento a las normas urbanísticas y de construcción, aseguramiento y saneamiento jurídico, fortaleciendo el ambiente de control frente a los aprovechamientos, obligaciones, actuaciones urbanísticas y reconocimientos.

Fortalecer la articulación interinstitucional permanente entre los actores a cargo de llevar a cabo las acciones antes expuestas, así mismo, para realizar la gestión y administración del subsistema, fortalecer el ambiente de control frente a la mezcla de usos, entre otras acciones requeridas que hacen parte de los proyectos contenidos en el programa de ejecución del POT. Todo el conglomerado público será el actor involucrado en la consolidación y fortalecimiento de este subsistema.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

TRATAMIENTOS, USOS DEL SUELO, APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES - EN SUELO RURAL

Para la gestión del subsistema Tratamientos, usos del suelo, aprovechamiento y obligaciones Rurales, por parte de los actores a cargo, según la estructura organizacional vigente o aquella que la modifique o sustituya, de cara a su fortalecimiento y consolidación, se resalta la importancia de la aplicación de los lineamientos generales 1, 2, 3, 5, 8, 9 y 10 contenidos en el numeral 10.3.1.4. Lineamientos generales de funcionamiento, del nivel de direccionamiento estratégico de la gestión del POT, para efectos de desarrollar y/o fortalecer los siguientes aspectos:

Fortalecer los equipos de trabajo y los sistemas de información requeridos, para llevar a cabo la gestión y/o implementación de:

1. Garantizar que la asignación de usos del suelo rural priorice la protección ambiental y la seguridad alimentaria sobre intereses particulares de parcelación.
2. Implementar el ciclo PHVA (Planear, Hacer, Verificar, Actuar) en el seguimiento a los tratamientos y obligaciones urbanísticas en suelo rural.
3. Actualizar constantemente la cartografía catastral y el Geoportal con las áreas de protección rural y usos prohibidos/permitidos.
4. Alinear los proyectos de infraestructura rural (vías, servicios públicos) con las metas de desarrollo rural sostenible del Distrito.
5. Consolidar el rol de la Comisión Intersectorial Rural para evitar la fragmentación en la gestión de permisos y control territorial.
6. Simplificación Administrativa: Integrar los trámites relacionados con la Norma Rural en una ventanilla única virtual para reducir tiempos de respuesta.
7. Control Basado en Riesgo: Focalizar las acciones de control urbanístico en áreas de protección APPA (Áreas de Protección para la Producción de Alimentos) y zonas de riesgo geológico.
8. Transparencia: Publicar informes periódicos de gestión del Consejo Distrital de Desarrollo Rural -CDDR para fortalecer la rendición de cuentas ante las comunidades rurales.
9. Priorizar la protección de la Estructura Ecológica Principal (EEP) y las áreas de producción de alimentos sobre desarrollos urbanísticos no planificados.
10. Consolidar un Sistema de Información Geográfica - SIG rural actualizado, para el monitoreo de tratamientos de suelo y riesgos.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

11. Fomentar la apropiación por parte de los diferentes actores, de la óptima aplicación de la norma urbanística y constructiva en los corregimientos, a través del Consejo Distrital de Desarrollo Rural (CDDR).
12. Alinear la aplicación de la norma frente a los usos, con la inversión direccionada hacia la infraestructura pública rural (espacio público, equipamientos, vías veredales, acueductos etc.).
13. Realizar la gestión requerida para prevenir asentamientos en zonas de amenaza y riesgo, basados en los estudios de detalle del riesgo, una vez se incluyan en la norma general.
14. Rigurosidad en la Condicionalidad de Usos (PC). Establecer protocolos técnicos unificados para la evaluación de "Usos Permitidos con Condición". Se debe garantizar que la mitigación de impactos (ambientales, viales y de servicios) sea verificable antes del otorgamiento de la licencia.
15. Protección de la vocación productiva. Generar los mecanismos que blinden las áreas de protección para la producción de alimentos mediante la restricción absoluta de usos residenciales suburbanos o industriales que fragmenten la unidad mínima de actuación rural.
16. Gestión de Obligaciones Urbanísticas Rurales. Asegurar que las compensaciones y obligaciones derivadas de desarrollos en suelo rural (ej. parcelaciones) se destinen exclusivamente a la financiación de infraestructuras del Programa de Ejecución en el mismo corregimiento.
17. Control de Densidades y Rururbanización. Implementar un monitoreo semestral mediante sensores remotos (SIG) para controlar el cumplimiento de las densidades habitacionales máximas permitidas, evitando la consolidación de asentamientos urbanos en suelo rural.
18. Generar sistemas de información y plataformas tecnológicas, que permitan integrar la base de datos de licencias rurales con el Catastro Multipropósito para garantizar que el aprovechamiento del suelo sea coherente con la realidad fiscal y física.
19. Generar los mecanismos requeridos que permitan medir el éxito de la Norma General Rural no por el número de licencias, sino por la preservación de hectáreas de suelo de protección y la mejora en la cobertura de servicios públicos rurales.
20. Generar sistemas de información y plataformas tecnológicas, que permitan priorizar el derecho colectivo a un ambiente sano y a la seguridad alimentaria en cada decisión administrativa que afecte el suelo rural, a través del análisis de datos, cruce de variables territoriales, poblacionales, económicas y jurídicas, además de la caracterización poblacional, entre otros aspectos requeridos.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

21. Fortalecer la Comisión Intersectorial Rural para la coordinación técnica entre DAP, Medio Ambiente e Infraestructura y por las dependencias con competencia en el desarrollo rural y de la infraestructura.

Fortalecer la articulación interinstitucional permanente entre los actores a cargo de llevar a cabo las acciones antes expuestas, así mismo, para asegurar la eficiencia operativa, es fundamental la coordinación entre los siguientes actores:

Departamento Administrativo de Planeación (DAP): Líder estratégico encargado de la formulación y seguimiento de la norma rural y el Modelo Gerencial.

Gerencia de Corregimientos: Actor operativo clave que articula la gestión en las Mesas Corregimentales y el Consejo Distrital de Desarrollo Rural (CDDR).

Secretaría de Gestión y Control Territorial: responsable del monitoreo de licencias y cumplimiento de obligaciones urbanísticas rurales.

Comisión Intersectorial Rural (Nivel Táctico): Instancia fundamental para la toma de decisiones concertadas entre dependencias ambientales, sociales y económicas.

SUBSISTEMA PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA

Para la gestión del Subsistema de Planificación Complementaria, por parte de los actores a cargo, según la estructura organizacional vigente o aquella que la modifique o sustituya, de cara a su fortalecimiento y consolidación, deberán aplicar los lineamientos generales contenidos en el numeral 10.3.1.4. Lineamientos generales de funcionamiento, del nivel de direccionamiento estratégico de la gestión del POT, específicamente, los lineamientos 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9 y 10, para efectos de desarrollar y/o fortalecer los siguientes aspectos:

Adoptar los instrumentos de planificación complementaria diferenciada, mediante la expedición de actos administrativos, como son los decretos para los componentes territoriales y las resoluciones por parte del DAP para aspectos operativos.

Agilizar la ejecución de los instrumentos de planificación territorial y gestión urbanística alineados con el direccionamiento estratégico del CDE, bajo los principios de celeridad y eficacia.

Dar cumplimiento al ciclo de tramitación para los proyectos de implantación en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente, establecidos en el Subsistema de Planificación



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

Complementaria como Instrumento de planificación para la gestión urbanística correspondiente, en las etapas de: consulta preliminar, formulación, revisión y adopción.

Realizar las acciones correspondientes al control, ajustes y modificaciones que sean necesarios posterior a la adopción de los proyectos de implantación, para garantizar la mitigación de los impactos que fueron establecidos en el ciclo anteriormente descrito.

Fortalecer los equipos de trabajo y los sistemas de información requeridos para llevar a cabo la gestión y/o la implementación de:

1. Solicitar ante la Secretaría de Suministros y Servicios, Unidad de Administración de Bienes Inmuebles o la entidad delegada para el efecto, el inventario de las áreas públicas y bienes fiscales localizados en las áreas de intervención asociadas a los instrumentos de planificación territorial y gestión urbanística; esto, con el fin de identificar cuáles serían los requerimientos de obras físicas que tendrían que subsanarse a través de la formulación de dichos instrumentos y verificar los proyectos inscritos en el banco de proyectos que contengan información relacionada con tales necesidades.
2. Solicitar ante la Secretaría de Infraestructura Física, la información acerca de proyectos viales priorizados
3. Solicitar a la subdirección de Planeación Social y Económica del Departamento Administrativo de Planeación, información acerca de los planes de Desarrollo Local, para determinar en las áreas de intervención asociadas a los instrumentos de planificación territorial y gestión urbanística cuáles serían los requerimientos de obras físicas que tendrían que subsanarse a través de la formulación de estos y verificar cuáles proyectos se encuentran inscritos en el banco de proyectos que contengan información relacionada con tales requerimientos.
4. Solicitar ante la Secretaría de Gestión y Control Territorial información acerca de la cancelación efectiva de los dineros causados por la aplicación de instrumentos de financiación y obligaciones urbanísticas, derivados de los procesos de urbanización y construcción licenciados, ejecutados y con actas de recibo a satisfacción de las obras realizadas; esto permitirá evidenciar la procedencia del recurso e insumar al CDE para orientar el gasto según el ámbito y las apuestas territoriales definidas. Este informe deberá acompañarse de cartografía que indique la localización de los recursos obtenidos por cada obligación urbanística e instrumento de financiación aplicado.
5. Brindar las determinantes urbanísticas, ambientales, jurídicas, entre otras, a las entidades privadas y públicas que hayan de requerir para la formulación de algún instrumento de planificación territorial o para la gestión urbanística.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

6. Fortalecer la articulación interinstitucional entre todos los actores a cargo de la implementación del sistema público y colectivo y del subsistema de planificación complementaria, con el fin de hacer actuaciones integrales que concreten los modelos de ocupación establecidos por los instrumentos de planificación territorial y de planificación para la gestión urbanística. Para los PLRMH (Planes de Legalización, Regularización y Mejoramiento de Hábitat), la articulación debe permitir que el área de intervención y de manera integral, se defina por las necesidades territoriales y no por polígonos de tratamiento, pues lo rigidiza, facilitando así, la inversión interinstitucional en asentamientos informales.

Fortalecer la articulación interinstitucional para garantizar que la inversión pública y privada converja en las Actuaciones Urbanas Integrales, evitando intervenciones aisladas que fragmenten la ejecución del modelo de ocupación establecido.

SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

Para la gestión del subsistema de Intervención del suelo, por parte de los actores a cargo, según la estructura organizacional vigente o aquella que la modifique o sustituya, de cara a su fortalecimiento y consolidación, se resalta la importancia de la aplicación de los lineamientos generales 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8 y 10 contenidos en el numeral 10.3.1.4. Lineamientos generales de funcionamiento, del nivel de direccionamiento estratégico de la gestión del POT, para efectos de desarrollar y/o fortalecer los siguientes aspectos:

Fortalecer la participación en los procedimientos que articuladamente se realicen para la gestión del subsistema.

Fortalecer los equipos de trabajo y los sistemas de información requeridos para llevar a cabo la gestión y/o la implementación de:

1. Optimizar la captura de valor y la gestión del suelo, fortaleciendo la generación y consolidación de suelo, espacio público, equipamientos y demás bienes públicos requeridos para la implementación del modelo de ocupación territorial.
2. La gestión de los instrumentos de intervención del suelo
3. La gestión, delimitación y ejecución de UAU (Unidades de actuación urbanística) como mecanismo para el reparto de cargas y beneficios
4. El estudio, saneamiento y depuración técnica y jurídica de los predios necesarios para la ejecución de proyectos contenidos en el programa de ejecución
5. La demás información determinada por los actores a cargo de la gestión para la implementación del subsistema de intervención del suelo.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

6. Aplicación estratégica de instrumentos de intervención como son el anuncio de proyecto y la declaratoria de desarrollo prioritario, no solo para cumplir metas de déficit de vivienda social, sino para garantizar el aprovechamiento del potencial densificatorio en áreas con alta capacidad de soporte, asegurando que el incremento de densidad contribuya a la consolidación del modelo de ocupación territorial, la mezcla de usos y la oferta diversa de soluciones habitacionales.
7. Fortalecer mecanismos de transparencia, acceso a la información territorial y divulgación de información asociada a la gestión del suelo y los instrumentos de intervención, promoviendo la cultura de la legalidad y la confianza institucional.
8. Articulación permanente entre los instrumentos de intervención del suelo, los instrumentos de planificación complementaria y el subsistema de financiación, garantizando la implementación integral del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial y del modelo de ocupación territorial.

Dar cumplimiento estricto a las normas urbanísticas y de construcción, aseguramiento y saneamiento jurídico, fortaleciendo el ambiente de control frente a los proyectos relacionados al subsistema, contenidos en el programa de ejecución del POT.

Articulación interinstitucional permanente entre los actores a cargo para llevar a cabo las acciones antes expuestas, con el fin de dar cumplimiento a las normas de construcción, el aseguramiento jurídico de los proyectos y la interoperabilidad y trazabilidad de la información territorial para la toma de decisiones en el CDE, así mismo, las demás acciones que se requieran, para el desarrollo de los proyectos contenidos en el programa de ejecución del POT; entre dichos actores tenemos a: el DAP, Secretaría de Gestión y Control Territorial- Subsecretaría de Catastro, Secretaría de Suministros y Servicios- Subsecretaría de Gestión de Bienes, entre los actores competentes del nivel central, descentralizado y demás entidades con funciones asociadas a la gestión, administración, adquisición, saneamiento, financiación y seguimiento del suelo.

SUBSISTEMA DE FINANCIACIÓN

Para la gestión del subsistema de Financiación, por parte de los actores a cargo, según la estructura organizacional vigente o aquella que la modifique o sustituya, de cara a su fortalecimiento y consolidación, se resalta la importancia de la aplicación de los lineamientos generales 1,2, 3, 4, 5, 6, 9 y 10 contenidos en el numeral 10.3.1.4.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

Lineamientos generales de funcionamiento, del nivel de direccionamiento estratégico de la gestión del POT, para efectos de desarrollar y/o fortalecer los siguientes aspectos:

Mejorar la reglamentación e implementación de los instrumentos de financiación en los procedimientos que articuladamente se realicen para la gestión del subsistema.

Fortalecer los equipos de trabajo y los sistemas de información requeridos para llevar a cabo la gestión y/o la implementación de:

1. Identificar y evaluar la efectividad del recaudo, direccionamiento, inversión y ejecución de los recursos provenientes de los instrumentos, mecanismos y fuentes del subsistema de financiación, con el fin de maximizar el uso eficiente de los recursos, reducir la dependencia del presupuesto general y diseñar modelos técnicos de captura de valor que aseguren la sostenibilidad financiera del POT.
2. Articular los instrumentos, mecanismos y fuentes del subsistema de financiación con el Programa de Ejecución y el Plan Financiero del POT, priorizando los proyectos estratégicos, otros proyectos por subsistema que contribuyen al desarrollo de los estratégicos y los recursos para tal fin.
3. Incorporar mecanismos de gestión social y permanencia del morador en actuaciones urbanas integrales y procesos de renovación urbana, articulando la gestión del suelo, los instrumentos de financiación y las estrategias de protección a moradores, entre otros temas.
4. Determinar los mecanismos requeridos para la implementación de la obligación especial por cargas sociales vinculadas al tratamiento de renovación urbana, producto de los desarrollos urbanísticos y constructivos, con el fin de proteger a los moradores y sus actividades económicas y productivas; así como su derecho de permanencia en el territorio.
5. Aplicar mecanismos para la financiación anticipada, la concurrencia de instrumentos y de fuentes alternativas, con el fin de concretar en el territorio la infraestructura requerida que se contemple en los proyectos estratégicos, entre otros contenidos en el Programa de Ejecución del POT.
6. En cumplimiento del Lineamiento General 2, el Subsistema de Financiación deberá definir y aplicar los protocolos técnicos para la publicación proactiva y el acceso a la información de todas las etapas del ciclo del ingreso y ejecución de los recursos de los instrumentos de financiación del POT y de fuentes alternativas, el cual comprende: liquidación, facturación, recaudo, administración, direccionamiento de recursos por parte del Consejo de Direccionamiento estratégico del POT – CDE POT, inversión, ejecución y cierre del proyecto, y destinación efectiva de los



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

- valores territoriales (plusvalías y rentas del suelo), asegurando la trazabilidad de los valores capturados y su transformación en valor público.
7. Promover la priorización estratégica de recursos provenientes de instrumentos de financiación en actuaciones urbanas integrales y áreas estratégicas definidas por el POT
 8. Fortalecer mecanismos e incentivos para facilitar la gestión del suelo y la ejecución de proyectos estratégicos definidos por el POT.

Dar cumplimiento estricto a las normas urbanísticas y de construcción, aseguramiento y saneamiento jurídico, fortaleciendo el ambiente de control frente a los proyectos relacionados al subsistema, contenidos en el programa de ejecución del POT.

Fortalecer la articulación interinstitucional permanente entre los actores a cargo de los instrumentos del subsistema de Financiación para su implementación; entre dichos actores tenemos a: el DAP, la Secretaría de Gestión y Control Territorial-Subsecretaría de Catastro y Subsecretaría de Servicios Públicos, Secretaría de Suministros y Servicios-Subsecretaría de Gestión de Bienes, entre otros.

RIESGO AMBIENTAL

Para la gestión del sistema Riesgo ambiental, por parte de los actores a cargo, según la estructura organizacional vigente o aquella que la modifique o sustituya, de cara a su fortalecimiento y consolidación, se resalta la importancia de la aplicación de todos lineamientos generales contenidos en el numeral 10.3.1.4. Lineamientos generales de funcionamiento, del nivel de direccionamiento estratégico de la gestión del POT, para efectos de desarrollar y/o fortalecer los siguientes aspectos:

Fortalecer los equipos de trabajo y los sistemas de información requeridos, para llevar a cabo la gestión y/o implementación de los procesos de la gestión del riesgo de desastres:

1. El conocimiento del riesgo mediante la identificación y caracterización de escenarios de riesgo, el análisis y evaluación del riesgo, el monitoreo y seguimiento al riesgo y sus componentes, así como la comunicación del riesgo. Para ello, es obligatoria la aplicación de las nuevas definiciones técnicas de amenaza alta, media y baja, y las categorías de riesgo, las cuales actúan como determinantes para condicionar el uso del suelo y restringir la edificabilidad en zonas críticas.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

2. La reducción del riesgo, desde la definición de medidas de intervención no estructurales y estructurales, así como la protección financiera. A través de medidas como la formulación de un plan integral de reducción a partir de estudios de detalle, el fortalecimiento de sistemas de alertas tempranas, el seguimiento y control de asentamientos en zonas de amenaza y riesgo, la aplicación de normas de prohibición de asentamientos en zonas de alto riesgo no mitigable, la ejecución de obras de mitigación estructural derivadas de estudios de detalle, entre otras. Esto resulta, por ejemplo, en la habilitación de suelo seguro para proyectos de reasentamiento in situ y la ejecución de infraestructuras públicas como son los parques de borde que actúen como barreras de mitigación y zonas de amortiguamiento ambiental.

3. El manejo del desastre a partir de las estrategias de respuesta y recuperación ante emergencias.

Dar cumplimiento estricto a las normas urbanísticas y de construcción, aseguramiento y saneamiento jurídico, fortaleciendo el ambiente de control frente a los proyectos relacionados con el subsistema, contenidos en el programa de ejecución del POT.

Fortalecer la articulación interinstitucional permanente entre los actores a cargo de los instrumentos del subsistema de Financiación para su implementación; entre dichos actores tenemos a: el DAP, la Secretaría de Gestión y Control Territorial-Subsecretaría de Catastro y Subsecretaría de Servicios Públicos, Secretaría de Suministros y Servicios-Subsecretaría de Gestión de Bienes, entre otros.

VULNERABILIDAD, RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO

Para la gestión del subsistema de Vulnerabilidad Social y Económica, por parte de los actores a cargo, según la estructura organizacional vigente o aquella que la modifique o sustituya, de cara a su fortalecimiento y consolidación, se resalta la importancia de la aplicación de los lineamientos generales 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9 y 10 contenidos en el numeral 10.3.1.4. Lineamientos generales de funcionamiento, del nivel de direccionamiento estratégico de la gestión del POT, para efectos de desarrollar y/o fortalecer los siguientes aspectos:

Realizar diagnósticos que utilicen la Matriz de Vulnerabilidad Social (basada en las 17 variables establecidas por el Censo Nacional de Población y Vivienda -CNPV) para



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

calificar polígonos con vulnerabilidad alta, media o baja, permitiendo que la inversión pública no sea solo asistencial, sino que restituya capitales específicos afectados por la transformación urbana, a través de la gestión de las cargas sociales asociadas a la renovación urbana.

Integrar el Sistema de evaluación y seguimiento de la PPPMAEP, con el fin de monitorear si tras una intervención, el morador original sigue en el territorio o si hubo desplazamiento involuntario. Ello permitirá verificar la permanencia y sostenibilidad de los modos y medios de vida, determinando la efectividad de la aplicación de las variables indemnizatorias y de protección contenidas en los “Hechos de Reconocimiento y Protección”.

Para los procesos de reducción del riesgo, en particular en los sectores identificados como asentamientos precarios (tratamiento de Consolidación 3, correspondientes al Mejoramiento Integral de Barrios - MIB), deberán articularse los lineamientos establecidos en el Protocolo para el Escenario de Riesgo de Desastre de la PPPMAEP, con las intervenciones derivadas de la planificación complementaria, así como con aquellas que, por competencia, ejecute el DAGRD, conforme a la normativa vigente en materia de gestión del riesgo de desastres. Todo ello orientado a la protección de los moradores y de la vivienda como patrimonio familiar y colectivo.

Los proyectos de inversión asociados a la ejecución de obras de utilidad pública incluidos en el Plan de Desarrollo Distrital deberán asegurar una destinación presupuestal para la mitigación de los impactos de la intervención en el territorio, en cumplimiento de los lineamientos de la PPPMAEP, según el análisis y estimación de los costos de la protección a los moradores y sus actividades económicas y productivas.

El Sistema de Actores, Roles y Relaciones definido en la PPPMAEP, deberá activarse en las intervenciones territoriales con el propósito de promover la coordinación y complementariedad de las acciones entre las entidades públicas, privadas, comunitarias y sociales, afianzando la coherencia institucional, la eficiencia en el uso de recursos, el fortalecimiento de la gestión territorial y de la participación efectiva de los moradores.

Gestionar los recursos necesarios para la implementación de la línea Estratégica de “Participación activa” de la PPPMAEP. Esta acción permitirá fortalecer capacidades



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

comunitarias, consolidar alianzas público-privadas comunitarias, generando mecanismos efectivos de incidencia en la toma de decisiones.

Formular el marco normativo y los protocolos técnicos para la protección a moradores mediante cargas sociales, adicional, para promover la protección patrimonial, la vivienda social (vivienda de interés prioritario -VIP) y la dinamización de suelo urbanizable

ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO

Para la gestión del sistema adaptación al cambio climático, por parte de los actores a cargo, según la estructura organizacional vigente o aquella que la modifique o sustituya, de cara a su fortalecimiento y consolidación, se resalta la importancia de la aplicación de los lineamientos generales 1, 2, 3, 4, 6, 8, 9 y 10 contenidos en el numeral 10.3.1.4. Lineamientos generales de funcionamiento, del nivel de direccionamiento estratégico de la gestión del POT, para efectos de desarrollar y/o fortalecer los siguientes aspectos:

Realizar el fortalecimiento de equipos de trabajo y de los sistemas de información requeridos, para llevar a cabo la gestión y/o implementación de los lineamientos de gestión asociados a las líneas de acción del subsistema de adaptación al cambio climático, y que apuntan a su gestión a través del ordenamiento territorial del Distrito, de forma articulada con los demás subsistemas, mediante la implementación de medidas de adaptación frente al cambio y la variabilidad climática, así como con medidas de mitigación de gases GEI. Lo anterior sumando al cumplimiento de las metas del Plan de Acción Climática del Distrito y demás instrumentos distritales del ámbito ambiental.

1. El fortalecimiento de la funcionalidad de la Estructura Ecológica debe contemplar la gestión integral de la biodiversidad y de los servicios ecosistémicos mediante el manejo sostenible del recurso hídrico, la función amortiguadora de las áreas protegidas, la conectividad ecológica partiendo de la base natural estructural y el cumplimiento de las medidas contempladas en los planes de manejo ambiental mediante la gestión articulada entre los diferentes subsistemas del ordenamiento territorial.
2. Avanzar hacia el modelo de construcción, producción y consumo circular del Distrito, a través de la implementación de acciones estratégicas orientadas a disminuir la vulnerabilidad de los ecosistemas que proveen bienes y servicios esenciales para el Distrito de Medellín y la región, en coherencia con el principio rector de sostenibilidad del POT.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

3. El fortalecimiento de la ciudad saludable por medio de estrategias orientadas al mejoramiento de las condiciones ambientales, la reducción de la exposición de la población a contaminantes atmosféricos y acústicos, y el fortalecimiento de entornos urbanos más habitables, resilientes y sostenibles; permitiendo avanzar en la mitigación de fenómenos como las islas de calor urbano, la contaminación atmosférica y la contaminación por ruido.

Dar cumplimiento estricto a las normas urbanísticas y de construcción, aseguramiento y saneamiento jurídico, fortaleciendo el ambiente de control frente a los proyectos relacionados al subsistema, contenidos en el programa de ejecución del POT.

Fortalecer la articulación interinstitucional permanente entre los actores a cargo de la implementación del subsistema de adaptación al cambio climático para llevar a cabo las acciones antes expuestas, así mismo, las demás acciones que se requieran; entre dichos actores tenemos a: El DAP, la Secretaría de Infraestructura física, Secretaría de Medio Ambiente, Área Metropolitana del Valle de Aburrá -AMVA, Empresas Públicas de Medellín, Curadurías urbanas, EDU, secretaría de salud, entre otros.

GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

Para la gestión del Subsistema Gestión de los instrumentos, por parte de los actores responsables, según la estructura organizacional vigente o aquella que la modifique o sustituya, se define como objetivo central el coadyuvar al ~~actor a cargo del~~ ~~Direccionamiento~~ Técnico de la gestión estratégica y gerencial requerida y enfocada en la implementación del POT, en el fortalecimiento, implementación y consolidación del Sistema Estructural de Gestión estratégica y Gerencial para la implementación del POT y de su respectivo Modelo Gerencial de Gestión estratégica, el cual lo operativiza.

Para tal fin, y desde el Direccionamiento estratégico del DAP, direccionará, asesorará, acompañará y motivará la articulación interinstitucional para la gestión requerida y enfocada en la implementación de los lineamientos generales de funcionamiento contenidos en el numeral 10.3.1.4. y de los lineamientos específicos por niveles y subniveles de gestión contenidos en el numeral 10.3.1.5., 10.3.1.6., 10.3.1.7.

SUBSISTEMA GESTIÓN DEL CONOCIMIENTO Y LA PARTICIPACIÓN



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

Para la gestión del subsistema de Conocimiento y la Participación, por parte de los actores a cargo, según la estructura organizacional vigente o aquella que la modifique o sustituya, de cara a su fortalecimiento y consolidación, se resalta la importancia de la aplicación de los lineamientos generales 1, 2, 3, 4, 7 y 10 contenidos en el numeral 10.3.1.4. Lineamientos generales de funcionamiento, del nivel de direccionamiento estratégico de la gestión del POT, para efectos de desarrollar y/o fortalecer los siguientes aspectos en cada uno de los componentes del subsistema (Gestión del conocimiento; Expediente Distrital en el Sistema de Información del Ordenamiento Territorial – SIOT; Participación), así:

Fortalecerlos equipos de trabajo y los sistemas de información requeridos para llevar a cabo la gestión y/o la implementación de:

1. El ciclo operativo de gestión del conocimiento, asegurando la trazabilidad desde la captura de datos (técnicos y participativos) hasta transformación en conocimiento útil, incorporado formalmente en la evaluación de resultados y la mejora continua del plan. Esto incluye la clasificación, validación y estructuración de la información bajo estándares que faciliten su conversión en conocimiento organizacional, promoviendo su flujo entre dependencias, la innovación aplicada y la apropiación y difusión de mejores prácticas en la gestión del POT.
2. La clasificación y validación de datos bajo estándares que permitan la interoperabilidad entre los sistemas de información, bases de datos y el Archivo Técnico e Histórico, el cual se fortalece como memoria técnica de la implementación del POT, asegurando la conservación de versiones, reportes, indicadores, documentos técnicos, actos administrativos, productos de seguimiento, entre otros.
3. El Instrumento de seguimiento al desarrollo del modelo, el cual utiliza los indicadores de resultados del SIOT para verificar si las Actuaciones Urbanas Integrales cumplen con el Modelo de Ocupación y si están generando los impactos esperados en equidad y sostenibilidad.
4. Todas las acciones requeridas para garantizar el acceso público a los productos finales del seguimiento (Reporte de avance, Informe de resultados y Documento de Seguimiento y Evaluación) a través de las plataformas del SIOT. Esto fortalece el control social y garantiza que la ciudadanía actúe como un actor externo de vigilancia del ordenamiento.
5. Mecanismos que aseguren la trazabilidad de los aportes ciudadanos y su integración efectiva en las decisiones normativas y programáticas del ordenamiento.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

6. Estrategias de convocatoria y diálogo intercultural que garanticen la igualdad material y la eliminación de barreras para grupos poblacionales específicos, consolidando el POT como un pacto territorial inclusivo.
7. Implementación del Comité del Sistema de Información del Ordenamiento Territorial como la instancia interna de coordinación estratégica encargada de garantizar la integridad del SIOT, mediante la coordinación y articulación con otras instancias institucionales responsables de la aprobación de estándares, la validación técnica de actualizaciones e integraciones, y el monitoreo permanente de la calidad y coherencia de la información; asegurando la interoperabilidad efectiva entre las dependencias del Distrito y las entidades externas para la toma de decisiones basadas en evidencia.

Este Comité se coordinará con los Comités: (i) Comité Técnico de Gestión de Información Estadística del Distrito Especial de Ciencia Tecnología e Innovación de Medellín y (ii) con el Comité Geográfico del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, reglamentados respectivamente por el Decreto 0220 de 2026 y la Resolución del DAP número 202250083714 de 2022, o por la norma que los modifique o sustituya.

Fortalecer la articulación interinstitucional permanente entre los actores responsables del Subsistema, orientadas a llevar a cabo las acciones antes expuestas, y aquellas adicionales que resulten necesarias, para consolidar el Sistema Operativo de Participación y el Ciclo de Gestión del Conocimiento, garantizando la trazabilidad de los aportes ciudadanos en las decisiones normativas, la interoperabilidad de la información territorial en el Sistema de Información para el Ordenamiento Territorial -SIOT y la implementación de estrategias de lenguaje claro y enfoque diferencial que aseguren la transparencia, la cultura de la legalidad y la corresponsabilidad en la ejecución del POT; entre los actores involucrados se encuentran: el DAP, Secretaría de Gestión y Control Territorial, , Secretaría de Seguridad y Convivencia, Secretaría de Innovación Digital (para el soporte del SIOT), la Secretaría de Gestión Humana, la Secretaría de Comunicaciones (para los procesos de aprendizaje y apropiación social); la Secretaría de Inclusión Social, la Secretaría de las Mujeres, la Secretaría de la Juventud, la Secretaría de Paz y Derechos Humanos, Gerencia Étnica, Gerencia de Diversidades Sexuales e Identidades de Género (para la incorporación del enfoque diferencial), la Secretaría de Participación Ciudadana, Instancias de participación como el Consejo Territorial de Planeación -CTP, las Juntas Administradoras Locales -JAL, Juntas de Acción Comunal -JAC, Consejos Comunales y Corregimentales de Planeación -CDPC (para la incorporación del enfoque territorial); la



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

Red Distrital de Observatorios y Unidades de Gestión del Conocimiento, la Mesa Técnica Interinstitucional de Gestión del Conocimiento y el Plan de Acción GESCO+I, entre otros, para la articulación a la arquitectura institucional de la Política de Gestión del Conocimiento e Innovación del Distrito.

SUBSISTEMA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL

Para la gestión del subsistema de Seguimiento y Control, por parte de los actores a cargo, según la estructura organizacional vigente o aquella que la modifique o sustituya, de cara a su fortalecimiento y consolidación, se resalta la importancia de la aplicación de los lineamientos generales 1, 2, 3, 4, 7 y 10 contenidos en el numeral 10.3.1.4. Lineamientos generales de funcionamiento, del nivel de direccionamiento estratégico de la gestión del POT, para efectos de desarrollar y/o fortalecer los siguientes aspectos:

Fortalecer los equipos de trabajo y los sistemas de información requeridos para llevar a cabo la gestión y/o la implementación de:

1. Las inspecciones de control territorial y seguimiento al DAP, asegurando un ambiente de control basado en las Tres Líneas de Defensa. Las actuaciones se soportarán en los flujos de información, metadatos y fichas técnicas alojadas en los servidores oficiales.
2. Las actualizaciones cartográficas permanentes del SIOT para identificar de manera temprana ocupaciones informales o usos del suelo no permitidos, especialmente en zonas de protección ambiental o de alto riesgo.

Fortalecer la articulación interinstitucional permanente entre los actores a cargo del Subsistema, para llevar a cabo las acciones antes expuestas, así mismo, las demás acciones que se requieran, entre ellas, la interoperabilidad técnica entre las unidades de control urbano y los administradores del SIOT, asegurando que el seguimiento al Sistema de Gestión para la Equidad y el cumplimiento de las metas del Programa de Ejecución cuenten con soportes documentales verificables y actualizados en el Expediente Distrital; entre dichos actores tenemos a: El DAP, Secretaría de Gestión y Control Territorial, Secretaría de Seguridad y Convivencia, Secretaría de Infraestructura física, Secretaría de Innovación Digital, EDU, ISVIMED, EPM, Curadurías urbanas, entre otros.

PROGRAMA DE EJECUCIÓN



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

Para la gestión del Programa de ejecución, por parte de los actores a cargo, según la estructura organizacional vigente o aquella que la modifique o sustituya, de cara a su fortalecimiento y consolidación, se resalta la importancia de la aplicación de los lineamientos generales 2, 3, 4, 6, 7, 9 y 10 contenidos en el numeral 10.3.1.4. Lineamientos generales de funcionamiento, del nivel de direccionamiento estratégico de la gestión del POT, para efectos de desarrollar y/o fortalecer los siguientes aspectos:

Fortalecer los equipos de trabajo y los sistemas de información requeridos para llevar a cabo la gestión y/o la implementación de:

1. Propender porque toda actuación contenida en el Programa de Ejecución responda directamente a los objetivos estratégicos del POT y a su Modelo de Ocupación Territorial (MOT).
2. Implementar una clasificación técnica de los proyectos, basada en la cadena de valor, según su impacto, complejidad y escala temporal, asegurando su correcta codificación en el sistema de ordenamiento:
 - Estructurantes: Actuaciones de alto impacto y mayor inversión, involucran múltiples actores y tiempos de ejecución prolongados.
 - Complementarios: Intervenciones de escala intermedia y desarrollo temporal acotado que actúan como detonantes de transformación local.
 - de Gestión: Acciones orientadas a la administración, estudios y Planes Maestros que viabilizan el funcionamiento de los sistemas.
3. Estructurar las condiciones de viabilidad de los proyectos mediante la precisión de sus fichas técnicas, las cuales deben incluir de manera obligatoria:
4. Estimación de costos actualizados y vigencia de ejecución.
5. Identificación de posibles fuentes de recursos precisas, diferenciando entre recursos ordinarios, el plan financiero distrital y fuentes alternativas (plusvalía, valorización, obligaciones urbanísticas, entre otras).
6. Asegurar que cada registro en el Programa de Ejecución precise su pertenencia al Sistema y Subsistema de ordenamiento correspondiente, definiendo la Acción Integral a la que aporta, su localización geográfica, el responsable institucional de su ejecución y las metas medibles para el seguimiento de resultados.
7. Liderar procesos de reestructuración o depuración de proyectos de largo plazo que hayan perdido vigencia técnica, jurídica o financiera, con el fin de mantener un instrumento de ejecución dinámico y acorde a las realidades presupuestales del Distrito y documentarlo en el marco de los productos del seguimiento y evaluación del POT que se determinan en la estructura del Expediente Distrital.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

Dar cumplimiento estricto de las normas urbanísticas y de construcción, aseguramiento y saneamiento jurídico, fortaleciendo el ambiente de control frente a los proyectos relacionados y contenidos en el programa de ejecución del POT.

Fortalecer la articulación interinstitucional permanente entre los actores a cargo del Programa de Ejecución, para llevar a cabo las acciones antes expuestas, asegurar el saneamiento jurídico, el flujo y priorización de recursos hacia los proyectos estratégicos priorizados y hacia otros proyectos priorizados por subsistema, que contribuyen al desarrollo de los estratégicos y para las demás acciones que se requieran; entre dichos actores tenemos a: el DAP, Secretaría de Hacienda, Secretaría de Infraestructura Física, EDU, EPM, ISVIMED, Secretaría de Gestión y Control Territorial, Secretaría de Movilidad, METRO de Medellín, Secretaría de Medio Ambiente, DAGRD, entre otros.

Lineamientos de funcionamiento del Subnivel 3 - Cualificación y sostenibilidad de los sistemas públicos y colectivos

Adicional a los lineamientos antes expuestos en el numeral 10.3.1.7.2. (subnivel de generación de sistemas públicos y colectivos) los actores responsables, deberán tener en cuenta que su actuación se orientará a coadyuvar en la estructuración de modelos de gestión operativa, esquemas de mantenimiento sostenible y la optimización de los recursos capturados. Todo lo anterior, con el objetivo de garantizar la permanencia, calidad y apropiación social de dichos sistemas públicos y colectivos en el Distrito a lo largo de su ciclo de vida.

LINEAMIENTOS GENERALES DE FUNCIONAMIENTO DE LOS MECANISMOS DE GESTIÓN TERRITORIAL:

Se determinan los siguientes mecanismos de gestión:

Para la aplicación de la administración de recursos por ámbitos territoriales

Para el fortalecimiento de los Protocolos Ambientales y Urbanísticos -PAU

Para las Áreas con vocación, Zona de Tratamiento Especial-ZTE (Incluye Distritos económicos y creativos, Áreas de Desarrollo Naranja-ADN, y Territorios Culturales Creativos y de los Saberes-TCCS)

Para el fortalecimiento de los Bancos Inmobiliarios

Otros mecanismos que surjan.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

Los actores a cargo, según la estructura organizacional vigente o aquella que la modifique o sustituya, deberán acoger los siguientes lineamientos de funcionamiento:

Acoger los lineamientos generales de funcionamiento del Modelo Gerencial de gestión del POT, los Lineamientos específicos de funcionamiento, determinados para el nivel 2: Planificación para la gestión y para el nivel 3: Gestión operativa para la implementación del POT.

Elaborar y adoptar, tras la modificación y ajuste de la revisión de mediano plazo del POT, los procedimientos, protocolos y manuales de funciones específicos que detallen las responsabilidades y competencias de los actores institucionales definidos, o quienes los modifiquen o sustituyan, de acuerdo con la estructura administrativa vigente del Distrito.

LINEAMIENTOS ESPECIFICOS DE FUNCIONAMIENTO POR CADA MECANISMO DE GESTIÓN TERRITORIAL:

En el marco del Sistema Institucional y de Gestión, los mecanismos de gestión territorial son aquellos que tratan temas específicos de gestión para la implementación del POT.

Con el fin de transitar de la planificación a la ejecución efectiva, se definen los presentes lineamientos de funcionamiento destinados a coordinar el despliegue técnico, jurídico y financiero, los Protocolos Ambientales y Urbanísticos (PAU), las áreas con vocación- Zona de Tratamiento Especial -ZTE (incluye Distritos económicos y creativos, Áreas de Desarrollo Naranja - ADN, y Territorios Culturales Creativos y de los Saberes-TCCS), los Bancos Inmobiliarios, entre otros que surjan.

Los lineamientos que a continuación se describen por cada uno de los mecanismos, producto de una construcción colectiva con los equipos a cargo de cada mecanismo, buscan superar la dispersión normativa y la desarticulación institucional identificadas en la revisión de mediano plazo, estableciendo con precisión las responsabilidades de los actores de acuerdo con sus niveles de gestión. Al articular las normas urbanísticas con la gestión técnico-administrativa, estas directrices aseguran que la gestión del suelo y la captación de recursos se realicen bajo principios de equidad territorial, sostenibilidad, transparencia, articulación y aprestamiento institucional garantizando así la concreción de los proyectos estratégicos que soportan el modelo de ciudad:



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

10.3.1.9.1. Para la administración de recursos por ámbitos territoriales

En el Acuerdo 48 de 2014 – artículo 594, los ámbitos de reparto se incluyen como un mecanismo de gestión en el subsistema de gestión de instrumentos; siendo así, en el documento de Insumos técnicos, el análisis de los ámbitos de reparto se incorporó en dicho subsistema; no obstante, en el documento de Memoria Justificativa, debido a los avances en los análisis por parte de los equipos de Planificación y Gestión de Instrumentos, el desarrollo de los ámbitos de reparto queda dentro del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial y la gestión gerencial del mecanismo actores y lineamientos de funcionamiento a su cargo, queda, en el subsistema de Gestión de Instrumentos-

Para la gestión de la administración de recursos por ámbitos territoriales, los actores responsables definidos, según la estructura organizacional vigente o aquella que la modifique o sustituya, orientarán sus acciones hacia el fortalecimiento y consolidación del mecanismo, priorizando la precisión en la lectura normativa y la garantía de una distribución equitativa de los recursos del POT según las escalas distrital, intermedia y sectorial, con el fin de desarrollar y potenciar los siguientes aspectos:

Fortalecer los actores que hacen parte del proceso para la administración e inversión de recursos derivados de los instrumentos de financiación del POT en los ámbitos territoriales allí establecidos, como son: Secretaría de Hacienda – Tesorería, Subsecretarías de Ingresos y Financiera, Departamento Administrativo de Planeación – Subdirección de Planeación social y Económica- Banco de Proyectos, adicionalmente, el Consejo de Direccionamiento del POT -CDE-, entidades del Distrito o descentralizadas que hayan realizado la solicitud de recursos ante el CDE y responsables de la ejecución y entrega de las obras requeridas, en concordancia con las prioridades establecidas en el Programa de Ejecución del POT y el respectivo Plan de Desarrollo, y que sean concordantes con las destinaciones establecidas para el efecto en el mismo POT.

Implementar sistemas de verificación que permitan georreferenciar el origen de los recursos obtenidos por la aplicación de los diferentes instrumentos de financiación del POT, asegurando su correcta localización y priorización temporal en proyectos estratégicos contenidos en las apuestas territoriales y del Programa de Ejecución del POT; no obstante, su inversión será de acuerdo con la administración de recursos por ámbitos territoriales establecidos en el POT.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

Verificar el origen de los fondos captados por plusvalías, compensaciones o transferencias, para asegurar que se reinviertan en el territorio bajo los criterios de equidad territorial, respetando las escalas de reparto y las destinaciones específicas determinadas en el POT.

Designar actores responsables específicos para la gestión, control y evaluación de la distribución de recursos, fortaleciendo la articulación institucional para eliminar la duplicidad de esfuerzos entre las entidades distritales y descentralizadas.

Asegurar que la gestión gerencial del mecanismo sea coherente con el desarrollo técnico del Sistema de Gestión para la equidad territorial, garantizando que el flujo de recursos habilite efectivamente el modelo de ocupación.

Para los Protocolos Ambientales y Urbanísticos -PAU-

Para el mecanismo de gestión, Protocolos Ambientales y Urbanísticos, los actores responsables, según la estructura organizacional vigente o aquella que la modifique o sustituya, orientarán sus acciones hacia el fortalecimiento y consolidación del mecanismo, priorizando la definición de estándares técnicos y la implementación de procesos desde la planificación, ejecución, seguimiento y control de las actividades en el territorio, con el fin de desarrollar y potenciar los siguientes aspectos:

Asegurar la articulación permanente entre el DAP, como autoridad de formulación y seguimiento normativo, y los actores competentes en la implantación, monitoreo y Control de las actividades económicas, con el fin de fortalecer la gestión integral de los usos del suelo en concordancia con el numeral 9.7.5.

Establecer el procedimiento detallado para la gestión integral de los usos del suelo en el Distrito mediante la modificación del Decreto Reglamentario del Protocolo Ambiental y Urbanístico (PAU).

Fortalecer el esquema institucional del PAU potenciando su Comité Técnico como instancia de coordinación transversal. Para ello, la modificación del Decreto Reglamentario definirá y asignará expresamente las dependencias responsables de liderar y coordinar las fases de planificación, ejecución, y seguimiento y evaluación del protocolo; asimismo, ratificará y fortalecerá la potestad de la Secretaría de Gestión y



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

Control Territorial (Subsecretaría de Control Urbanístico) como el Órgano de Control del sistema, de conformidad con el Decreto Distrital 1212 de 2021.- Diseñar, desarrollar e implementar una plataforma tecnológica unificada que centralice y procese en tiempo real los datos de los usos del suelo, garantizando la trazabilidad y soporte digital de las acciones de planificación, operación, seguimiento y control del PAU.

Implementar procesos de seguimiento continuo y alertas tempranas que permitan rastrear la evolución de los usos del suelo en el tiempo, con el fin de identificar tendencias, impactos y desajustes frente a lo planificado en el modelo de ocupación del POT.

Definir acciones articuladas de mitigación específicas para las áreas delimitadas como Zonas Saturadas Acústicamente o por contaminación atmosférica, a partir de la información técnica generada por la Secretaría de Medio Ambiente de Medellín y la red de monitoreo de calidad del aire del Área Metropolitana del Valle de Aburrá (AMVA).

Actores Responsables y su Articulación

Para la gestión del PAU, los actores responsables orientarán sus funciones según los niveles de competencia definidos, propendiendo por una visión integral del territorio:

Instancia de Direccionamiento (Nivel 1): Liderada por el DAP y la Comisión Asesora del PAU (Decreto 1212 de 2021), encargados de definir la visión estratégica y el marco de actuación.

Instancia de Planificación y Seguimiento (Nivel 2): El DAP como rector de la norma, en articulación con la Secretaría de Hacienda y la Secretaría de Innovación Digital para la gestión de datos (Datalake).

Instancia de Gestión Operativa (Nivel 3): Integrada por las Secretarías de Gestión y Control Territorial, Seguridad y Convivencia, Medio Ambiente, Salud, Movilidad y entes externos como el AMVA y Curadurías Urbanas.

Para las Áreas con vocación ZTE– (Incluye Distritos económicos y creativos, Áreas de Desarrollo Naranja - ADN y Territorios Culturales Creativos y de los Saberes - TCCS)

Para la gestión del mecanismo Áreas con vocación ZTE– (Incluye Distritos económicos y creativos, Áreas de Desarrollo Naranja - ADN y Territorios Culturales Creativos y de los Saberes - TCCS), los actores responsables, según la estructura organizacional vigente o



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

aquella que la modifique o sustituya, orientará sus acciones hacia el fortalecimiento y consolidación del mecanismo, priorizando la implementación integral y ordenada de las estrategias económicas y su articulación técnica con la vocación de Medellín como Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación, con el fin de desarrollar y potenciar los siguientes aspectos:

Alinear la operatividad de todos los distritos con la estrategia de consolidación de Medellín como Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación-CTI, asegurando que cada intervención territorial contribuya directamente a las metas de desarrollo tecnológico y creativo de la ciudad.

Definir parámetros de edificabilidad y usos del suelo dentro del Sistema Físico Espacial que incorporen incentivos para la infraestructura tecnológica y creativa, garantizando que el soporte físico responda a las necesidades de las industrias del conocimiento.

Designar a los actores responsables de la implementación, con competencias claras para coordinar entre el sector público, la academia y la empresa privada asegurando la sostenibilidad del ecosistema en el tiempo, entre los que se encuentran: la Secretaría de Desarrollo Económico, Secretaría de Innovación Digital, Secretaría de Hacienda, Departamento Administrativo de Planeación y demás dependencias o entidades que, por la naturaleza de sus funciones, resulten transversales a la ejecución y seguimiento de este instrumento.

Integrar determinantes de gestión dentro del Sistema Institucional del POT que faciliten la permanencia de las actividades económicas estratégicas y definan procesos de monitoreo para la sostenibilidad de los distritos.

Implementar modelos de gestión que faciliten la reconversión de zonas tradicionales hacia áreas de vocación ZTE, priorizando la renovación de infraestructura física y la aplicación de incentivos normativos que atraigan la inversión.

Articular la gestión de los distritos con los instrumentos de financiación del POT (como plusvalía y obligaciones urbanísticas), de manera que la inversión en espacio público y equipamientos potencie directamente la competitividad económica de cada área de intervención.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

Fortalecimiento de los Bancos Inmobiliarios

La modificación de mediano plazo propone fortalecer los Bancos Inmobiliarios como mecanismo de gestión estratégica del suelo para la implementación del POT, articulando la planificación territorial con la identificación, adquisición, administración, movilización y destinación de los inmuebles requeridos para la ejecución de programas, proyectos y actuaciones territoriales.

Su fortalecimiento se orientará principalmente a:

- Identificar y priorizar suelo estratégico requerido para la implementación del modelo de ocupación y del Programa de Ejecución.
- Gestionar y adquirir inmuebles, mediante los mecanismos legalmente establecidos, para la ejecución de proyectos y actuaciones territoriales.
- Fortalecer la administración y movilización del patrimonio inmobiliario público, facilitando su destinación oportuna a los objetivos del POT.
- Promover reservas estratégicas de suelo para vivienda de interés social y prioritario, espacio público, equipamientos, movilidad, infraestructura, reasentamientos y demás proyectos previstos en el Plan.
- Articular la gestión inmobiliaria con los instrumentos de planificación complementaria, intervención del suelo y financiación, cuando la disponibilidad o gestión del suelo resulte necesaria para su implementación.
- Fortalecer la información y trazabilidad de la gestión inmobiliaria, permitiendo relacionar los inmuebles gestionados con los programas, proyectos y actuaciones territoriales a los cuales se destinan.

La gestión de los Bancos Inmobiliarios se desarrollará mediante la articulación de las entidades competentes en materia de planificación, gestión predial e inmobiliaria y administración de bienes públicos, de acuerdo con sus competencias legales y reglamentarias.

De esta manera, los Bancos Inmobiliarios se consolidan como soporte operativo para garantizar la disponibilidad y gestión oportuna del suelo requerido para la concreción del modelo de ocupación territorial.

ACTORES QUE CONTRIBUYEN EN LA IMPLEMENTACIÓN DEL POT:



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

La implementación efectiva del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Medellín requiere la colaboración activa de diversos actores que desempeñan roles fundamentales en la gestión y ejecución de sus objetivos.

La efectividad de la implementación del POT está supeditada a que cada actor - entidad o dependencia, genere las condiciones necesarias para su operación. Esto implica no solo la asignación adecuada de recursos y personal capacitado, sino también el establecimiento de mecanismos de coordinación interinstitucional que faciliten el flujo de información y la toma de decisiones. Para lo antes expuesto en los casos que se requiera, posterior a la modificación y ajuste de la revisión de mediano plazo del POT se realizarán los cambios institucionales requeridos en la estructura organizacional, y, según sus competencias, se determinarán lineamientos de funcionamiento para la implementación de POT que deberán desempeñar los diferentes actores definidos por el Decreto 883 de 2015, estructura organizacional vigente, o en aquellas normas que lo modifiquen o sustituyan.

Principales actores que hacen parte del Nivel 1 – Direccionamiento Estratégico de la Gestión del POT

Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT – CDE

El Consejo de Direccionamiento Estratégico del Plan de Ordenamiento Territorial – CDE constituye la instancia colegiada del Nivel 1 de Direccionamiento Estratégico de la Gestión del POT, orientada a la toma de decisiones estratégicas para su implementación y a la articulación institucional requerida para avanzar en la concreción del modelo de ocupación territorial.

Su funcionamiento se encuentra reglamentado mediante el Decreto Distrital 1156 de 2023, que derogó el Decreto 1569 de 2016. A partir de la experiencia de implementación del POT y de la operación de esta instancia, la modificación de mediano plazo propone **fortalecer su alcance estratégico**, trascendiendo su actuación asociada al direccionamiento de recursos para consolidarlo como escenario de articulación y toma de decisiones para el cumplimiento del marco estratégico del POT.

Presidencia y direccionamiento estratégico



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

El **Alcalde Distrital** preside el **Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT**, manteniendo el liderazgo de las decisiones estratégicas que orientan la implementación del Plan.

La participación del Alcalde garantiza la articulación de las decisiones del CDE con las prioridades de gobierno, el Plan de Desarrollo Distrital, el Programa de Ejecución y las actuaciones requeridas para la concreción del modelo de ocupación territorial.

En este sentido, el fortalecimiento propuesto **no traslada la dirección estratégica al Departamento Administrativo de Planeación**, sino que diferencia y complementa dos ámbitos:

- **El Alcalde Distrital**, como presidente del CDE, lidera el direccionamiento y las decisiones estratégicas para la implementación del POT.
- **El Departamento Administrativo de Planeación – DAP** lidera la coordinación y el direccionamiento técnico que soportan la toma de decisiones del Consejo y articulan su implementación.

Esta diferenciación permite fortalecer el carácter gerencial del CDE sin sustituir las competencias de las entidades que lo integran.

Fortalecimiento del Consejo de Direccionamiento Estratégico

La modificación de mediano plazo propone fortalecer al CDE como instancia estratégica para articular las capacidades institucionales del Distrito alrededor de la implementación del POT.

Su actuación deberá orientarse principalmente a:

1. Orientar estratégicamente la implementación del marco estratégico y del modelo de ocupación territorial del POT.
2. Articular las decisiones institucionales requeridas para la implementación de los sistemas, subsistemas, actuaciones territoriales, programas y proyectos estratégicos del Plan.
3. Orientar la implementación del Programa de Ejecución y su articulación con los respectivos Planes de Desarrollo Distrital.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

4. Promover la concurrencia y complementariedad de los instrumentos de planificación complementaria, intervención del suelo y financiación del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial.
5. Orientar estratégicamente la priorización y destinación de los recursos asociados a los instrumentos del POT, respetando su destinación específica y las competencias legalmente establecidas.
6. Articular las capacidades de las dependencias del nivel central, entidades descentralizadas, operadores urbanos y entidades especializadas requeridas para la estructuración y ejecución de actuaciones territoriales y proyectos estratégicos.
7. Realizar seguimiento estratégico a las decisiones adoptadas y a su contribución al cumplimiento del Programa de Ejecución y a la concreción progresiva del modelo de ocupación territorial.

Integración institucional del CDE

El fortalecimiento del CDE parte de reconocer que la implementación del POT requiere decisiones integrales que trascienden las competencias individuales de una dependencia y demandan la concurrencia de los sectores responsables de la planificación territorial, la financiación, la infraestructura, la gestión del suelo, la gestión ambiental y la gestión del riesgo.

En consecuencia, se propone mantener la participación de las dependencias que actualmente integran el Consejo y fortalecer su composición mediante la incorporación permanente de los sectores cuya participación resulta estructural para la implementación del modelo de ocupación territorial.

Además del Alcalde Distrital, quien lo preside, hacen parte de esta estructura las dependencias con competencias asociadas a:

- Departamento Administrativo de Planeación – DAP: coordinación y soporte técnico para el direccionamiento estratégico; análisis territorial; articulación del Programa de Ejecución; consolidación de información para la toma de decisiones y seguimiento de los direccionamientos adoptados.
- Secretaría de Hacienda: información y análisis financiero asociado al recaudo, disponibilidad, ejecución, rendimientos y programación de los recursos provenientes de los instrumentos de financiación del POT.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

- Secretaría de Infraestructura Física: estructuración, ejecución y seguimiento de proyectos de infraestructura física asociados a la implementación del Plan.
- Secretaría de Suministros y Servicios: gestión de los bienes inmuebles y demás actuaciones de su competencia requeridas para la ejecución de proyectos y actuaciones territoriales.
- Secretaría de Gestión y Control Territorial: información relacionada con la liquidación y cumplimiento de las obligaciones urbanísticas y demás instrumentos derivados de los procesos de urbanización y construcción, así como información territorial asociada al licenciamiento urbanístico que contribuya al seguimiento de las dinámicas de desarrollo territorial.

Como parte del fortalecimiento del CDE, se propone incorporar de manera permanente:

Departamento Administrativo de Gestión del Riesgo de Desastres – DAGRD, con el propósito de incorporar de manera estructural la gestión del riesgo en las decisiones relacionadas con la implementación territorial del POT.

Secretaría de Medio Ambiente, con el propósito de fortalecer la incorporación de las determinantes, estrategias y actuaciones ambientales en las decisiones de implementación del Plan.

Podrán participar como invitados las demás dependencias, entidades descentralizadas, autoridades, operadores especializados y actores cuya competencia o capacidad institucional resulte necesaria de acuerdo con los asuntos, actuaciones territoriales, programas o proyectos sometidos a consideración del Consejo.

Fortalecimiento técnico del Departamento Administrativo de Planeación

El fortalecimiento del CDE requiere, de manera complementaria, consolidar la capacidad técnica del Departamento Administrativo de Planeación – DAP para estructurar, integrar y hacer seguimiento a los asuntos sometidos al direccionamiento estratégico.

De conformidad con las competencias establecidas en el Decreto 883 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, se propone fortalecer la articulación de las subdirecciones, unidades y equipos técnicos del DAP vinculados con la implementación del POT, evitando la fragmentación de los análisis y promoviendo una lectura integral de los sistemas, subsistemas, instrumentos, actuaciones territoriales y proyectos del Plan.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

Este fortalecimiento no implica trasladar al DAP la presidencia ni las decisiones estratégicas del CDE. Su papel se concentra en garantizar el direccionamiento y la coordinación técnica necesarios para soportar dichas decisiones y facilitar su implementación.

Coordinación técnica para la gestión estratégica del POT

Se propone fortalecer una función de coordinación técnica dentro del DAP encargada de integrar los procesos necesarios para soportar el direccionamiento estratégico del POT.

Esta coordinación tendrá como propósito:

- articular los insumos técnicos requeridos para la toma de decisiones del CDE;
- coordinar la agenda técnica del Consejo y de su Comité Técnico;
- articular las subdirecciones, unidades y equipos del DAP vinculados con la implementación del POT;
- promover la articulación con las dependencias y entidades distritales competentes;
- realizar seguimiento técnico a los direccionamientos adoptados por el CDE; y
- contribuir a la articulación entre el Programa de Ejecución del POT y los programas y proyectos de los Planes de Desarrollo Distrital.

La definición de su organización interna, responsables y procedimientos deberá desarrollarse mediante los instrumentos administrativos correspondientes, de conformidad con la estructura organizacional y las competencias vigentes del Distrito.

Articulación interna del DAP

Para fortalecer el soporte técnico al CDE se propone consolidar un mecanismo interno de articulación del Departamento Administrativo de Planeación que permita integrar las capacidades de sus subdirecciones, unidades, líderes y equipos técnicos vinculados con la implementación del POT.

Este espacio tendrá como finalidad integrar criterios, analizar asuntos estratégicos, consolidar posiciones técnicas institucionales y preparar los insumos que deban ser presentados ante el Comité Técnico y el Consejo de Direccionamiento Estratégico.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

Su funcionamiento deberá privilegiar la articulación de las capacidades existentes en el DAP y evitar la creación de estructuras paralelas o la duplicación de competencias.

En este espacio podrán participar, según los asuntos objeto de análisis, las subdirecciones y equipos técnicos del DAP y, cuando resulte necesario, las dependencias del nivel central, entidades descentralizadas, autoridades ambientales, entidades regionales, operadores especializados y demás actores vinculados con la estructuración o implementación de las actuaciones territoriales y proyectos del POT.

Actores que hacen parte del Nivel 2 – Planificación de la Gestión del POT

El Nivel 2 de Planificación de la Gestión del POT comprende los actores y capacidades institucionales encargados de integrar, estructurar y coordinar técnicamente los asuntos requeridos para la implementación del Plan, así como de generar los insumos que soportan las decisiones del Nivel 1 de Direccionamiento Estratégico.

Este nivel permite articular la planificación territorial con la gestión de los instrumentos, las actuaciones territoriales y el Programa de Ejecución, procurando una lectura integral de los diferentes sistemas y subsistemas del POT.

Departamento Administrativo de Planeación – DAP

El Departamento Administrativo de Planeación lidera la coordinación técnica de la planificación de la gestión del POT, de acuerdo con sus competencias y con la estructura administrativa vigente.

Para fortalecer este nivel se propone consolidar la articulación entre las subdirecciones, unidades y equipos técnicos del DAP vinculados con la implementación del Plan, de manera que los asuntos estratégicos sean analizados integralmente y cuenten con soporte territorial, urbanístico, ambiental, social, económico, jurídico y financiero, según corresponda.

El fortalecimiento institucional deberá orientarse principalmente a:

- Integrar los análisis técnicos requeridos para soportar las decisiones del Consejo de Direccionamiento Estratégico – CDE.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

- Articular técnicamente los sistemas, subsistemas e instrumentos del POT cuando su implementación requiera la concurrencia de diferentes dependencias o sectores.
- Coordinar los insumos requeridos para la implementación y seguimiento del Programa de Ejecución.
- Promover criterios técnicos integrados para la estructuración de actuaciones territoriales y proyectos estratégicos.
- Realizar seguimiento técnico a los direccionamientos adoptados por el CDE.
- Articular las capacidades técnicas del DAP con las entidades responsables de la gestión operativa.

La organización interna mediante la cual el DAP desarrolle estas funciones deberá definirse conforme a su estructura administrativa y a las disposiciones que regulen su funcionamiento, evitando que el POT establezca cargos o estructuras administrativas específicas.

Articulación técnica interna del DAP

Para fortalecer la planificación de la gestión del POT se propone consolidar un mecanismo de articulación técnica interna del DAP que integre las subdirecciones, unidades, líderes y equipos responsables de los diferentes sistemas y subsistemas del Plan.

Este mecanismo permitirá analizar de manera integral los asuntos estratégicos relacionados con la implementación del POT, armonizar criterios técnicos, preparar los insumos requeridos por el Comité Técnico y el CDE y facilitar el seguimiento a las decisiones adoptadas.

Su funcionamiento deberá apoyarse prioritariamente en las capacidades institucionales existentes, sin perjuicio de los ajustes organizacionales que posteriormente determine la Administración Distrital.

Centro Especializado de Atención – CEA

El Centro Especializado de Atención – CEA se reconoce como mecanismo de articulación técnica para el acompañamiento a los procesos asociados a la implementación de instrumentos y actuaciones urbanísticas que contribuyen a la concreción del modelo de ocupación territorial.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

Su fortalecimiento deberá orientarse a facilitar la coordinación entre los actores públicos y los desarrolladores responsables de actuaciones urbanísticas y proyectos estratégicos, promoviendo la aplicación articulada de las disposiciones del POT y de sus instrumentos complementarios, de conformidad con las competencias institucionales correspondientes.

Fortalecimiento de capacidades técnicas

La implementación permanente del POT requiere capacidades técnicas especializadas y continuidad institucional para la gestión de sus sistemas, subsistemas e instrumentos.

En consecuencia, se propone fortalecer los equipos técnicos responsables de la planificación y gestión territorial, procurando la conservación y transferencia del conocimiento institucional, la articulación interdisciplinaria y la disponibilidad de capacidades suficientes para acompañar la implementación del Plan durante su vigencia.

Principales actores que hacen parte del Nivel 3 – Gestión Operativa del POT

En concordancia con la definición y alcance de los niveles de gestión que conforman el Subsistema de Gestión de los Instrumentos, el Nivel 3 – Gestión Operativa del POT comprende las entidades, dependencias, operadores y mecanismos institucionales que, de acuerdo con sus competencias, participan en la gestión y ejecución de las actuaciones necesarias para materializar las decisiones estratégicas y técnicas asociadas a la implementación del Plan de Ordenamiento Territorial.

Este nivel permite traducir los direccionamientos del Nivel 1 – Direccionamiento Estratégico y los procesos del Nivel 2 – Planificación de la Gestión en actuaciones concretas, mediante la articulación de capacidades administrativas, financieras, técnicas y operativas para la implementación de programas, proyectos, actuaciones territoriales y demás acciones requeridas para la concreción progresiva del modelo de ocupación.

La Gestión Operativa se desarrolla a través de los siguientes subniveles o escenarios:

1. Gestión administrativa y financiera de los recursos.
2. Gestión para la generación de sistemas públicos y colectivos.
3. Gestión para la cualificación y sostenibilidad de los sistemas públicos y colectivos existentes.

Los actores que participan en estos subniveles actuarán de acuerdo con sus competencias legales y reglamentarias, procurando la coordinación institucional, la



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

complementariedad de capacidades y la articulación entre la gestión territorial, administrativa, financiera y operativa.

Subnivel 1. Gestión administrativa y financiera de los recursos

Este subnivel comprende las capacidades institucionales, administrativas, presupuestales y financieras requeridas para gestionar los recursos destinados a la implementación del POT, garantizando su identificación, administración, seguimiento y aplicación conforme al régimen jurídico, presupuestal y fiscal aplicable y a la destinación específica de cada instrumento o fuente.

La modificación de mediano plazo reconoce la necesidad de fortalecer este escenario mediante una mayor articulación entre la gestión financiera de los recursos y los procesos de gestión territorial requeridos para la estructuración y ejecución de los programas y proyectos estructurantes del Plan.

Secretaría de Hacienda

La Secretaría de Hacienda, en el marco de sus competencias legales y reglamentarias, constituye un actor fundamental para la gestión financiera de los recursos asociados a la implementación del POT.

Su participación comprende, entre otros aspectos:

- La gestión presupuestal, contable y financiera de los recursos públicos conforme al marco normativo aplicable.
- El registro y seguimiento de los recursos provenientes de los instrumentos de financiación del POT.
- La identificación y control de las destinaciones específicas correspondientes a cada instrumento o fuente.
- La generación y suministro de información sobre recaudo, apropiación, ejecución, recursos del balance y rendimientos financieros, cuando corresponda.
- La articulación con el Departamento Administrativo de Planeación y las demás entidades competentes para fortalecer la información requerida para la toma de decisiones y el seguimiento de los recursos destinados a la implementación del POT.
- El fortalecimiento de mecanismos y sistemas de información que permitan mejorar la trazabilidad financiera de los recursos.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

Fondo de Gestión y Financiación del Plan de Ordenamiento Territorial – FGF POT

Como parte del fortalecimiento institucional de la Gestión Operativa, la modificación de mediano plazo propone que la Administración Distrital adelante las acciones correspondientes para la consolidación del Fondo de Gestión y Financiación del Plan de Ordenamiento Territorial – FGF POT, como mecanismo para fortalecer la gestión administrativa y financiera de los recursos destinados a la ejecución de proyectos estructurantes del Plan y su articulación con los procesos de gestión territorial requeridos para la concreción del modelo de ocupación.

El Fondo tendrá como finalidad facilitar la articulación, movilización, administración y seguimiento de los recursos destinados a la implementación del POT, de conformidad con el régimen jurídico, presupuestal y fiscal aplicable, las competencias de las entidades responsables y la destinación específica de cada instrumento o fuente.

Su gestión se orientará principalmente a:

1. **Articular y gestionar recursos** provenientes de los instrumentos de financiación de captura de valor del suelo del POT, fuentes públicas, privadas o mixtas y fuentes alternativas, para la implementación de programas y proyectos estructurantes.
2. **Facilitar la concurrencia de fuentes e instrumentos de financiación** cuando resulte jurídica, técnica y financieramente procedente.
3. **Articular la gestión administrativa y financiera de los recursos con la estructuración y ejecución** de los programas, proyectos y actuaciones territoriales priorizados.
4. **Fortalecer la identificación, seguimiento y trazabilidad de los recursos** por fuente, instrumento, concepto de recaudo, destinación específica, programa o proyecto y estado de ejecución.
5. **Facilitar la implementación de mecanismos y vehículos financieros legalmente habilitados** para la estructuración y financiación de programas y proyectos del POT.

El FGF POT se concibe, por tanto, como un mecanismo de la Gestión Operativa que permite fortalecer la relación entre gestión financiera y gestión territorial, sin sustituir las competencias atribuidas a las entidades responsables de la programación, administración, ejecución, seguimiento y control de los recursos públicos.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

Su operación deberá respetar especialmente las competencias legales y reglamentarias de la Secretaría de Hacienda y de las demás dependencias y entidades que intervienen en el ciclo presupuestal y financiero.

Así mismo, la naturaleza jurídica, patrimonio, estructura, órganos de dirección y administración, régimen presupuestal y financiero, mecanismos de operación y demás condiciones requeridas para su puesta en funcionamiento serán definidos mediante el instrumento jurídico correspondiente, de conformidad con el marco legal aplicable.

Articulación del FGF POT con los niveles de gestión

La ubicación del FGF POT en el Nivel 3 no implica que este asuma funciones de direccionamiento estratégico o planificación territorial.

Su actuación se integra al modelo de gestión del POT de manera articulada:

Nivel 1 – Direccionamiento Estratégico: orienta las decisiones estratégicas para la implementación del POT, bajo el liderazgo del Alcalde Distrital como presidente del CDE.

Nivel 2 – Planificación de la Gestión: estructura y articula técnicamente los procesos requeridos para la implementación de las decisiones estratégicas.

Nivel 3 – Gestión Operativa: desarrolla la gestión administrativa, financiera, técnica y operativa necesaria para su materialización, dentro de la cual el FGF POT constituye un mecanismo especializado de apoyo a la gestión de los recursos.

Esta diferenciación permite fortalecer la capacidad operativa del POT sin trasladar al Fondo competencias de direccionamiento territorial, presupuestales o administrativas asignadas a otras instancias y entidades.

Subnivel 2. Gestión para la generación de sistemas públicos y colectivos

Este subnivel comprende las capacidades institucionales requeridas para estructurar, gestionar y ejecutar las actuaciones orientadas a la generación de los sistemas públicos y colectivos previstos en el POT, de acuerdo con las prioridades territoriales y las competencias de las entidades responsables.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

Su implementación requiere la articulación de la gestión del suelo, la estructuración técnica y financiera, la adquisición predial cuando corresponda, la ejecución de obras y demás acciones necesarias para materializar las infraestructuras y dotaciones que soportan el modelo de ocupación territorial.

Principales actores

1. Secretaría de Infraestructura Física.

Participa, conforme a sus competencias, en la estructuración, ejecución y seguimiento de las obras de infraestructura física pública requeridas para la implementación del POT.

2. Entidades y dependencias sectoriales.

Corresponden a las entidades que, en desarrollo de sus funciones misionales, participan en la estructuración, gestión o ejecución de espacio público, equipamientos, vivienda, movilidad, servicios públicos y demás sistemas públicos y colectivos previstos en el Plan.

3. Entidades y operadores especializados.

Comprende las entidades descentralizadas, empresas industriales y comerciales del Estado, operadores urbanos, agencias y demás organismos que disponen de capacidades especializadas para la estructuración, gestión y ejecución de actuaciones territoriales y proyectos estratégicos.

Dentro de este grupo adquieren especial relevancia las capacidades institucionales existentes para la **gestión urbana, gestión inmobiliaria, vivienda, estructuración de proyectos, valorización, asociaciones público-privadas y demás mecanismos de ejecución territorial**, de acuerdo con las competencias atribuidas a cada entidad.

4. Entidades de soporte a la implementación.

Comprende las entidades que, aun cuando no ejecuten directamente la obra física, desarrollan actuaciones indispensables para su materialización, particularmente en materia de planificación, gestión y adquisición del suelo, gestión predial e inmobiliaria, información territorial, estructuración jurídica y financiera, obligaciones urbanísticas y demás procesos asociados a la implementación de los proyectos.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

5. Instancias de articulación.

Comprende los consejos, comités, mesas y demás mecanismos de coordinación institucional que contribuyen a integrar las actuaciones de las entidades participantes cuando la implementación de un programa, proyecto o actuación territorial requiere concurrencia de competencias.

La identificación detallada de los actores y de las instancias relacionadas con la implementación del POT se desarrolla en el **Anexo 28 – Actores para la Implementación del POT**.

Subnivel 3. Gestión para la cualificación y sostenibilidad de los sistemas públicos y colectivos existentes

Este subnivel comprende las capacidades institucionales orientadas a la **administración, mantenimiento, recuperación, rehabilitación, cualificación, aprovechamiento y sostenibilidad de los sistemas públicos y colectivos existentes**, con el propósito de mantener o mejorar su funcionalidad, calidad y capacidad de soporte territorial.

La modificación de mediano plazo fortalece este componente reconociendo que la concreción del modelo de ocupación no depende exclusivamente de la generación de nuevas infraestructuras, espacios y equipamientos, sino también de la capacidad institucional para **cualificar y garantizar la sostenibilidad de los sistemas existentes**, especialmente en sectores consolidados donde las necesidades territoriales pueden demandar intervenciones sobre infraestructuras existentes.

Principales actores

1. Secretaría de Suministros y Servicios.

Participa, de conformidad con sus competencias, en la administración y gestión de los bienes inmuebles de propiedad del Distrito vinculados con la implementación del POT.

2. Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público Privadas – Agencia APP.

Participa, conforme a sus competencias, mediante capacidades especializadas asociadas a la gestión del paisaje y el patrimonio, la cualificación y sostenibilidad del espacio público



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

y los bienes públicos, así como a la estructuración de mecanismos de participación público-privada que contribuyan a la implementación de proyectos del POT.

2. Secretaría de Infraestructura Física.

Participa, de acuerdo con sus competencias, en la ejecución de obras de mantenimiento, rehabilitación, adecuación, conservación y mejoramiento de los sistemas públicos y colectivos existentes.

3. Entidades sectoriales y operadores especializados.

Comprende las dependencias del nivel central, entidades descentralizadas, empresas industriales y comerciales del Estado y demás operadores que, en desarrollo de sus competencias, intervienen en la administración, operación, mantenimiento, recuperación o cualificación de espacios públicos, equipamientos, infraestructura, patrimonio y demás componentes de los sistemas públicos y colectivos.

4. Entidades de soporte.

Comprende los actores que suministran información, realizan gestión administrativa, predial, jurídica, financiera o territorial, o desarrollan otras acciones necesarias para garantizar la sostenibilidad de las intervenciones.

La gestión de este subnivel deberá procurar la articulación entre las inversiones destinadas a la generación de nuevos sistemas y aquellas orientadas a la recuperación, cualificación y sostenibilidad de los existentes, atendiendo las necesidades territoriales y las prioridades de implementación del POT.

Instancias de articulación a cargo de la Gestión Operativa

La implementación del POT requiere la actuación coordinada de múltiples entidades cuyas competencias concurren en la estructuración, financiación, ejecución, administración y sostenibilidad de las actuaciones territoriales.

Las **instancias de articulación** se conciben como mecanismos de coordinación que permiten integrar las capacidades institucionales requeridas para atender asuntos



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

específicos de la implementación del POT, sin sustituir ni modificar las competencias legalmente atribuidas a las entidades participantes.

Estas instancias podrán tener carácter permanente o temporal según la naturaleza de los asuntos que deban atender y podrán corresponder a consejos, comités, mesas técnicas u otros mecanismos de coordinación institucional existentes o que se requiera fortalecer.

El **Anexo 28 – Actores para la Implementación del POT** identifica las principales instancias de articulación, las normas que las regulan, los actores participantes, sus principales roles y su relación con los sistemas y subsistemas del POT.

Como resultado de la modificación de mediano plazo, la Administración Distrital podrá revisar y fortalecer los procedimientos y mecanismos de funcionamiento de estas instancias cuando resulte necesario para mejorar la coordinación institucional y la implementación del Plan.

Entidades y operadores especializados para la implementación del POT

Como elemento transversal a los tres subniveles de la Gestión Operativa, se reconoce la importancia de las **entidades y operadores especializados** que integran la capacidad institucional del Distrito.

Estos actores aportan capacidades técnicas, administrativas, financieras, inmobiliarias y operativas especializadas para la estructuración y ejecución de actuaciones territoriales y proyectos del POT.

Dentro de este marco se reconoce la participación, conforme a sus respectivas competencias, de entidades y operadores especializados en materias tales como:

- desarrollo y renovación urbana;
- vivienda y hábitat;
- gestión predial e inmobiliaria;
- estructuración de asociaciones público-privadas;
- valorización;
- infraestructura y movilidad;
- administración y gestión de activos;
- gestión ambiental;



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS

- y demás capacidades especializadas requeridas para la implementación del POT.

Su participación se desarrollará conforme a las competencias establecidas en sus normas de creación y funcionamiento y podrá articularse con las demás entidades del Distrito mediante los mecanismos jurídicos e institucionales legalmente habilitados.

Esta formulación permite dar un papel mucho más protagónico a la capacidad instalada del Distrito como son la EDU, el ISVIMED, la Agencia APP, el FONVALMED, el Metro y demás entidades especializadas sin convertir el POT en un listado rígido de entidades ni asignarles nuevas competencias.

Principales aliados estratégicos

La implementación del POT también requiere mecanismos de cooperación y articulación con actores externos al Distrito Especial de Medellín, particularmente cuando las actuaciones territoriales trascienden su ámbito competencial o requieren capacidades institucionales, técnicas o financieras complementarias.

Entre los principales aliados estratégicos podrán encontrarse:

- la Gobernación de Antioquia;
- el Gobierno Nacional y sus entidades;
- el Área Metropolitana del Valle de Aburrá – AMVA;
- CORANTIOQUIA y demás autoridades ambientales competentes;
- otros municipios y esquemas asociativos territoriales;
- las curadurías urbanas;
- las cámaras de comercio;
- instituciones académicas y centros de conocimiento;
- organizaciones internacionales y organismos de cooperación;
- actores privados, sociales y comunitarios; y
- demás entidades cuya participación resulte pertinente para la implementación de programas, proyectos y actuaciones territoriales del POT.

La participación de estos actores se desarrollará de conformidad con sus competencias y mediante los instrumentos de coordinación, concurrencia, asociación o cooperación previstos en el ordenamiento jurídico.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

10.3.2. Lineamientos para el Sistema de Información del Ordenamiento Territorial – SIOT

DTS abordado: 10.3. SISTEMA PARTICIPATIVO E INSTITUCIONAL	
Codificación de la ficha	
Código de la ficha	SUB-GECO-0002
Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar	
Capítulo del sistema	Capítulo 10
DTS a modificar	10.3. SISTEMA PARTICIPATIVO E INSTITUCIONAL
Artículos que aplican en la modificación	Artículo 603. - Sistema de Seguimiento y Evaluación al POT.
	Artículo 604. - Alistamiento institucional.
	Artículo 605. - Expediente Municipal.
	Artículo 606. - Archivo técnico e histórico del POT.
Sección 3 – Motivo de Revisión	
Motivo de Revisión	Insuficiencia de los contenidos, productos, roles y responsabilidades institucionales para la puesta en marcha del sistema de información del ordenamiento territorial, ajustado a las disposiciones y requerimientos actuales del Distrito en la materia.
Necesidad de Ajuste	Incorporar el sistema de información del ordenamiento territorial conforme a las disposiciones normativas vigentes, mediante lineamientos técnicos adaptados a las singularidades y complejidades del Distrito de Medellín, fortaleciendo la gestión, coordinación y articulación de la información que soporta el POT.
Sección 4 – Selección de Determinantes	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	No



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3. SISTEMA PARTICIPATIVO E INSTITUCIONAL	
¿Aplica normas supradistritales?	Sí
Norma(s) supradistritales aplicable(s)	Ley 388 de 1997 Decreto 1077 de 2015
Sección 5 – Ajuste del DTS	
¿Requiere Ajuste de Numeración?	Sí
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	10.3.2. Lineamientos para el Sistema de Información del Ordenamiento Territorial – SIOT
Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)	
Mapas Protocolizados Modificados	No
Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste	
Inicialmente, el Expediente Distrital fue concebido como el sistema de información del ordenamiento territorial; sin embargo, el análisis técnico demuestra que las necesidades institucionales del Distrito superan su estructura y alcance conforme a los lineamientos normativos y metodológicos aplicables al mismo. En este sentido, se evidencia la necesidad de conformar un Sistema de Información del Ordenamiento Territorial - SIOT- que incorpore el Expediente Distrital y, de manera complementaria, otros componentes y elementos asociados a la gestión integral de la información del ordenamiento territorial. Adicionalmente, se evidenciaron deficiencias en la articulación de la tecnología, los procesos y la gobernanza del sistema de información actual, incluyendo la falta de una arquitectura interoperable, la ausencia de criterios técnicos estandarizados y la inexistencia de condiciones de sostenibilidad operativa. También se destacan vacíos en la gestión de la información, como la falta de un repositorio único y estructurado, flujos de información formalizados y procesos institucionalizados de interoperabilidad, calidad y trazabilidad de los datos. En este contexto, los insumos técnicos revisados refuerzan la necesidad de generar lineamientos para la institucionalización del SIOT con el fin de articular el Expediente Distrital y otras iniciativas existentes, definiendo roles y responsabilidades que aseguren una gestión integrada y sostenible.	
Sección 8 – Conclusiones del Proceso de participación	
NA	
Sección 9 – Contenido ajustado del DTS	



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3. SISTEMA PARTICIPATIVO E INSTITUCIONAL

10.3.2. SOBRE EL SISTEMA DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DEL POT – SSE POT– (Todo el numeral y contenido se sustituye)

10.3.2. Lineamientos para el Sistema de Información del Ordenamiento Territorial – SIOT

La revisión de los procesos de gestión de la información del Expediente Distrital evidencia que las funciones asignadas a los actores responsables y los productos no se ajustan a la normativa y metodología vigentes, y que no se cuenta con un sistema de información acorde con las necesidades del Distrito. En particular, se ha identificado que los flujos de información no se encuentran estandarizados ni responden a las necesidades institucionales del Plan de Ordenamiento Territorial (POT); en consecuencia, el sistema no garantiza la trazabilidad ni la suficiencia de la información necesaria para el cumplimiento de la gestión de la información del Sistema de Información del Ordenamiento Territorial.

Al mismo tiempo, el análisis institucional ha permitido corroborar que algunos de los roles definidos durante la adopción del POT no corresponden con la actual distribución de competencias bajo un modelo operativo por procesos. Esto incide en la alineación de los componentes de la gestión de la información y de la gestión tecnológica definidas para el Distrito, así como en la posibilidad de garantizar la interoperabilidad con otros sistemas de información. Por consiguiente, se hace necesario actualizar y concretar las competencias de aquellas dependencias del Distrito vinculadas al Expediente como sistema de información del ordenamiento territorial, lo que incluye redefinir los procesos, roles, productos e instrumentos asociados, así como los mecanismos de articulación necesarios para garantizar una gestión integrada alineada con los marcos normativos y metodológicos, con las capacidades institucionales y con las exigencias técnicas del POT.

10.3.2.1 DEFINICIÓN DEL SIOT

El Sistema de Información del Ordenamiento Territorial –SIOT– organiza, integra y pone a disposición la información necesaria para la formulación, implementación, seguimiento y evaluación del Plan de Ordenamiento Territorial, y también para el monitoreo y conocimiento del territorio, de forma permanente.

Constituye un mecanismo funcional de articulación entre datos, procesos, actores y soportes tecnológicos, orientado a garantizar la trazabilidad, seguridad, calidad y



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3. SISTEMA PARTICIPATIVO E INSTITUCIONAL

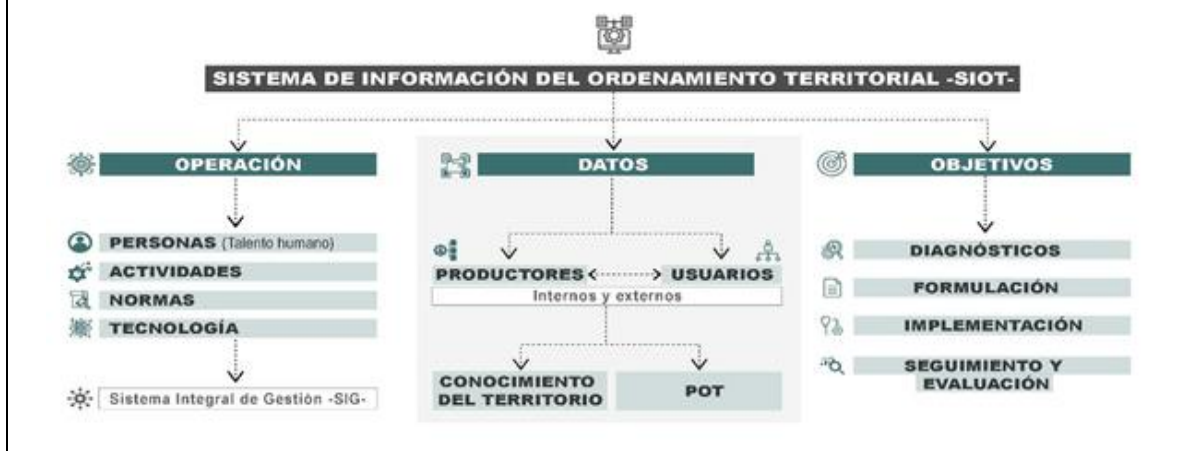
disponibilidad de la información territorial para la toma de decisiones y para la participación de los diferentes actores del ordenamiento territorial.

El SIOT integra el Expediente Distrital como su componente legal de archivo técnico, memoria institucional y seguimiento al POT, que sustenta los diagnósticos y la definición de políticas, así como la formulación de planes, programas y proyectos de ordenamiento espacial del territorio.

También se integra con otros sistemas de información del Distrito manteniendo interoperabilidad con ellos, especialmente con la gestión de información para la aplicación normativa y el control urbanístico, articulando datos asociados a instrumentos de planificación, licenciamiento urbanístico, información catastral, usos del suelo y actuaciones administrativas vinculadas al control urbanístico. Asimismo, incorpora mecanismos de participación y control social mediante herramientas de gobernanza territorial y reportes ciudadanos georreferenciados, en concordancia con lo establecido en el numeral 10.3.5 "Gestión para la aplicación normativa, monitoreo y control".

En este sentido, el SIOT se integra a la gestión administrativa que articula las capacidades institucionales existentes para asegurar una administración coherente, transparente y basada en evidencia del ordenamiento territorial, y permite el desarrollo de la gestión del conocimiento y la innovación en la entidad y sus grupos de valor. Este modelo se visualiza en la siguiente figura.

Figura. Modelo del Sistema de Información del Ordenamiento Territorial





Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3. SISTEMA PARTICIPATIVO E INSTITUCIONAL

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026

La estructura del SIOT se define desde varias perspectivas:

- *Desde las etapas de la planificación territorial: establecidas reglamentariamente y que corresponden al diagnóstico, la formulación, la implementación y, el seguimiento y la evaluación. Estas etapas se correlacionan con los momentos del ciclo PHVA del Sistema Integral de Gestión. Planear (P) corresponde a la formulación; Hacer (H) es la implementación; Verificar (V) es el seguimiento y la evaluación; Actuar (A) corresponde a los diagnósticos. Como se trata de un ciclo, en términos normativos la revisión y ajuste del plan de ordenamiento territorial corresponde a los momentos de Actuar y Planear. Para cada uno de estos momentos se establecen los objetivos de los datos requeridos para el SIOT. No sobra aclarar que el SIOT es alimentado por indicadores de desempeño y resultados (asociados a la etapa de seguimiento y evaluación) pero también por otros indicadores y variables necesarios para el conocimiento de las realidades y dinámicas territoriales, asociados a las demás etapas de la planificación.*
- *Desde la estructura administrativa del Distrito: en función de las etapas de la planificación territorial y del Sistema Integral de Gestión, que define un Modelo de Operación por Procesos donde para el ordenamiento territorial se destacan el Direccionamiento Estratégico, los procesos misionales, y los procesos de apoyo (principalmente Gestión de la Información y Gestión de la Tecnologías de la Información).*
- *Desde la estructura del Expediente Distrital: El mandato legal se refiere a contar con un sistema de información y define como medio de este sistema la conformación del Expediente. Este se desarrolla metodológicamente en la Guía para la puesta en marcha del Expediente Distrital expedida por el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio en el año 2019, donde se estructura a partir de dos componentes principales, el archivo técnico e histórico y el seguimiento y la evaluación. El Expediente Distrital de Medellín se desarrolla en este documento más adelante, pero hay que señalar que para estos componentes se requieren datos e información que permiten la construcción de la memoria institucional, y proporcionan la base para el seguimiento y la evaluación, y soportan la toma de decisiones.*

Durante las etapas de la planificación territorial, o visto de otra manera como el desarrollo del ciclo PHVA, se producen y se usan datos e información, que representan el territorio y que permiten conocer las realidades y fenómenos físicos, ambientales, sociales y



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3. SISTEMA PARTICIPATIVO E INSTITUCIONAL

económicos. No obstante, en el desarrollo territorial intervienen otros actores que a su vez producen y usan datos. Con la gestión de los datos como base de la planificación y la toma de decisiones, se identifican los problemas y oportunidades para la elaboración de los diagnósticos, la formulación de planes, programas y proyectos, cuya implementación requiere y entrega información y tiene un efecto en el territorio, la cual es el objeto del seguimiento y la evaluación. De esta forma se le da continuidad al ciclo de la gestión pública, la cual se da en el contexto más amplio de las dinámicas territoriales en las que participan las comunidades y la sociedad, las cuales se constituyen en grupos de valor y partes interesadas de la gestión pública, y al mismo tiempo pueden ser usuarios y en algunos casos productores de información.

Considerando todo lo anterior, el SIOT se define como la articulación de los datos producidos y usados por actores internos y externos, en función del conocimiento del territorio y la gestión del POT, teniendo como objetivos las etapas de la planificación territorial, mediante la operación del sistema donde se relacionan las personas (el talento humano organizado en una estructura administrativa que funciona a partir de un Sistema Integral de Gestión) con actividades que ellas ejecutan de acuerdo a normas y procedimientos documentados, y soportadas en soluciones tecnológicas autorizadas y adoptadas por la entidad. Este modelo se visualiza en la Figura. Modelo del Sistema de Información del Ordenamiento Territorial. En este modelo se establecen relaciones transversales entre los componentes; por ejemplo: una persona (realizando una actividad, en atención a una norma y apoyándose en un soporte tecnológico) es productor de información cumpliendo un objetivo de implementación.

El Sistema Integral de Gestión del Distrito es la aplicación del Modelo Integrado de Planificación y Gestión -MIPG- definido desde el nivel nacional como marco de referencia para todas las entidades públicas.

El MIPG tiene siete dimensiones operativas:

- 1. Talento humano.*
- 2. Direccionamiento estratégico y planeación.*
- 3. Gestión con valores para resultados.*
- 4. Evaluación de resultados.*
- 5. Información y comunicación.*



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3. SISTEMA PARTICIPATIVO E INSTITUCIONAL

6. *Gestión del conocimiento y la innovación.*

7. *Control interno*

El SIOT se enmarca en el MIPG en la Dimensión Información y comunicación, la cual se desarrolla a través de tres políticas de gestión y desempeño orientadas desde el nivel nacional:

1. *Transparencia, acceso a la información pública y lucha contra la corrupción.*
2. *Gestión documental.*
3. *Gestión de la información estadística.*

En el Distrito, la implementación de las políticas 1 y 3 hace parte del proceso de Gestión de la Información (GINF); la implementación de la política 2 hace parte del proceso de Gestión de las Tecnologías de la Información y las Comunicaciones (GTIC).

La política de Gestión de la información estadística, que tiene por objeto generar y disponer información estadística para mejorar la efectividad de la gestión y la planeación basada en evidencias, tiene tres mecanismos:

1. *Planeación estadística.*
2. *Fortalecimiento de los registros administrativos con potencial estadístico.*
3. *Calidad estadística.*

A su vez el DANE direcciona la calidad estadística mediante tres instrumentos:

- a. *Norma Técnica de la Calidad del Proceso Estadístico: NTC PE 1000:2020.*
- b. *Lineamientos del proceso estadístico.*
- c. *Código de buenas prácticas del Sistema Estadístico Nacional -SEN-.*

El SIOT debe atender las directrices de la política de Gestión de la información estadística, especialmente buscando la aplicación progresiva de la NTC PE 1000:2020 en todos los procesos estadísticos, cuyo propósito es garantizar la calidad del proceso de producción y difusión de las estadísticas oficiales.

El SIOT se enmarca en el Modelo de Operación por Procesos del Distrito en el proceso de Gestión de la Información, que tiene por objeto:



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3. SISTEMA PARTICIPATIVO E INSTITUCIONAL

“Establecer las políticas, directrices, estándares, metodologías y mecanismos para toda la gestión de la información estratégica, garantizando el adecuado ciclo de los datos en cumplimiento de los principios y políticas de transparencia, protección de datos y otros que rijan el proceso, para satisfacer las necesidades de información de los grupos de valor y de interés, de acuerdo con la normatividad vigente.”

Entre los productos o servicios de este proceso destacan la implementación de la política Gestión de la información estadística y la actualización e implementación del Plan Estadístico Distrital.

En el ciclo de vida de los datos se pueden considerar las siguientes etapas:

1. *Generación / Recopilación / Obtención: a partir de fuentes primarias o secundarias. Los datos pueden ser producidos por la entidad u obtenerlos de otras, privadas o públicas.*
2. *Almacenamiento y seguridad: mediante bases de datos, repositorios oficiales o su disposición en la nube.*
3. *Procesamiento y limpieza: la preparación de los datos se realiza mediante actividades de limpieza, transformación y estructuración.*
4. *Análisis y visualización: mediante ejercicios de analítica se habilita la interpretación de los resultados, la elaboración de informes y se soporta la toma de decisiones.*
5. *Distribución: compartir y usar los datos permite una adecuada participación en todas las etapas de la planificación del territorio, y soporta la rendición de cuentas.*
6. *Archivo / Preservación / Destrucción: la disposición final de los datos se define desde la identificación de la necesidad, acorde con la naturaleza del dato.*

Sin menoscabo de lo definido en las políticas y en la planeación estadística, pueden definirse como propósitos del SIOT:

1. *Identificar las necesidades de información, poniendo en relación los productores y los usuarios de información, los cuales pueden ser internos o externos. Se entiende por información la producción de datos estructurados, semiestructurados o no estructurados, en diferentes formatos y soportes.*



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3. SISTEMA PARTICIPATIVO E INSTITUCIONAL

2. *Obtener la información de acuerdo con las normas, procedimientos documentados, formatos establecidos, fichas técnicas y metadatos, y, de forma progresiva, aplicar la Norma Técnica de la Calidad del Proceso Estadístico: NTC PE 1000:2020.*
3. *Diseñar y mantener en funcionamiento los flujos de información entre productores y usuarios, de forma oportuna.*
4. *Usar la información: basando la gestión en evidencias durante las etapas de la planificación: diagnóstico, formulación, implementación, seguimiento y evaluación, dándole continuidad al ciclo a partir de la revisión y ajuste del plan de ordenamiento territorial.*
5. *Difundir la información: garantizar la adecuada disposición de la información para un acceso amplio y eficiente, mediante el aprovechamiento de las tecnologías disponibles, fortaleciendo el mecanismo del Archivo Técnico e Histórico (componente del Expediente Distrital que constituye la memoria institucional del ordenamiento del territorio) y estableciendo una estructura organizacional y técnica para respaldar la información en servidores oficiales. Para la difusión de la información se requiere diseñar y poner en funcionamiento herramientas de búsqueda y desarrollar estrategias de comunicación acordes con los usuarios, especializados y no especializados.*
6. *Identificar, establecer y aplicar estándares, normas técnicas, procedimientos y formatos documentados, emanados o adoptados por el Sistema Integral de Gestión, especialmente los provenientes de los procesos Gestión de la Información y Gestión de las Tecnologías de la Información y de las Comunicaciones. Al proceso de Direccionamiento le corresponde determinar cuál es la información que requiere el SIOT y cuándo y para qué se requiere, y disponer los recursos para que la gestión de la información se pueda cumplir. Los procesos misionales son los encargados de la implementación del POT y, como otros actores del sistema de información, son al mismo tiempo productores y usuarios de información.*

En consideración de todo lo anterior, el fin del SIOT se orienta a que se constituya en la fuente única de información para todos los objetivos del ordenamiento territorial, y referente común para usuarios y productores.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3. SISTEMA PARTICIPATIVO E INSTITUCIONAL

Para que esto suceda es necesario avanzar desde una cultura de pedir y entregar (solicitar y suministrar) información, a una cultura de disponer y consultar información. Este cambio requiere desarrollos tecnológicos y plataformas para el acceso a la información, acompañados del diseño e implementación de estrategias de educación y formación para la producción, uso, consulta y aprovechamiento de la información.

Retomando la definición del SIOT, que lo describe como la articulación de la operación para la consecución de los objetivos localizando la gestión de los datos en el centro del sistema, y tomando en cuenta lo expuesto, el sistema en sus tres componentes se despliega como se muestra en la Figura. Despliegue del modelo del Sistema de Información del Ordenamiento Territorial. Seguidamente, se proponen unos principios y unos lineamientos que regirán el SIOT, los cuales se enmarcan en Dimensión 5 de MIPG (Información y comunicación) y su desarrollo a través de las políticas de la Dimensión, especialmente la política de Gestión de la información estadística y sus mecanismos.



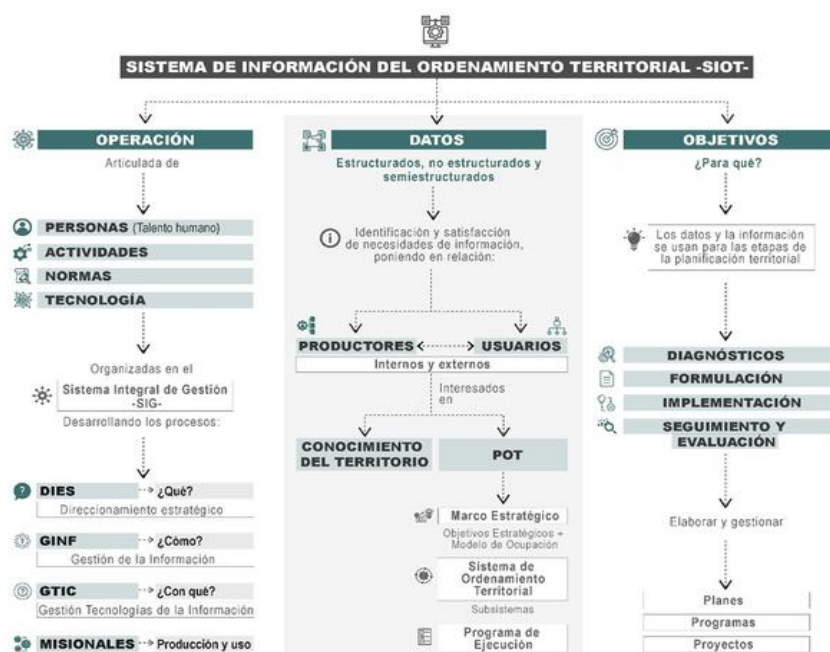


Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3. SISTEMA PARTICIPATIVO E INSTITUCIONAL

Figura. Despliegue del modelo del Sistema de Información del Ordenamiento Territorial



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026

10.3.2.2 PRINCIPIOS GENERALES DEL SIOT

Por lo anterior y para dar cumplimiento tanto a la normativa vigente como a las necesidades del Distrito, se plantean lineamientos generales para el Sistema de Información del Ordenamiento Territorial, en adelante SIOT, basado en los siguientes principios:



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3. SISTEMA PARTICIPATIVO E INSTITUCIONAL

1. Definición precisa de actores y roles

- Definir claramente las dependencias responsables de cada subcomponente del SIOT en torno a las actividades de producción, análisis, consolidación, validación y almacenamiento de la información.
- Asignar los roles conforme a la estructura orgánica vigente y el modelo de operación por procesos del Distrito.

2. Formalización de procesos y flujos de información

- Definir los procesos de recolección, transferencia, verificación, análisis y publicación de la información territorial.
- Incorporar flujos de información estandarizados que contemplen periodicidad, trazabilidad, oportunidad y consistencia.
- Actualizar los instrumentos y productos del Expediente Distrital para que respondan a los procesos definidos.

3. Articulación interinstitucional requerida

- Generar mecanismos formales de coordinación entre los actores vinculados al sistema de información.
- Integrar las instancias existentes como partes constitutivas del proceso de articulación del sistema de información.

4. Integración con el soporte tecnológico existente

- Integrar la estructura del SIOT con las capacidades de gestión documental, los sistemas de almacenamiento y las plataformas tecnológicas institucionales.
- Incluir lineamientos que aseguren la interoperabilidad con otros sistemas de información del Distrito.

5. Enfoque de actualización continua

- Definir que la estructura del sistema, así como la asignación de roles y productos, será revisada cuando se presenten cambios normativos o institucionales.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3. SISTEMA PARTICIPATIVO E INSTITUCIONAL

- *Incluir instrumentos de revisión periódica interna que permitan verificar la vigencia y pertinencia del sistema.*

6. Gobernanza de la información

- *La gobernanza del SIOT define los roles, responsabilidades y mecanismos de coordinación necesarios para administrar de manera eficiente la información territorial y garantizar una gestión coherente con el marco normativo y las capacidades institucionales.*

Roles institucionales: Se deberá definir una dependencia responsable de la administración, coordinación e integración técnica del SIOT. Cada área técnica asumirá responsabilidades específicas según sus competencias, garantizando la gestión, validación y análisis de la información del sistema.

Responsabilidad: cada área técnica es responsable de la veracidad y actualización de la información que produce y que comparte con otras dependencias.

Comité del sistema de información del ordenamiento territorial: Para la gestión integral del SIOT se establece el Comité del Sistema de Información del Ordenamiento Territorial, como instancia interna de coordinación, de carácter orientador, articulador y decisorio en materia de gobernanza de la información del ordenamiento territorial.

Documentación y versionamiento: Todos los conjuntos de datos, indicadores y modelos deberán estar documentados (fecha de creación, responsable y fuente) y contar con control de versiones para registrar cambios, mantener trazabilidad y asegurar que los resultados publicados puedan ser reproducidos y auditados.

10.3.2.3 LINEAMIENTOS OPERATIVOS Y ORGANIZACIONALES.

En concordancia con los principios anteriormente descritos, la implementación del SIOT requiere la definición de lineamientos operativos y organizacionales que permitan materializar de manera integral la definición de roles, la estandarización de procesos y flujos de información, la articulación institucional, la integración tecnológica, la actualización continua y la gobernanza de la información en la práctica institucional. Estos lineamientos se orientan a precisar responsabilidades, establecer mecanismos de coordinación, asegurar condiciones de seguridad, actualización y sostenibilidad, y definir la estructura necesaria para la operación integral del sistema los cuales se definen a continuación.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3. SISTEMA PARTICIPATIVO E INSTITUCIONAL

1. Seguridad y respaldo

La información gestionada en el SIOT debe estar protegida contra pérdida, manipulación o acceso no autorizado. Para ello se deberán:

- Realizar copias de respaldo periódicas en entornos institucionales seguros.
- Implementar controles de acceso y permisos diferenciados según roles.
- Aplicar protocolos de seguridad para la información sensible o restringida.
- Cumplir las políticas de Gobierno Digital y de seguridad de la información adoptadas por el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín.

2. Actualización y sostenibilidad

El SIOT es un sistema en evolución permanente. Para mantener su pertinencia, se establecen los siguientes criterios:

- Actualizar de manera periódica la información técnica y normativa.
- Revisar anualmente la estructura de datos, catálogos y modelos.
- Fortalecer la capacitación continua del personal técnico en gestión de información territorial.
- Monitorear el desempeño del sistema para garantizar eficiencia y disponibilidad.
- Realizar mantenimiento tecnológico de las plataformas, bases de datos y servidores institucionales.

3. Difusión y uso de la información

La información del SIOT debe estar disponible para la toma de decisiones institucionales y para la ciudadanía, conforme a las políticas de transparencia. En ese sentido se deberá:

- Publicar informes, tableros y mapas en el micrositio del POT.
- Poner a disposición información validada en las plataformas públicas del Distrito.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3. SISTEMA PARTICIPATIVO E INSTITUCIONAL

- *Entregar datos a otras dependencias mediante canales seguros y oficiales.*
- *Promover el uso de los datos para análisis técnicos, académicos y de gestión.*

4. Estructura organizacional y roles del SIOT

La operación del Sistema de Información del Ordenamiento Territorial requiere una estructura organizacional que defina responsabilidades claras y asegure la coordinación entre las dependencias responsables, garantizando la sostenibilidad del sistema, la actualización permanente de la información y la coherencia entre los procesos técnicos, normativos y tecnológicos.

La administración general del SIOT estará a cargo de la Subdirección de Prospectiva, Información y Evaluación Estratégica del Departamento Administrativo de Planeación, que ejercerá la Secretaría Técnica del Comité Técnico de Gobernanza del SIOT. La orientación estratégica, la definición de lineamientos y la adopción de decisiones sobre el sistema corresponden al Comité; la formulación técnica, la articulación operativa y la ejecución corresponden a la Secretaría Técnica y a los roles técnicos y operativos definidos en el presente numeral.

5. Comité del Sistema de Información del Ordenamiento Territorial

Para la gestión integral del SIOT se establece el Comité del Sistema de Información del Ordenamiento Territorial, como instancia interna de coordinación, de carácter orientador, articulador y decisorio en materia de gobernanza de la información del ordenamiento territorial. El Comité no sustituye las funciones de producción de información de cada dependencia, las cuales continuarán rigiéndose por sus propios lineamientos. Tendrá las siguientes funciones:

- 1. Orientar y coordinar estratégicamente el SIOT.*
- 2. Definir y recomendar los lineamientos técnicos y metodológicos para la implementación del SIOT y su articulación con otros sistemas institucionales.*
- 3. Determinar las necesidades de información del ordenamiento territorial en el Distrito.*
- 4. Recomendar las actualizaciones e integraciones de información, indicadores y modelos al sistema.*
- 5. Orientar la articulación de las áreas responsables de la gestión de información y bases de datos, gestión geoespacial, gestión documental, gestión normativa,*



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3. SISTEMA PARTICIPATIVO E INSTITUCIONAL

análisis y evaluación; así como también validar las reglas de interoperabilidad entre ellas y con las entidades externas, según los lineamientos de soporte tecnológico del Distrito.

6. *Aprobar modificaciones a bases de datos, indicadores y modelos del SIOT.*
7. *Validar los productos del seguimiento y evaluación definidos en la estructura del expediente distrital y emitir recomendaciones para su difusión, oportunidad y coherencia de la información publicada.*
8. *Articularse con el Comité Técnico de Gestión de Información Estadística y con el Comité Geográfico, adoptando los estándares que estos definan en sus respectivos ámbitos y remitiéndoles los asuntos de su competencia.*

6. Secretaría Técnica del Comité

La Secretaría Técnica, estará a cargo de la Subdirección de Prospectiva, Información y Evaluación Estratégica, la cual será responsable de la administración y la operación general del SIOT. Le corresponde:

- *Ejecutar las decisiones adoptadas por el Comité y hacer seguimiento a su cumplimiento.*
- *Formular y presentar al Comité, para su aprobación, los lineamientos técnicos y metodológicos del sistema.*
- *Articular operativamente los equipos encargados de la gestión de la información territorial, documental y normativa.*
- *Verificar la interoperabilidad entre los sistemas, el mantenimiento de los mecanismos de trazabilidad y la difusión de los productos derivados del SIOT.*
- *Convocar las sesiones, elaborar las actas y custodiar la documentación del Comité.*

7. Roles técnicos y operativos

El funcionamiento del sistema se apoya en equipos técnicos especializados que, bajo la orientación del Comité y la coordinación de la Secretaría Técnica, ejecutan las siguientes funciones:

- **Gestión de información y bases de datos:** *administrar, depurar y consolidar los conjuntos de datos que alimentan el sistema.*
- **Gestión geoespacial:** *integrar y analizar la información territorial en plataformas SIG, asegurando la coherencia cartográfica del POT.*



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3. SISTEMA PARTICIPATIVO E INSTITUCIONAL

- **Gestión documental:** organizar y custodiar la información del Archivo Técnico e Histórico (ATH), garantizando trazabilidad y acceso controlado.
- **Gestión normativa:** actualizar los instrumentos jurídicos y la norma urbanística asociados al POT y sus instrumentos complementarios.
- **Análisis y evaluación:** producir reportes, tableros, informes y análisis del seguimiento y evaluación.
- **Soporte tecnológico:** mantener las plataformas, repositorios y entornos digitales que soportan la operación del SIOT.

Figura. Estructura Sistema de Información del Ordenamiento Territorial



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

10.3.3. El Expediente Distrital en el Sistema de información del Ordenamiento Territorial.

DTS abordado: 10.3. SISTEMA PARTICIPATIVO E INSTITUCIONAL	
Codificación de la ficha	
Código de la ficha	SUB-GECO-0001
Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar	
Capítulo del sistema	Capítulo 10
DTS a modificar	10.3. SISTEMA PARTICIPATIVO E INSTITUCIONAL
Artículos que aplican en la modificación	Artículo 603. - Sistema de Seguimiento y Evaluación al POT.
	Artículo 605. - Expediente Municipal.
	Artículo 606. - Archivo técnico e histórico del POT.
Sección 3 – Motivo de Revisión	
Motivo de Revisión	Imprecisión y desactualización en la estructura, productos y responsables del Expediente Distrital, sin correspondencia con la normatividad y orientaciones metodológicas vigentes, afectando su adecuada conformación y puesta en marcha, junto con la insuficiencia de los requisitos del ATH frente a la complejidad del POT en el contexto distrital.
Necesidad de Ajuste	Incorporar, actualizar y precisar los productos, procesos, herramientas y estructura del Expediente Distrital y su componente de seguimiento y evaluación según normatividad y orientaciones metodológicas vigentes; y actualizar los requisitos del ATH de acuerdo con el modelo de operación por procesos, respaldando el sistema de información para el ordenamiento territorial.
Sección 4 – Selección de Determinantes	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	No
¿Aplica normas supradistritales?	Sí



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3. SISTEMA PARTICIPATIVO E INSTITUCIONAL		
Norma(s) supradistrital(es) aplicable(s)	Decreto 1077 de 2015	
Sección 5 – Ajuste del DTS		
¿Requiere Ajuste de Numeración?	Sí	
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	10.3.3. El Expediente Distrital en el Sistema de información del Ordenamiento Territorial. 10.3.3.1. Archivo Técnico e Histórico 10.3.3.2. Seguimiento y evaluación del POT 10.3.3.2.1. Seguimiento a la ejecución 10.3.3.2.2. Lectura operativa del POT 10.3.3.2.3. Productos del seguimiento y evaluación	
Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)		
Mapas Protocolizados Modificados	No	
Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste		
La estructura actual del Expediente Distrital, tanto en el Documento Técnico de Soporte (DTS) como en su implementación, no responde completamente a las disposiciones mínimas normativas ni a las orientaciones metodológicas vigentes. El ajuste de dicha estructura debe abordarse desde dos frentes: En primer lugar, aunque la normativa define el expediente como un sistema de información, corresponde a cada ente territorial establecer su alcance, estructura y soporte tecnológico, según sus capacidades y necesidades del Plan de Ordenamiento Territorial (POT). Si bien el componente del archivo técnico e histórico abarca los elementos definidos en la guía del MVCT (2019), la visión que se establezca en términos del Sistema de Información del Ordenamiento Territorial incidirá directamente en esta herramienta, actualmente incorporada en el micrositio web del Distrito de Medellín. En este sentido, se requiere desarrollar e implementar un modelo de gestión de información del POT. En segundo lugar, el componente de seguimiento y evaluación conserva la organización general planteada por la guía, salvo en el nivel 3, donde se incluyen elementos adicionales, pero sin cumplir los mínimos requeridos para un seguimiento efectivo. Aunque existen esfuerzos parciales desde la Subdirección de Prospectiva Información y Evaluación Estratégica, y la Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad, la estructura implementada carece del enfoque metodológico integral. Esta		



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3. SISTEMA PARTICIPATIVO E INSTITUCIONAL

debilidad limita la generación de los productos del nivel 4, establecidos en el Decreto 1077 de 2015.

En este contexto, la ruta de ajuste se orienta a una revisión técnica e integral de los instrumentos del nivel 3 y de la estructura del Expediente Distrital, frente a los lineamientos normativos y metodológicos vigentes, con el fin de identificar brechas, mínimos obligatorios y necesidades específicas. A partir de este análisis, se plantea la precisión y/o el rediseño estructural del expediente, incluyendo el fortalecimiento del componente de seguimiento y evaluación bajo un enfoque técnico, articulado y alineado con los estándares nacionales, de manera que responda tanto a las exigencias normativas actuales como a las necesidades complementarias del POT de Medellín, identificadas en su proceso de revisión y ajuste, fortaleciendo así la fase de ejecución y los mecanismos de revisión y ajuste del instrumento.

Sección 8 – Conclusiones del proceso participativo

Ruta territorial: 4 aportes. Mayor incidencia: Buenos Aires (1), Doce de Octubre (1) y La Candelaria (1). Los aportes evidencian la necesidad de fortalecer el seguimiento a la implementación del POT mediante sistemas de información actualizados, indicadores claros y herramientas que permitan medir avances, ajustar acciones y garantizar el acceso ciudadano a la información oficial sobre los instrumentos de planificación. Se solicita actualizar y garantizar la disponibilidad de la información oficial sobre los planes parciales, asegurando la publicación completa y consistente de la información cartográfica y documental para facilitar su consulta, seguimiento y transparencia.

Ruta sectorial: 1 aporte. Incidencia: Educación (1). Los aportes plantean la necesidad de contar con información clara sobre los indicadores de seguimiento y sostenibilidad del POT, con el fin de facilitar la comprensión de los mecanismos de evaluación y fortalecer el seguimiento ciudadano al proceso de implementación.

Ruta poblacional: 1 aporte. Incidencia: Cuidadores (1). Se propone incorporar indicadores específicos de cuidado en los instrumentos de seguimiento y evaluación del POT, relacionados con tiempos de desplazamiento, cobertura de servicios de cuidado y accesibilidad a centralidades y equipamientos.

Ruta institucional: 2 aportes. Los aportes se orientan a consolidar instrumentos técnicos para el seguimiento de la implementación del POT, mediante la elaboración y actualización de inventarios territoriales, el fortalecimiento de las capacidades



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3. SISTEMA PARTICIPATIVO E INSTITUCIONAL

institucionales para el monitoreo de los instrumentos de planificación y la definición de metodologías que garanticen el seguimiento permanente de su ejecución.

Sección 9 – Contenido ajustado del DTS

10.3.3. EL EXPEDIENTE DISTRITAL EN EL SISTEMA DE INFORMACIÓN DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

La Ley 388 de 1997, en su artículo 112, establece la creación del expediente urbano como un sistema de información que respalde la planeación territorial. Incluye documentos, planos e información georreferenciada. El Decreto 1077 de 2015, refuerza esta disposición en su Artículo 2.2.2.1.2.1.5 al indicar que el seguimiento a la ejecución del POT se realiza a partir de la conformación de dicho expediente urbano, reiterando su definición como un sistema de información que debe mantenerse actualizado respecto a la ejecución del plan.

Por su parte, la Guía metodológica para la conformación y puesta en marcha del expediente municipal de 2019 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio -MVCT-, introduce el concepto de expediente municipal para resaltar que este instrumento no se refiere únicamente a los aspectos urbanos, sino también a los rurales. Además, define el sistema de información territorial como “un medio para recolectar, almacenar y generar reportes que son el fundamento para realizar los análisis orientados al seguimiento y evaluación del POT”. Así mismo, señala que el uso de herramientas tecnológicas es potestativo de cada entidad. En ese sentido, corresponde al Distrito establecer el alcance y estructura del expediente como sistema de información, así como su soporte tecnológico. En consecuencia, sin desconocer el carácter de sistema que le otorga la Ley 388 de 1997, Medellín lo concibe como parte del SIOT dadas las exigencias tecnológicas y complejidad del contexto distrital.

Medellín asume un Expediente de carácter Distrital, en lugar del municipal, producto de la elevación a la categoría de Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación por medio del Acto Legislativo 01 de 2021. El Expediente Distrital de Medellín es parte del sistema de información que respalda la planeación, seguimiento y evaluación del ordenamiento territorial mediante la consolidación actualizada de documentos, planos y datos, en cumplimiento de lo dispuesto por la Ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015, la Guía Metodológica del MVCT (2019) y requerimientos específicos institucionales o provenientes del POT. Su estructura podrá y deberá ajustarse ante la expedición de nuevas disposiciones normativas o requerimientos institucionales, con el fin de garantizar



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3. SISTEMA PARTICIPATIVO E INSTITUCIONAL

el cumplimiento de los mínimos establecidos y mantener su función como soporte técnico de la planeación territorial de Medellín.

Estructura general del Expediente Distrital: conjunto de mínimos normativos y elementos definidos en el POT

El Expediente Distrital está compuesto por cuatro niveles, conforme se muestra en la Figura. Estructura del Expediente Distrital. El Nivel 1 corresponde a los dos componentes que lo estructuran: el Archivo técnico e histórico y el Sistema de seguimiento y evaluación del POT. En el Nivel 2, se presentan los subcomponentes que conforman cada uno de estos. El Nivel 3 tiene un enfoque más amplio y operativo, pues agrupa los instrumentos y herramientas implementados en el marco del desarrollo de cada subcomponente y los insumos tanto para el seguimiento y la evaluación, como para la constitución de la memoria institucional de la planeación territorial. Finalmente, el Nivel 4 recoge los productos intermedios y finales del seguimiento y evaluación, los cuales deberán disponerse en el archivo técnico e histórico.



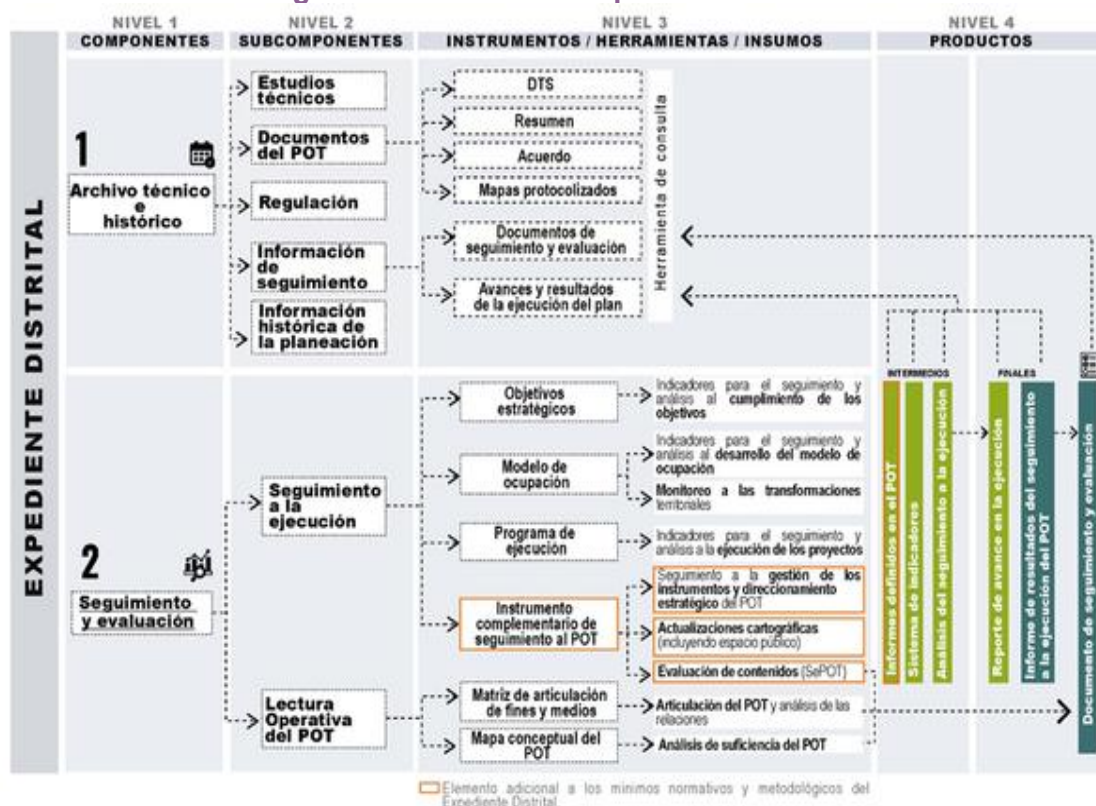


Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3. SISTEMA PARTICIPATIVO E INSTITUCIONAL

Figura. Estructura del Expediente Distrital



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026. Adaptado de La Guía Metodológica del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (2019) y del artículo 2.2.2.1.2.1.5 del Decreto 1077 de 2015

El primer componente, archivo técnico e histórico, se estructura en cinco subcomponentes que contendrán como mínimo la información referente a: estudios técnicos, documentos del POT, normatividad vigente, información histórica de la planeación e información de seguimiento. Esta última se alimentará de los productos elaborados en el componente de seguimiento y evaluación conectando los dos componentes del Expediente Distrital. Adicionalmente, debe contar con una herramienta tecnológica que permita la consulta de dicha información por parte de cualquier parte interesada.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3. SISTEMA PARTICIPATIVO E INSTITUCIONAL

*El segundo componente, seguimiento y evaluación del POT, se divide en los subcomponentes de seguimiento a la ejecución y lectura operativa del POT. El subcomponente de seguimiento a la ejecución debe conformarse como mínimo de instrumentos para el seguimiento a los objetivos estratégicos, al modelo de ocupación y al programa de ejecución, cada uno con indicadores específicos y un análisis de su cumplimiento, desarrollo y ejecución. Adicionalmente, se incorpora un **Instrumento complementario de seguimiento al POT** que incorpora necesidades de seguimiento adaptadas a Medellín.*

El componente de lectura operativa del POT tiene como instrumentos la matriz de articulación de fines y medios y el mapa conceptual del análisis de suficiencia del POT. Finalmente, los instrumentos convergen en productos intermedios que aportan de manera diferencial a los tres productos finales del seguimiento y evaluación.

10.3.3.1. Archivo Técnico e Histórico

El Archivo Técnico e Histórico del POT (ATH) se constituye en un componente esencial del Expediente Distrital, el cual debe ser concebido como parte de un sistema de información que respalde los procesos de planificación, seguimiento y evaluación del ordenamiento territorial del Distrito, constituyéndose en el repositorio de la memoria institucional del ordenamiento y planificación del territorio, y está conformado por documentos, planos e información georreferenciada, que deben ser accesibles para públicos especializados y no especializados. El ATH debe centralizar la información del ordenamiento territorial, considerando la que por requisito debe estar alojada allí y contener los vínculos a herramientas, plataformas y otros repositorios desarrollados en el Distrito.

En cuanto a los documentos del POT se debe facilitar su consulta mediante la disposición de diferentes formatos y herramientas.

El Acuerdo que adopta el POT cumple el requisito de publicidad mediante su publicación en la gaceta oficial disponible en línea, pero podrá ser consultado de forma dinámica mediante la Biblioteca Jurídica Virtual donde se agregan las notas de vigencia y concordancia; el Acuerdo también se podrá publicar en formatos que contengan índices y herramientas de búsqueda. Para la consulta y aplicación de la norma se potenciarán y actualizarán herramientas como Consulta POT y Consulta del Uso del Suelo, que generan



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3. SISTEMA PARTICIPATIVO E INSTITUCIONAL

reportes que orientan a los usuarios en cuanto a sus derechos, obligaciones y posibilidades de desarrollo inmobiliario.

La cartografía estará disponible en mapas estáticos con las resoluciones requeridas para su adecuada comprensión; la información geográfica que soporta estos mapas estará disponible para públicos especializados en el Portal Geográfico y en la plataforma de datos abiertos del Distrito, y estará soportada en la Geodatabase Corporativa, cumpliendo los requisitos de seguridad y privacidad de la información definidos por las normas distritales y de superior orden.

El documento técnico de soporte y otros documentos de divulgación y socialización del POT estarán disponibles en formatos accesibles y contarán con índices y herramientas de búsqueda que faciliten su navegación y consulta.

La regulación local y nacional relacionada con el ordenamiento territorial deberá estar catalogada, actualizada y con vínculos de consulta a la Biblioteca Jurídica Virtual del Distrito o a otros repositorios oficiales.

Los estudios técnicos realizados para la formulación del POT o en desarrollo de sus disposiciones, deberán ser accesibles en todos sus contenidos, sean textos, información alfanumérica e información geográfica.

Los documentos de seguimiento y evaluación se dispondrán en formatos accesibles de acuerdo con sus contenidos y podrán utilizar tableros de visualización y otras herramientas que faciliten su lectura y comprensión.

El ATH debe constituirse como la fuente única de consulta para todos los fines del ordenamiento territorial y ser referencia para todos los públicos interesados, especializados y no especializados, internos y externos. Dada la cantidad y complejidad de la información que puede albergar, la obligación de estar disponible en línea y las limitaciones del Portal Distrital en cuanto a tamaño de archivos que puede contener, es necesario contar con herramientas y soluciones tecnológicas que permitan acceder a los conjuntos de información. El ATH debe vincular fuentes de información disponibles en el Distrito.

La implementación del Archivo Técnico e Histórico exige el cumplimiento de algunos lineamientos y requisitos técnicos y operativos, entre los cuales se destacan los siguientes:



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3. SISTEMA PARTICIPATIVO E INSTITUCIONAL

- El archivo debe estar en continua actualización de todos sus contenidos, proceso que deberá estar soportado en la asignación de responsabilidades para los productores de información y para los encargados de disponerla para su divulgación y consulta, mediante la documentación en el sistema integral de gestión de la calidad de los procedimientos, instructivos, formatos y otros documentos específicos que se requieran. La estructura administrativa y la asignación de funciones podrá ser ajustada con el fin de garantizar la producción y disposición oportuna de la información, en atención a los mandatos legales y reglamentarios relacionados con la función pública del urbanismo, la transparencia y la rendición de cuentas.

- Se debe incorporar un sistema de búsqueda documental que cumpla con los estándares legales y técnicos para la publicación de archivos electrónicos, la disponibilidad de infraestructura tecnológica amplia en servidores oficiales y la definición de protocolos para la gestión de la información, alineados con el direccionamiento estratégico, las tablas de retención documental y las políticas nacionales de archivo y de las tecnologías de la información y las comunicaciones.
- El ATH debe integrarse con algunos de los desarrollos institucionales existentes en la administración, buscando la interoperabilidad y evitando la dispersión de datos, tales como la Geodatabase Corporativa, el Portal Geográfico, el Centro de Documentación del DAP, la Biblioteca Jurídica Virtual, el Archivo Histórico de Medellín y las plataformas especializadas como se-POT, el Visor 360 para consulta de licencias Urbanísticas, Urbamed, el Observatorio Inmobiliario de Medellín (adscrito a la Subsecretaría de Catastro), entre otros que puedan ser de interés para el ordenamiento, planificación y gestión del territorio,.
- Para una correcta funcionalidad, el ATH debe operar en dos frentes complementarios. El primero, orientado al público externo, que se materializa con el micrositio web donde se centralicen las publicaciones, planos protocolizados y normativa vigente, cumpliendo con los principios de transparencia activa mediante la disposición proactiva (sin que medien peticiones), rutinaria y periódica de información clara, accesible y actualizada, correspondiente a los contenidos mínimos establecidos de la metodología vigente. El segundo frente, irá dirigido al público interno del DAP y demás Secretarías, correspondiente a un sistema de información interoperable, de información especializada, que soporte la gestión del POT y facilite la



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3. SISTEMA PARTICIPATIVO E INSTITUCIONAL

actualización permanente y asegure la respuesta eficiente a solicitudes de información, internas o externas, en cumplimiento de la transparencia pasiva.

- *Se deben incorporar, de acuerdo a cronogramas o sentido de oportunidad definidos, los productos del seguimiento y evaluación del POT, así como los insumos generados en los procesos de revisión y ajuste, incluyendo informes, indicadores, análisis y toda la cartografía actualizada. De esta manera, se asegura que la disponibilidad de la información para todas las etapas del ordenamiento territorial (planeación, implementación, seguimiento, evaluación y ajuste).*
- *El ATH debe consolidarse como la única fuente confiable de información del ordenamiento territorial del Distrito, no solo como repositorio, sino como herramienta estratégica que fortalezca la transparencia, la participación ciudadana y la capacidad institucional para gestionar el territorio de manera sostenible y eficiente.*

Figura. Archivo Técnico e Histórico



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

10.3.3.2. Seguimiento y evaluación del POT

De acuerdo con la Guía Metodológica del MVCT, el seguimiento y la evaluación es una etapa del proceso de la planificación territorial que se desarrolla de manera paralela a la implementación del POT. El seguimiento consiste en recolectar y analizar información de forma continua para comparar los avances del plan con los resultados esperados y apoyar



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

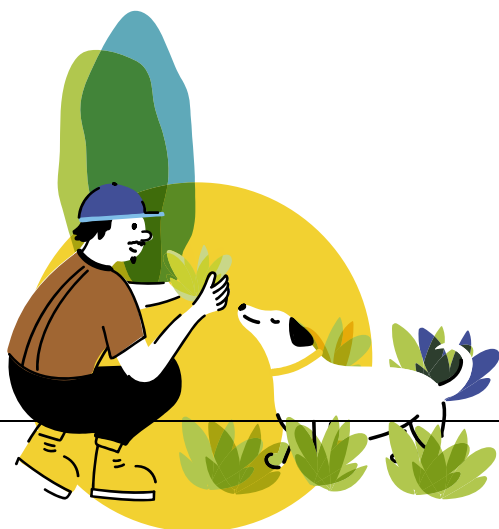
DTS abordado: 10.3. SISTEMA PARTICIPATIVO E INSTITUCIONAL

la toma de decisiones, y la evaluación es la valoración de esos resultados para determinar la relevancia, eficiencia, efectividad e impacto del POT, incorporando las lecciones aprendidas para mejorar futuras decisiones.

Con el fin de actualizar el componente de seguimiento y evaluación y su sistema de indicadores, cuyos contenidos no responden plenamente a las orientaciones metodológicas y normativas vigentes, se adelanta un ajuste estructural que contiene los mínimos requeridos para cada instrumento del componente de seguimiento y evaluación. Este proceso busca precisar y fortalecer los instrumentos y productos del Expediente Distrital, articulándolos tanto con las necesidades identificadas durante la revisión y ajuste del POT de Medellín como con las disposiciones metodológicas aplicables para los subcomponentes: lectura operativa del POT y seguimiento a la ejecución.

10.3.3.2.1. Seguimiento a la ejecución

La Guía Metodológica del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (2019) define tres instrumentos de seguimiento a la ejecución (Figura. Instrumentos para el seguimiento a la ejecución) a través de los cuales se da a conocer si mediante la realización de los proyectos del programa de ejecución y la implementación del modelo de ocupación, se está dando cumplimiento a los objetivos estratégicos del POT. Para Medellín, el subcomponente de seguimiento a la ejecución se compondrá de dichos instrumentos y de un instrumento complementario que agrega elementos no incluidos en los mínimos normativos y metodológicos, pero que son necesarios para el seguimiento y la evaluación del POT de Medellín.



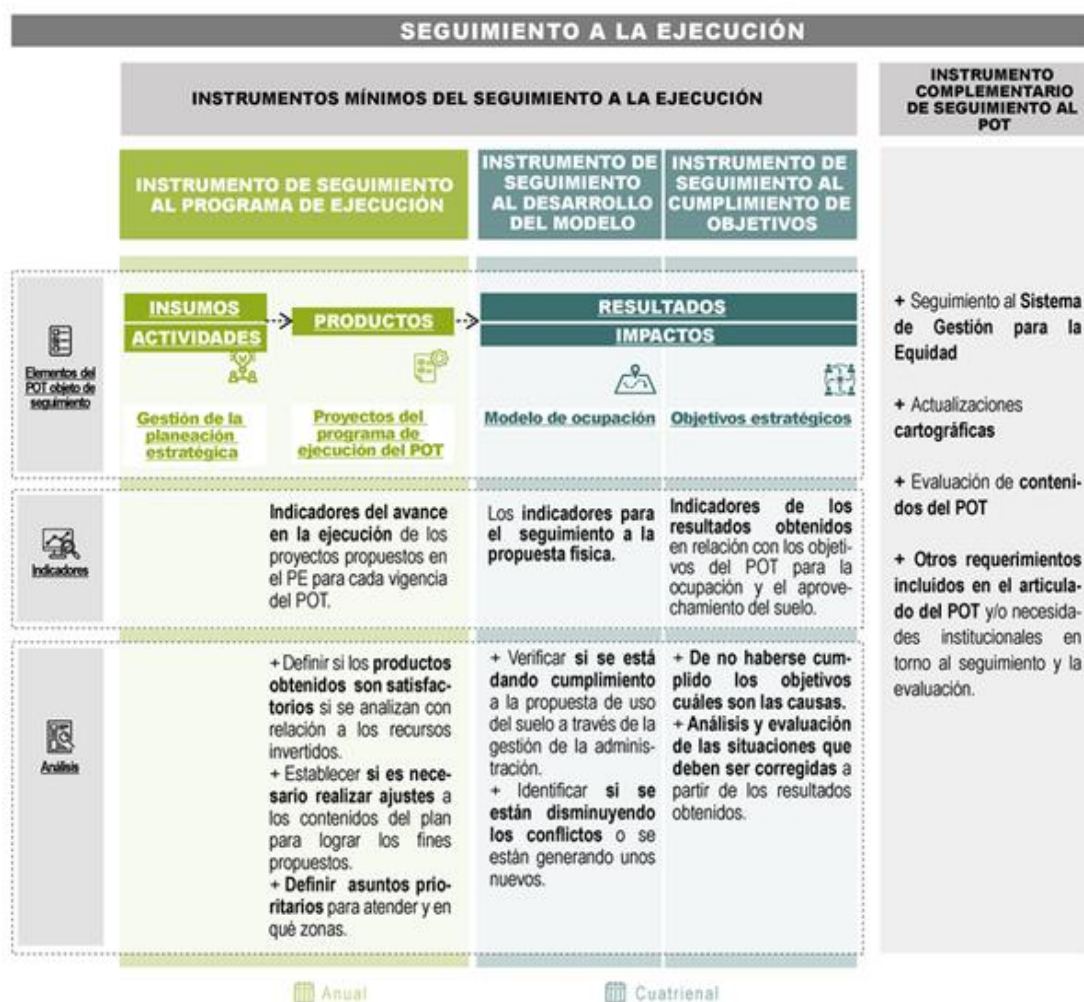


Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3. SISTEMA PARTICIPATIVO E INSTITUCIONAL

Figura. Instrumentos para el seguimiento a la ejecución



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026. Adaptado de La Guía Metodológica del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (2019)



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3. SISTEMA PARTICIPATIVO E INSTITUCIONAL

El instrumento de seguimiento al programa de ejecución, de periodicidad anual, se vincula a los eslabones de la cadena de valor asociados a actividades y productos. El instrumento estará compuesto de indicadores de gestión y de producto que hagan seguimiento a los proyectos definidos en el programa de ejecución. Respecto al análisis, se deben incluir mínimamente las orientaciones del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (Figura. Instrumentos para el seguimiento a la ejecución).

Asimismo, el instrumento de seguimiento al desarrollo del modelo de ocupación y el Instrumento de seguimiento al cumplimiento de objetivos, de periodicidad mínima cuatrienal, corresponden a los eslabones de resultados e impactos en la cadena de valor. En este sentido, el seguimiento a estos instrumentos estará compuesto por indicadores de resultado y seguirán las orientaciones para el análisis establecidas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (Figura. Instrumentos para el seguimiento a la ejecución). Esta periodicidad podrá disminuirse siempre y cuando se identifique la necesidad de información para favorecer la implementación del POT, y si la capacidad institucional lo permite.

En el caso del Expediente Distrital de Medellín incorpora el Instrumento complementario de seguimiento al POT. Este contempla el seguimiento al Sistema de Gestión para la Equidad, las actualizaciones cartográficas, la actualización de mapas protocolizados y la incorporación de resultados de estudios de detalle, y la evaluación de contenidos, que permitirá registrar información adicional, incluyendo el registro de vacíos normativos y ajustes al articulado. Este instrumento es flexible y podrá incorporar los requerimientos incluidos en el articulado del POT y las necesidades institucionales en torno al seguimiento y la evaluación, incluyendo aquellas que se identifiquen durante la ejecución del instrumento y que no hagan parte de los mínimos normativos y metodológicos.

10.3.3.2.2. Lectura operativa del POT

La lectura operativa y selectiva del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) es el subcomponente del seguimiento y evaluación orientado a analizar la suficiencia, coherencia interna y articulación de los contenidos del Plan en su integralidad. Su fundamento normativo se encuentra en la Ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015 (artículo 2.2.2.1.2.1.5), y metodológico en la Guía para la conformación y puesta en marcha del Expediente Urbano (MVCT, 2019).

En cumplimiento de estas disposiciones, complementa el seguimiento a la ejecución del POT con una lectura analítica, cuya finalidad es verificar la coherencia entre el marco



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3. SISTEMA PARTICIPATIVO E INSTITUCIONAL

estratégico, los sistemas y subsistemas del sistema territorial, el acto administrativo y la cartografía, así como establecer la necesidad de ajustes o actualizaciones del Plan.

Desde la perspectiva metodológica, permite trascender la verificación del cumplimiento de metas para avanzar hacia una evaluación sustantiva del POT, determinando si el instrumento mantiene su capacidad de orientar el desarrollo territorial de manera efectiva y si sus medios de implementación se articulan con los fines estratégicos previstos.

Instrumentos de la lectura operativa y selectiva del POT

La lectura detallada de todos los documentos que conforman el POT, además de hacer parte del seguimiento y evaluación es también la base para los procesos de revisión y ajuste. Esta lectura se lleva a cabo a través de dos instrumentos principales, los cuales cualifican el seguimiento a la ejecución del POT y permiten alcanzar una evaluación integral del instrumento de planificación. Estos son: el mapa conceptual del POT y la matriz de articulación entre fines y medios.

- **Mapa conceptual del POT.** Este primer instrumento está estructurado con base en los contenidos mínimos que debe tener un Plan de Ordenamiento Territorial y su diligenciamiento le permite a la administración distrital determinar si éstos cumplen con lo establecido en la Ley 388 y los Decretos reglamentarios. Ofrece una representación integrada de la estructura del Plan, facilitando el análisis de relaciones entre los sistemas, subsistemas, instrumentos y la cartografía asociada; ayudando a reconocer la suficiencia de los contenidos, la claridad del marco estratégico y la correspondencia entre los componentes general, urbano, rural y el programa de ejecución.

A partir del mapa conceptual del POT se elabora el documento con las conclusiones que señalan cuáles elementos cumplen con lo establecido por la Ley y cuales en cambio son vacíos en materia de contenidos mínimos del POT, al cual se le denomina análisis de suficiencia del POT. Este análisis de suficiencia debe comprender como mínimo los contenidos definidos en la Guía del MVCT (2019) o el documento que la modifique o la sustituya (Figura. Instrumentos de la lectura operativa y selectiva).

- **Matriz de articulación de fines y medios.** El segundo instrumento permite identificar el grado de coherencia interna del POT, evaluando la alineación entre los componentes estratégicos y operativos, y detectando desarticulaciones que puedan requerir ajustes normativos, técnicos o financieros.



Alcaldía de Medellín

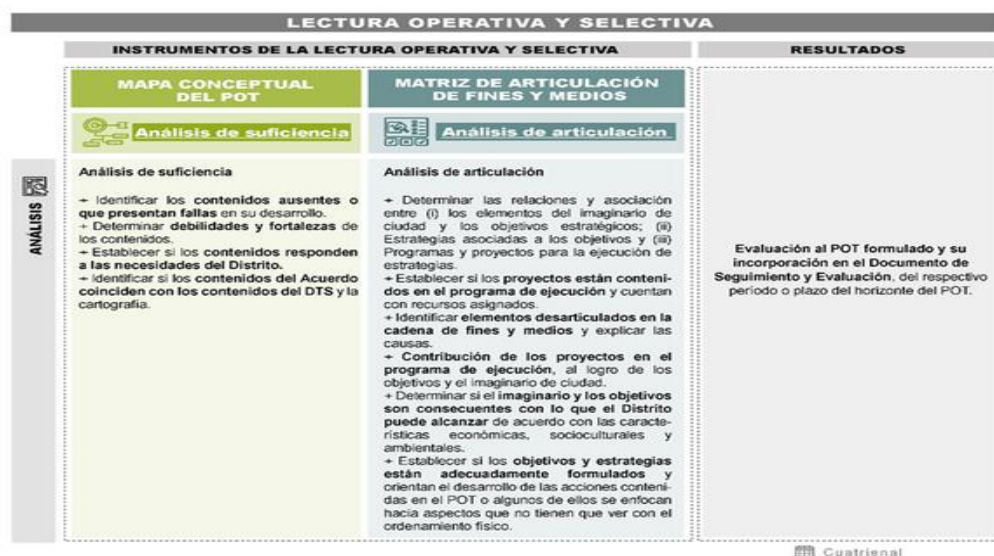
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3. SISTEMA PARTICIPATIVO E INSTITUCIONAL

Partiendo de esta matriz se determina si el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) obedece a una cadena de valor, comprendida como la secuencia ordenada entre los elementos estratégicos, operativos, las normas urbanísticas y la gestión institucional que permiten la implementación del POT y buscan optimizar la generación de valor público a través de la gestión del territorio. Esta secuencia ordenada es entonces la cadena de fines y medios.

- La articulación identifica aquellos elementos que se encuentran relacionados correctamente o los que están desarticulados dentro de la cadena identificada como de fines (imaginario y objetivos estratégicos) y medios (modelo de ocupación del territorio, estrategias territoriales, normas y programa de ejecución). Con estos elementos se elabora el documento de análisis, conclusiones y recomendaciones para la revisión y ajuste que se conoce como análisis de articulación del POT que debe comprender como mínimo los contenidos definidos en la Guía del MVCT (2019) o el documento que la adicione, modifique o sustituya (Figura. Instrumentos de la lectura operativa y selectiva).

Figura. Instrumentos de la lectura operativa y selectiva



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026. Adaptado de La Guía Metodológica del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (2019)



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3. SISTEMA PARTICIPATIVO E INSTITUCIONAL

El resultado de los instrumentos de este subcomponente del Expediente Distrital es uno de los insumos base para la consolidación del documento de seguimiento y evaluación del POT para la revisión y ajuste de cada período del horizonte temporal del plan, de allí entonces que su periodicidad sea de carácter como mínimo cuatrienal. La lectura operativa y selectiva posibilita identificar brechas, fortalecer la coherencia del modelo territorial, y garantizar que el Expediente Distrital se consolide como un sistema de información y gestión del conocimiento para la toma de decisiones en materia de ordenamiento territorial.

10.3.3.2.3. Productos del seguimiento y evaluación

El seguimiento al POT se adelantará a partir de la conformación del Expediente Distrital (Figura. Estructura del Expediente Distrital), conforme a lo establecido en el Artículo 112 de la Ley 388 de 1997. En tal sentido, este numeral presenta los productos intermedios y finales que se derivan de cada uno de los instrumentos del componente de seguimiento y evaluación al POT del Expediente Distrital. Los productos intermedios corresponden a aquellos que sirven como insumos para uno o más productos finales, equivaliendo estos últimos al Reporte de avance en la ejecución del POT, el Informe con los resultados del seguimiento a la ejecución del POT y el Documento de seguimiento y evaluación del POT, definidos en el artículo 2.2.2.1.2.1.5 del Decreto 1077 de 2015, etapa de Seguimiento y Evaluación.

Productos intermedios o productos del subcomponente de seguimiento a la ejecución

- **Sistema de indicadores:** estará conformado, como mínimo, por los indicadores de los tres instrumentos del seguimiento a la ejecución: seguimiento al programa de ejecución, seguimiento al desarrollo del modelo de ocupación y seguimiento al cumplimiento de objetivos. Asimismo, podrá incluir indicadores orientados a monitorear transformaciones territoriales y tomar información de los modelos incluidos en el SIOT. Adicionalmente, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.2.1.2.1.5, parágrafo 4 del Decreto 1077 de 2015, el MVCT definirá indicadores mínimos que, una vez adoptados deberán incorporarse en los expedientes de todos los municipios y distritos.

La formulación y el reporte de los indicadores seguirán los lineamientos establecidos por el SIOT, priorizando los soportes geográficos de los indicadores y disponiendo estos insumos para la elaboración de los productos finales del componente de seguimiento y evaluación. Para una medición óptima, se



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3. SISTEMA PARTICIPATIVO E INSTITUCIONAL

extraerán del programa de ejecución las líneas base, productos, metas, simulación financiera y los responsables(s) de la ejecución de cada proyecto. Para los objetivos estratégicos, la medición de su cumplimiento requiere claridad en su formulación, así como la identificación de la condición inicial y la condición a alcanzar. De igual forma, el modelo de ocupación deberá especificar el escenario físico deseado que permita evaluar su consolidación. Ante información faltante, la metodología de seguimiento deberá ajustarse a lo disponible, procurando la mejor calidad posible.

En lo relativo al sistema de indicadores definido para el seguimiento al programa de ejecución, este será objeto de una estrategia de transición que se desarrollará durante un periodo de seis (6) meses, contado a partir de la adopción del acto administrativo mediante el cual se revise y ajuste el Acuerdo 48 de 2014, con el fin de garantizar la adecuada armonización metodológica, operativa y normativa de los instrumentos de seguimiento a la ejecución del POT, así como la continuidad en el seguimiento de los programas y proyectos y el cumplimiento de sus objetivos programáticos.

- **Análisis del seguimiento a la ejecución:** cada uno de los tres instrumentos mínimos del seguimiento a la ejecución (seguimiento al programa de ejecución, seguimiento al desarrollo del modelo de ocupación y seguimiento al cumplimiento de objetivos), contienen el análisis de los resultados obtenidos en el ejercicio de medición, guiado mediante preguntas orientadoras listadas en la Figura. Instrumentos para el seguimiento a la ejecución.
- **Informes definidos en el POT:** corresponde a Informes y/o tareas relacionadas al seguimiento y evaluación que no se incluyen en la guía del expediente Distrital del MVCT y que conforman el instrumento Complementario de Seguimiento al POT. Los productos serán identificados en su totalidad una vez se concluya el proceso de revisión y ajuste del POT. Estos deben ser publicados en el Expediente Distrital ya sea como entregas independientes o, preferiblemente, como contenidos de los productos finales de seguimiento y evaluación, según sus características o las disposiciones del POT.

Productos finales del componente de seguimiento y evaluación

- **Reporte de avance en la ejecución del POT:** Este producto presenta anualmente el avance en la ejecución de programas, proyectos y aplicación de normas urbanísticas, así como la consolidación del modelo de ocupación y la gestión del POT en el marco de la rendición pública de cuentas (Artículo 43 de la Ley 152 de 1994). Su entrega se realiza junto con el Informe de Gestión del



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3. SISTEMA PARTICIPATIVO E INSTITUCIONAL

alcalde, en la primera sesión ordinaria del Concejo Distrital de cada año, entre el 2 de enero y el 28 de febrero durante el primer año de gobierno, y entre el 1 de marzo y el 30 de abril para los años siguientes, conforme al reglamento interno del Concejo.

Este reporte contendrá los indicadores y el análisis del instrumento de seguimiento al programa de ejecución, e incluirá los indicadores mínimos que deban incorporarse en todos los expedientes una vez el MVCT los establezca. Los informes o tareas que conforman el instrumento complementario de seguimiento al POT y que se generen anualmente serán publicados como contenidos y/o anexos de este reporte. Adicionalmente, se incluirá la última medición disponible de los indicadores del instrumento de seguimiento al desarrollo del modelo de ocupación y/o del monitoreo a las transformaciones territoriales.

- **Informe con los resultados del seguimiento a la ejecución del POT:** Se presenta al término de cada período constitucional de gobierno, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.2.1.2.1.5, parágrafo 1, del Decreto 1077 de 2015. Este informe contiene los resultados del seguimiento al Plan de Ordenamiento Territorial, valorando la relevancia, eficiencia y efectividad de su implementación, incluyendo recomendaciones sobre la continuidad de proyectos y programas desarrollados durante el período. Para este fin, contendrá los indicadores y el análisis de todos los instrumentos mínimos del seguimiento a la ejecución, así como las últimas entregas disponibles de los informes del instrumento Complementario de Seguimiento al POT.
- **Documento de Seguimiento y Evaluación del POT:** Este documento recopila los resultados de la ejecución del plan, identifica las principales dificultades en su implementación y formula recomendaciones y temas objeto de revisión, de conformidad a la Guía del Expediente. Se establece para el caso de Medellín una periodicidad cuatrienal, aunque no tiene una fecha de entrega fija. Se constituye en el insumo técnico y punto de partida para cualquier proceso de revisión o ajuste del instrumento, según el artículo 2.2.2.1.2.1.1, parágrafo 1, del Decreto 1077 de 2015.

Este documento incorpora el análisis de la lectura operativa y selectiva, así como también los contenidos del informe de resultados del seguimiento a la ejecución del POT y los reportes de avance. Además de lo anterior, incorpora el contexto de la planificación local, regional y nacional.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3. SISTEMA PARTICIPATIVO E INSTITUCIONAL

Finalmente, este documento también deberá acogerse a las disposiciones de la Guía del Expediente Distrital del MVCT o el documento que la modifique o sustituya; conteniendo las debilidades institucionales para la gestión del POT, que son soporte para la motivación de asuntos objeto de revisión y ajuste del POT.

10.3.3.3. Gestión del conocimiento del ordenamiento territorial

DTS abordado: 10.3.3.6. GESTIÓN DEL CONOCIMIENTO

Codificación de la ficha

Código de la ficha SUB-GECO-0003

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

Capítulo del sistema Capítulo 10

DTS a modificar 10.3.3.6. GESTIÓN DEL CONOCIMIENTO

Artículos que aplican en la modificación Artículo 598. - Gestión del Conocimiento.

Sección 3 – Motivo de Revisión

Motivo de Revisión Débil estructuración y operativización de la gestión del conocimiento en el POT del Distrito de Medellín.

Necesidad de Ajuste Actualizar la gestión del conocimiento para alinearla con enfoques contemporáneos de aprendizaje institucional y uso estratégico de la información, definiendo instrumentos, mecanismos, indicadores, responsables y horizontes temporales que aseguren su implementación, seguimiento y evaluación, e incorporen efectivamente el conocimiento en la toma de decisiones y actualización del POT.

Sección 4 – Selección de Determinantes

¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?

No

¿Aplica normas supradistritales?

No

Sección 5 – Ajuste del DTS

¿Requiere Ajuste de Numeración?

Sí



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.3.6. GESTIÓN DEL CONOCIMIENTO

Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	10.3.3.3. Gestión del conocimiento del ordenamiento territorial. 10.3.3.3.1 Definición 10.3.3.6.2 Marco normativo para la gestión del conocimiento del ordenamiento territorial 10.3.3.3.3 Ruta operativa
---	---

Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)

Mapas Protocolizados Modificados	No
-------------------------------------	----

Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste

El Documento de Seguimiento y Evaluación del POT concluye que el componente de Gestión del Conocimiento presenta debilidades estructurales que han limitado su capacidad para cumplir una función estratégica dentro del ordenamiento territorial del Distrito. La principal dificultad identificada es su unificación con el componente de Participación en un mismo capítulo, pese a que ambos responden a lógicas, objetivos y medios distintos. Esta integración ha generado insuficiencia normativa, dilución de responsabilidades, baja trazabilidad y escasa claridad sobre su aporte efectivo al POT.

Aunque el Acuerdo 48 de 2014 hace referencias generales a la gestión del conocimiento, no desarrolla de manera operativa sus alcances, reglas, responsables ni mecanismos de implementación. Esta falta de claridad ha derivado en vacíos sobre la producción, actualización, integración y uso de la información territorial, afectando directamente la planeación, el seguimiento y la toma de decisiones. El documento evidencia problemas persistentes como información desactualizada, datos incompletos, cartografía imprecisa, sistemas fragmentados y ausencia de protocolos periódicos de actualización.

Asimismo, no es posible establecer el aporte directo de los proyectos asociados al componente al marco estratégico del POT, debido a la falta de metas, compromisos y horizontes temporales claros. Los indicadores existentes no fueron diseñados específicamente para medir su impacto en el ordenamiento territorial, lo que limita su evaluación. En consecuencia, los aprendizajes institucionales y los aportes ciudadanos no se consolidan como memoria estratégica ni como insumo sistemático para el ajuste del instrumento.

Estos hallazgos justifican la necesidad de crear un componente autónomo de Gestión del Conocimiento, con desarrollo normativo propio, responsables definidos, estándares



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.3.6. GESTIÓN DEL CONOCIMIENTO

técnicos e interoperabilidad entre sistemas, orientado a fortalecer la planeación basada en evidencia, el seguimiento efectivo y la mejora continua del POT.

Sección 8 – Conclusiones del proceso participativo

Ruta Territorial: 101 aportes. **Mayor Incidencia:** Aranjuez (9), Castilla (6), Doce de Octubre (6), Buenos Aires (6), todo el Distrito (6), Popular (5), La Candelaria (5), San Javier (5), La América (5), El Poblado (5), Belén (5), San Cristóbal (5), Robledo (4), Villa Hermosa (4), Guayabal (4), Santa Cruz (3), Manrique (3), Laureles-Estadio (3), San Antonio de Prado (3), Altavista (2), Sebastián de Palmitas (1). Los aportes se orientan a fortalecer la gestión del conocimiento territorial mediante estrategias de apropiación social del POT, procesos permanentes de formación y pedagogía, descentralización de la información, mecanismos de comunicación accesibles, intercambio de saberes entre comunidades e institucionalidad, y sistemas que faciliten el seguimiento, la retroalimentación y el aprendizaje continuo sobre la implementación del ordenamiento territorial.

Ruta Poblacional: 32 aportes. **Mayor incidencia:** Comunidades NARP (9), Pueblos indígenas (3), Mujeres (3), LGBTQ+ (3), Jóvenes (2) y Paz y Derechos Humanos (2); además de Firmantes de Paz (1), Personas con discapacidad (1) y Migrantes (1). Los aportes se orientan a consolidar un sistema de gestión del conocimiento con enfoque diferencial, que reconozca y documente los saberes, prácticas y necesidades de los distintos grupos poblacionales, garantice información accesible e inclusiva y facilite la incorporación de estos conocimientos en la toma de decisiones y el seguimiento del POT.

Ruta Sectorial: 23 aportes. **Mayor incidencia:** Construcción (8), Comercios (4), Economía Digital y Creativa (3), Cultos y Creencias (2), Investigación, Ciencia e Innovación (2), Turismo (2), Gestión de Residuos (1) y ONG (1). Los aportes destacan la importancia de fortalecer la producción y gestión de información técnica para la implementación del POT, mediante la sistematización de experiencias, el desarrollo de instrumentos de soporte para la toma de decisiones, la articulación del conocimiento entre sectores y la generación de insumos técnicos que faciliten la aplicación, reglamentación y evaluación de los instrumentos de gestión y financiación del ordenamiento territorial.

Ruta Institucional: 2 aportes. Los aportes se enfocan en consolidar capacidades institucionales para la gestión del conocimiento asociado a los instrumentos del POT, promoviendo la generación de evidencia técnica, el análisis jurídico, la documentación de metodologías y la producción de información que respalde la reglamentación,



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.3.6. GESTIÓN DEL CONOCIMIENTO

implementación y mejora continua de los instrumentos de gestión y financiación del ordenamiento territorial.

Sección 9 – Contenido ajustado del DTS

10.3.3.3. Gestión del conocimiento del ordenamiento territorial.

10.3.3.3.1 Definición

De acuerdo con el Departamento Administrativo de la Función Pública[1], la gestión del conocimiento se concibe como un proceso estratégico y sistemático mediante el cual las entidades públicas implementan acciones, mecanismos e instrumentos orientados a generar, identificar, capturar, valorar, transferir, apropiar, analizar, difundir y preservar el conocimiento —tanto tácito como explícito—, con el propósito de fortalecer la gestión institucional, facilitar procesos de innovación y mejorar la prestación de bienes y servicios a sus grupos de valor.

En el ciclo continuo de evaluación, revisión e implementación que plantea las diferentes etapas del POT, la gestión del conocimiento del ordenamiento territorial se entiende como el proceso sistemático, continuo y transversal mediante el cual se identifican, generan, capturan, organizan, analizan, difunden, apropian y preservan los saberes técnicos, institucionales y territoriales asociados a la planificación, gestión y regulación del territorio, con el fin de fortalecer la toma de decisiones, el aprendizaje institucional y la generación de valor público.

En el marco del POT, la gestión del conocimiento articula la experiencia acumulada de la administración pública, el conocimiento normativo y técnico, y los saberes sociales y comunitarios, para asegurar una aplicación coherente, informada y adaptable del ordenamiento territorial. Este proceso se concibe como un ciclo que integra la creación, acumulación, transferencia y aplicación del conocimiento, y se soporta en la interacción permanente entre personas, procesos y tecnologías, permitiendo que la información territorial, los estudios técnicos, la cartografía, los aprendizajes de la implementación y la participación ciudadana retroalimenten de manera verificable la formulación, ejecución, seguimiento, evaluación y ajuste del POT, fortaleciendo la transparencia, la cultura de la legalidad y la legitimidad de las decisiones sobre el territorio.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.3.6. GESTIÓN DEL CONOCIMIENTO

Este componente tiene como propósito fortalecer la toma de decisiones, el aprendizaje institucional y la aplicación efectiva del POT, mediante la administración del conocimiento organizacional, técnico y territorial, articulando las capacidades humanas, los procesos institucionales y las herramientas tecnológicas disponibles.

Su enfoque trasciende lo informativo y declarativo, y se centra en asegurar que el conocimiento generado contribuya de manera efectiva a la toma de decisiones, la coherencia normativa y la aplicación del POT en el territorio.

La gestión del conocimiento deberá asegurar la integración, interoperabilidad y coherencia de la información con los sistemas de información territorial del Distrito, así como la disponibilidad de mecanismos que eviten la duplicidad de estudios, optimicen recursos y faciliten la aplicación de los resultados en los procesos de planeación y gestión territorial.

La siguiente gráfica ilustra la lógica sistémica mediante la cual la gestión del conocimiento se configura como un componente estratégico dentro del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), articulando la gestión de la información y el seguimiento y la evaluación en una cadena de valor público orientada al aprendizaje territorial continuo.

Figura. Esquema Conceptual de la Cadena de Valor Información-Evaluación-Conocimiento



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.3.6. GESTIÓN DEL CONOCIMIENTO

En el marco del POT, la gestión del conocimiento no se limita al almacenamiento de información ni a la medición de indicadores. Constituye un proceso estructurante mediante el cual los datos producidos por los sistemas de información territorial y los resultados derivados del seguimiento y la evaluación son analizados, interpretados e integrados para generar criterios técnicos, aprendizajes institucionales y orientaciones estratégicas para la toma de decisiones.

La gráfica representa esta transformación como un embudo: en la parte superior se encuentran los datos gestionados por los sistemas de información, que garantizan disponibilidad, calidad y trazabilidad; en un nivel intermedio, el seguimiento y la evaluación convierten esos datos en evidencia sobre el desempeño, resultados e impactos del POT; finalmente, en la parte inferior, la gestión del conocimiento integra esta evidencia con saberes técnicos y territoriales, consolidando aprendizajes que orientan ajustes normativos, priorización de inversiones y actualización del instrumento. De este modo, se consolida como el mecanismo que asegura la retroalimentación permanente del POT, fortalece las capacidades institucionales y garantiza su adaptación continua a las dinámicas sociales, ambientales y urbanas del territorio.

10.3.3.3.2 Marco normativo para la gestión del conocimiento del ordenamiento territorial

La incorporación de la gestión del conocimiento como componente estructural del Plan de Ordenamiento Territorial se sustenta en un marco jurídico y técnico que reconoce la planeación territorial como un proceso continuo, participativo y basado en información confiable. La Constitución Política consagra la participación ciudadana, la publicidad de los actos administrativos y el acceso a la información pública como principios de la gestión estatal, lo que exige que las decisiones de ordenamiento se fundamenten en información organizada, trazable y disponible para la ciudadanía y los tomadores de decisión.

En el ámbito del ordenamiento territorial, la Ley 388 de 1997 y la Ley 1454 de 2011 conciben el POT como un instrumento integral y dinámico, cuya formulación, seguimiento, evaluación y ajuste deben apoyarse en información técnica y aprendizajes acumulados. De manera complementaria, el Decreto 1232 de 2020 regula las etapas del proceso de planificación territorial —diagnóstico, formulación, adopción, seguimiento y evaluación— las cuales demandan la generación, análisis y aplicación de conocimiento técnico y territorial de forma sistemática (artículo 2.2.2.1.2.1). Por lo tanto, una gestión del



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.3.6. GESTIÓN DEL CONOCIMIENTO

conocimiento estructurada fortalece la capacidad institucional para capitalizar la información producida en los procesos de planeación, participación y evaluación, permitiendo la continuidad institucional y la toma de decisiones basada en evidencia.

A nivel nacional, el Modelo Integrado de Planeación y Gestión (MIPG) reconoce la gestión del conocimiento y la innovación como una política transversal obligatoria, orientada a fortalecer el desempeño organizacional, la continuidad institucional y la mejora continua. El MIPG establece la identificación, documentación, transferencia y aplicación del conocimiento como un activo estratégico integrado a los procesos de planeación y seguimiento, enfoque que debe incorporarse de manera explícita en el POT.

En coherencia con este marco, la norma internacional ISO 30401:2018 define la gestión del conocimiento como un sistema orientado a la creación de valor público, el aprendizaje organizacional y la toma de decisiones informadas, mediante estructuras, procesos, responsabilidades y mecanismos de evaluación bajo un enfoque de mejora continua. Su adopción en el POT permite estructurar la gestión de la información territorial y los aprendizajes institucionales y comunitarios, fortaleciendo la transparencia, la participación informada y la efectividad de las decisiones de ordenamiento territorial.

10.3.3.3 Ruta operativa de la gestión del conocimiento del ordenamiento territorial

La ruta operativa de la gestión del conocimiento del ordenamiento territorial se establece como el marco funcional que hace viable la implementación del sistema de gestión del conocimiento del POT, en coherencia con los principios de transparencia, participación incidente y mejora continua de la gestión pública. Su propósito es organizar, articular y orientar de manera clara y secuencial los procesos mediante los cuales la información, los análisis, los aprendizajes institucionales y los saberes territoriales son generados, sistematizados, analizados, compartidos y aplicados de forma efectiva a lo largo de todo el ciclo del Plan de Ordenamiento Territorial.

Esta ruta no solo busca fortalecer la toma de decisiones técnicas y administrativas, sino también garantizar la apropiación social del POT, mediante la incorporación de estrategias pedagógicas, procesos de formación y acciones de capacitación dirigidas a funcionarios, actores territoriales y ciudadanía en general. En este sentido, la gestión del conocimiento se concibe como un soporte para el acceso oportuno a información clara, comprensible, actualizada y disponible en formatos abiertos y accesibles, que facilite la comprensión de



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.3.6. GESTIÓN DEL CONOCIMIENTO

la norma, promueva la cultura de la legalidad y fortalezca la corresponsabilidad ciudadana en el ordenamiento del territorio.

La ruta operativa permite asegurar que el conocimiento producido en la formulación, ejecución, seguimiento y evaluación del POT no permanezca disperso ni se limite a un carácter declarativo, sino que se incorpore de manera sistemática, verificable y trazable en la toma de decisiones públicas, en los procesos de ajuste y actualización del plan y en la mejora continua de la gestión territorial. Asimismo, favorece la articulación entre el conocimiento técnico e institucional y los saberes comunitarios, reconociendo su valor como insumo legítimo para la planeación y gestión del territorio.

De esta manera, la ruta operativa consolida la gestión del conocimiento como un soporte estratégico del ordenamiento territorial, fortaleciendo la coherencia técnica del POT, la transparencia en la gestión pública, la apropiación ciudadana de la norma y la legitimidad institucional del proceso de planificación territorial en el Distrito de Medellín.

Enfoque y principios operativos

La gestión del conocimiento del ordenamiento territorial se orienta por un enfoque sistémico, pedagógico y participativo, que reconoce el conocimiento como un activo estratégico para la toma de decisiones públicas, la mejora continua de la gestión territorial y la apropiación social del Plan de Ordenamiento Territorial. En este marco, se fundamenta en los siguientes principios operativos:

Aprendizaje institucional continuo y transferencia de conocimiento, que promueve la sistematización de experiencias, la capitalización de aprendizajes y su incorporación efectiva en los procesos de planeación, gestión, seguimiento y actualización del POT, así como su traducción en contenidos pedagógicos comprensibles para la ciudadanía.

Mejora continua de la gestión territorial, mediante la aplicación del ciclo Planificar–Hacer–Verificar–Actuar (PHVA), garantizando la retroalimentación permanente entre la ejecución del POT, el seguimiento, la evaluación y los procesos de ajuste normativo e institucional.

Toma de decisiones basada en evidencia integral, sustentada en información técnica, social y territorial, verificable y trazable, gestionada mediante sistemas de información,



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.3.6. GESTIÓN DEL CONOCIMIENTO

instrumentos técnicos y herramientas tecnológicas institucionales, que integra datos, análisis y saberes territoriales para orientar decisiones públicas oportunas y pertinentes.

Articulación de saberes técnicos, institucionales y comunitarios, reconociendo el valor del conocimiento producido por las comunidades, organizaciones sociales y poblaciones diversas como insumo legítimo para el ordenamiento del territorio y para la construcción de acuerdos sociales en torno a la norma.

Acceso a la información, transparencia y cultura de la legalidad, garantizando la disponibilidad, difusión y apropiación del conocimiento asociado al POT, mediante sistemas de información y estrategias pedagógicas que fortalezcan la comprensión de la norma, su cumplimiento consciente y la corresponsabilidad ciudadana en la gestión y cuidado del territorio.

Ciclo operativo de la gestión del conocimiento

La gestión del conocimiento del POT se desarrolla a través de un ciclo integrado por los siguientes ejes:

- 1. Generación y captura.** Comprende la producción y recopilación de información técnica, normativa, cartográfica, estadística, participativa y comunitaria derivada de la formulación, ejecución, seguimiento y evaluación del POT, así como de estudios, proyectos, procesos participativos y actuaciones administrativas asociadas al ordenamiento territorial.
- 2. Organización y sistematización.** Incluye la clasificación, estandarización, validación y almacenamiento del conocimiento generado, garantizando su coherencia, integridad, interoperabilidad y actualización permanente, en articulación con los sistemas de información territorial, la geodatabase corporativa y los repositorios institucionales.
- 3. Análisis e integración del conocimiento.** Consiste en la interpretación y análisis de la información para generar conocimiento útil, aprendizajes institucionales e insumos estratégicos que permitan evaluar resultados, identificar brechas, riesgos y oportunidades, y orientar decisiones de planificación y gestión territorial.
- 4. Transferencia, divulgación y apropiación.** Asegura la circulación, difusión y disponibilidad del conocimiento mediante mecanismos de acceso a la información, datos



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

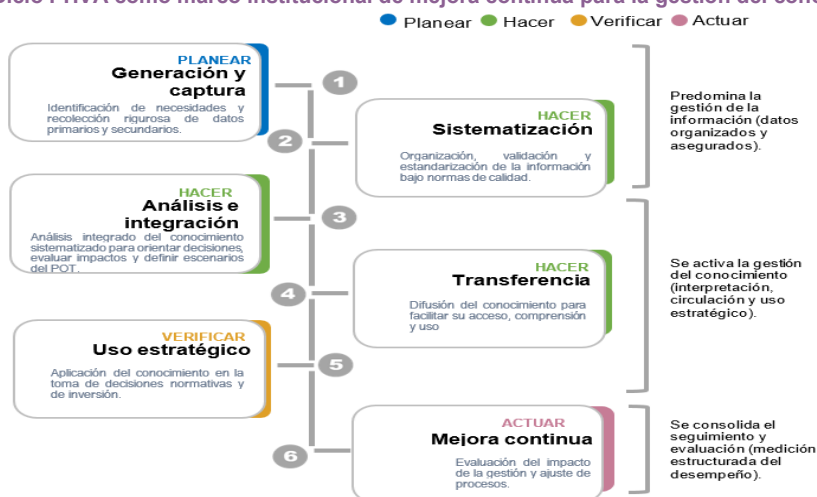
DTS abordado: 10.3.3.6. GESTIÓN DEL CONOCIMIENTO

abiertos, geo visores, informes, productos pedagógicos y estrategias de lenguaje claro, posibilitando su uso por parte de las dependencias del Distrito, actores territoriales y ciudadanía y promoviendo la comprensión del POT, la cultura de la legalidad y la corresponsabilidad ciudadana.

5. Uso estratégico y retroalimentación. Implica la incorporación efectiva del conocimiento generado como insumo formal en la toma de decisiones, la evaluación del POT, los procesos de revisión y ajuste normativo, y la definición de acciones, programas y proyectos de ordenamiento territorial.

6. Seguimiento, evaluación y mejora continua. La gestión del conocimiento es objeto de seguimiento y evaluación periódica, con el fin de verificar su contribución al aprendizaje institucional, a la calidad de las decisiones y a la actualización permanente del POT, asegurando su mejora continua y sostenibilidad en el tiempo.

Figura. Ciclo PHVA como marco institucional de mejora continua para la gestión del conocimiento



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

La articulación entre sistemas de información, indicadores, espacios de transferencia, banco de buenas prácticas y retroalimentación permite que la ruta operativa no funcione como una secuencia aislada, sino como un **sistema integrado de aprendizaje territorial**,



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

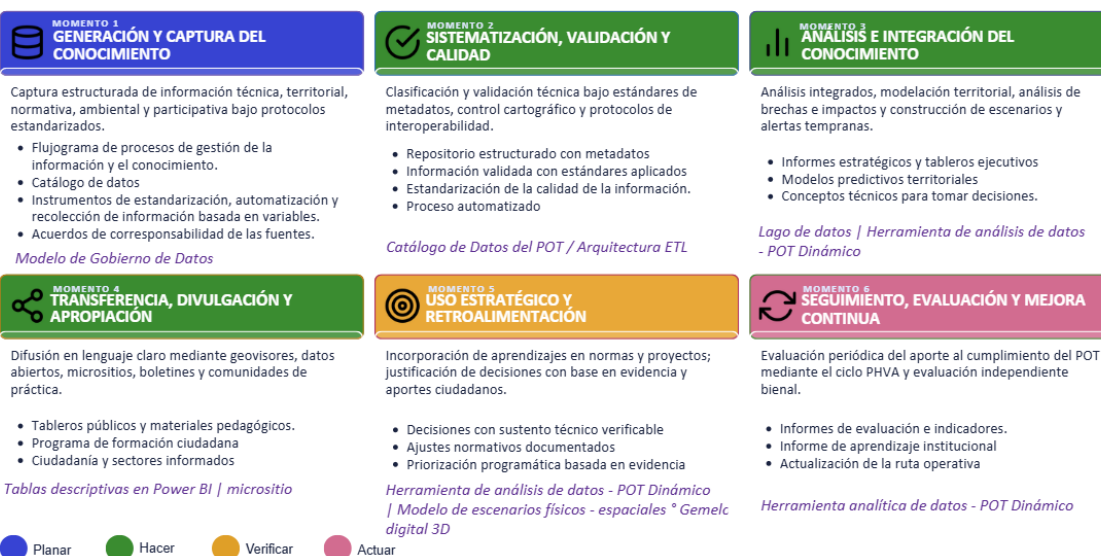
DTS abordado: 10.3.3.6. GESTIÓN DEL CONOCIMIENTO

donde: Los datos se convierten en evidencia, la evidencia en análisis, el análisis en decisiones, y las decisiones en mejora continua del POT.

Tabla. Ruta operativa para la gestión del Conocimiento del ordenamiento territorial (POT)

Ruta operativa para la gestión del conocimiento del ordenamiento territorial

SEIS MOMENTOS PARA UNA GESTIÓN TERRITORIAL INFORMADA, TRAZABLE Y ADAPTABLE



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

Instrumentos y mecanismos operativos

La gestión del conocimiento se implementa mediante:

- Sistemas de información territorial interoperables. Donde el conocimiento se conecta con datos, indicadores y decisiones.
- Indicadores de uso del conocimiento articulados al Sistema de Seguimiento y Evaluación del POT.
- Protocolos de producción, entrega y validación de estudios técnicos y cartografía.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.3.6. GESTIÓN DEL CONOCIMIENTO

- Espacios de transferencia del conocimiento (estrategias de formación, pedagogía y apropiación institucional y ciudadana). Donde el conocimiento circula, se contrasta y se apropia (no solo se publica). Mesas de aprendizaje intersectorial
- Laboratorios territoriales
- Comunidades de práctica POT
- Diálogos técnicos–comunitarios
- Jornadas de socialización en el territorio
- Mesa Institucional de Gestión del Conocimiento del ordenamiento territorial.
- Herramientas de analítica de datos, tableros descriptivos y gemelos digitales

Tabla. Instrumentos y mecanismos operativos

Elemento de conexión con la ruta operativa	Generación y captura	Sistematización y calidad	Análisis e integración	Transferencia y apropiación	Uso estratégico y retroalimentación	Seguimiento, evaluación y mejora
Sistemas de información territorial y de seguimiento	Proveen datos (cartografía, estudios, indicadores, reportes)	Organizan, almacenan y validan la información	Permiten cruces y análisis comparativos	Soportan visualización (geo visores, tableros)	Sustentan decisiones basadas en evidencia	Actualizan bases para nuevos ciclos
Indicadores y sistemas de reporte	Capturan resultados y avances del POT	Estandarizan mediciones y líneas base	Permiten identificar brechas, impactos y tendencias	Facilitan comunicación técnica de resultados	Orientan ajustes normativos y programáticos	Alimentan evaluación periódica del desempeño
Espacios de transferencia del conocimiento	Recogen saberes técnicos y territoriales	Validan colectivamente aprendizajes	Contrastan evidencia con experiencia territorial	Promueven apropiación institucional y social	Inciden en decisiones y priorizaciones	Identifican mejoras operativas
Banco de buenas prácticas – Observatorio de Ordenamiento Territorial	Documenta experiencias y lecciones aprendidas	Sistematiza y clasifica prácticas	Analiza replicabilidad e innovación	Difunde aprendizajes consolidados	Orienta ajustes y fortalecimiento institucional	Consolida memoria histórica del POT
Retroalimentación al ciclo del POT	Integra insumos provenientes de todas las fuentes	Verifica coherencia de información y resultados	Traduce análisis en criterios técnicos	Socializa ajustes y aprendizajes	Incorpora cambios en diagnóstico, formulación e implementación	Reinicia el ciclo lógico de mejora continua



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.3.6. GESTIÓN DEL CONOCIMIENTO

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

Gobernanza, articulación institucional y operación del Subsistema de Gestión del Conocimiento del Ordenamiento Territorial

El Subsistema de Gestión del Conocimiento del Ordenamiento Territorial constituye el componente encargado de garantizar la generación, captura, sistematización, análisis, transferencia, uso y aprovechamiento del conocimiento estratégico asociado al ciclo continuo del Plan de Ordenamiento Territorial (POT).

Su propósito es asegurar que la información técnica, territorial, institucional y ciudadana producida durante la formulación, implementación, seguimiento, evaluación y ajuste del POT se incorpore de manera sistemática, verificable y trazable a los procesos de toma de decisiones y aprendizaje institucional del Distrito.

El subsistema se fundamenta en los principios de coordinación institucional, interoperabilidad, transparencia, participación, trazabilidad, mejora continua y aprovechamiento del conocimiento como activo estratégico para la gestión territorial.

Gobernanza y responsabilidades

El liderazgo y la responsabilidad operativa de la Gestión del Conocimiento del Ordenamiento Territorial estarán a cargo del Departamento Administrativo de Planeación (DAP), en el marco de sus funciones como entidad rectora de la planeación territorial y coordinadora del POT.

El DAP será responsable de:

- Definir y actualizar los lineamientos técnicos, metodológicos y protocolos operativos del subsistema.
- Coordinar la implementación de la ruta operativa de gestión del conocimiento del ordenamiento territorial
- Garantizar la articulación con el Sistema de Seguimiento y Evaluación del POT y con los sistemas de información territorial del Distrito.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.3.6. GESTIÓN DEL CONOCIMIENTO

- Promover la integración del conocimiento técnico, institucional y ciudadano en los procesos de toma de decisiones.
- Coordinar los procesos de divulgación, formación y apropiación social del POT.
- Realizar seguimiento al desempeño del subsistema mediante los indicadores definidos para la gestión del conocimiento territorial.

Las dependencias y entidades distritales con competencias en el ordenamiento territorial serán corresponsables de producir, reportar, utilizar y retroalimentar el conocimiento generado en el marco de sus funciones, conforme a los lineamientos definidos por el DAP.

Mesa Distrital de Gestión del Conocimiento del Ordenamiento Territorial

Para impulsar, articular y fortalecer la gestión del conocimiento del POT, se conforma la **Mesa Distrital de Gestión del Conocimiento del Ordenamiento Territorial**, como instancia de trabajo colaborativo, técnico e interinstitucional.

Esta Mesa constituye un espacio permanente de coordinación entre las dependencias distritales, entidades adscritas, actores estratégicos y aliados externos, orientado al desarrollo, seguimiento y evaluación de las acciones asociadas a la gestión del conocimiento del ordenamiento territorial.

La Mesa podrá reunirse de manera periódica o cuando se requiera, y tendrá como propósito:

Fomentar el trabajo colaborativo intersectorial.

Articular saberes técnicos, institucionales y territoriales.

Impulsar el aprendizaje institucional y la mejora continua del POT.

Apoyar la implementación de la ruta operativa del componente.

Para su funcionamiento se establecen el siguiente rol: **Liderazgo de la Mesa Distrital**. Este rol estará a cargo del **equipo responsable de la gestión del conocimiento del DAP**.

Funciones:



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.3.6. GESTIÓN DEL CONOCIMIENTO

- Liderar la institucionalización del sistema de gestión del conocimiento del ordenamiento territorial.
- Formular y coordinar el plan de trabajo anual del componente.
- Liderar la implementación de la ruta operativa de la gestión del conocimiento del POT.
- Realizar el seguimiento y monitoreo periódico de las acciones del componente.
- Verificar el cumplimiento de los objetivos de la gestión del conocimiento en el POT.
- Convocar mesas técnicas y espacios de trabajo con gestores y aliados del conocimiento.
- Coordinar procesos de sensibilización, divulgación, capacitación y apropiación del POT, tanto a nivel institucional como ciudadano.

La Mesa Distrital de Gestión del Conocimiento del Ordenamiento Territorial no constituye una instancia independiente de la estructura institucional existente, sino un mecanismo especializado de articulación que se integra al ecosistema distrital de gestión del conocimiento e innovación. En este sentido, el subsistema se articula con:

- La Política Pública de Gestión del Conocimiento e Innovación (PGCI -GESCO+I).
- La Mesa Técnica Interinstitucional PGCI.
- La Red Distrital de Observatorios y Unidades de Gestión del Conocimiento.
- El Modelo Integrado de Planeación y Gestión (MIPG), particularmente la Dimensión 6.
- El Sistema de Seguimiento y Evaluación del POT.
- El Expediente Distrital.
- El Sistema Distrital de Información Territorial – Modelo de Gobierno de Datos.

La articulación institucional permitirá que los avances del subsistema contribuyan simultáneamente al fortalecimiento de la gestión territorial, la gestión pública y los procesos de evaluación institucional del Distrito.

Gestores del Conocimiento del Ordenamiento Territorial

Este rol será asumido por los **enlaces o responsables designados en cada dependencia distrital, entidad adscrita o instancia con incidencia en el ordenamiento territorial**. Los Gestores del Conocimiento actuarán como enlace entre su dependencia y la Mesa Distrital.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.3.6. GESTIÓN DEL CONOCIMIENTO

Funciones:

- Apoyar la implementación del plan de trabajo del componente en su respectiva dependencia.
- Promover la gestión del conocimiento como práctica transversal en los procesos institucionales asociados al POT.
- Facilitar la captura, sistematización, validación y transferencia del conocimiento generado en su ámbito de actuación.
- Impulsar procesos de divulgación, formación y apropiación del POT al interior de la entidad.
- Aportar observaciones y propuestas para el fortalecimiento de la gestión del conocimiento y su articulación con la toma de decisiones.
- Contribuir a la articulación entre la gestión del conocimiento, la gestión documental y los sistemas de información territorial.

Aliados del Conocimiento del Ordenamiento Territorial

Los **Aliados del Conocimiento** corresponden a actores externos y estratégicos que aportan saberes especializados, experiencias y buenas prácticas relevantes para fortalecer la generación, circulación y apropiación del conocimiento territorial. Entre ellos podrán participar:

- Universidades y centros de investigación.
- Observatorios y centros de pensamiento.
- Organizaciones sociales y comunitarias.
- Consejos e instancias de participación ciudadana.
- Gremios, sector privado y organizaciones productivas.
- Expertos temáticos y técnicos.
- Entidades del orden nacional y regional.

Su participación estará orientada a:

- Asesorar y retroalimentar las acciones del componente.
- Participar en espacios de intercambio de saberes y aprendizajes.
- Compartir buenas prácticas, experiencias y conocimientos replicables.
- Fortalecer la articulación entre conocimiento técnico, institucional y comunitario.
- Contribuir a la apropiación social del POT y a la cultura de la legalidad territorial.

Articulación con la Red Distrital de Observatorios, la Mesa Interinstitucional de Gestión del Conocimiento y la Política PGCI



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.3.6. GESTIÓN DEL CONOCIMIENTO

La Mesa Distrital de Gestión del Conocimiento del Ordenamiento Territorial que se propone no es una instancia nueva ni paralela a la institucionalidad distrital existente. Por el contrario, es un nodo específico de articulación que se integra explícitamente a la arquitectura institucional de la Política de Gestión del Conocimiento e Innovación (PGCI / GESCO+I) del Distrito, a la Mesa Técnica Interinstitucional PGCI (que opera desde el eje estratégico del Modelo Integrado de Planeación y Gestión – MIPG, Dimensión 6), y a la Red Distrital de Observatorios.²

Articulación con la Red Distrital de Observatorios y Unidades de Gestión del Conocimiento

La Red Distrital de Observatorios – integrada por observatorios y unidades/equipos con rol de gestión del conocimiento – constituye el principal ecosistema de producción y circulación de conocimiento público del Distrito de Medellín. Su funcionamiento está articulado por el Observatorio de Políticas Públicas de Medellín (DAP) como nodo coordinador y se desarrolla a través de encuentros periódicos, el micrositio “Conectando Saberes”, acompañamientos técnicos a 25 observatorios/UGC/dependencias, y la ejecución del Plan de Acción PGCI. La unidad u observatorio del POT se incorporará a esta red como miembro activo, aportando conocimiento especializado en ordenamiento territorial y beneficiándose de los recursos metodológicos, formativos y tecnológicos compartidos.

Articulación con la Mesa Técnica Interinstitucional PGCI y el Plan de Acción GESCO+I

La Mesa Técnica PGCI es la instancia interinstitucional que coordina la implementación de la PGCI en el Distrito, con la participación de la Secretaría de Gestión Humana (Subsecretarías de Gestión Humana y Desarrollo Institucional), la Secretaría de Innovación Digital, la Secretaría General, Comunicaciones, Participación Ciudadana, y el DAP. El Plan de Acción PGCI 2025-2027 contempla acciones concretas que impactan directamente el componente del POT: el diseño e implementación del sitio web distrital de gestión del conocimiento y articulación de observatorios (DAP + Sec. Comunicaciones); el inventario de necesidades de investigación (DAP); el catálogo de sistemas de

² Alcaldía de Medellín - Observatorio de Políticas Públicas, DAP, Mayo 2025; Plan de Acción PGCI 2025-2027



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.3.6. GESTIÓN DEL CONOCIMIENTO

información (SID + DAP); y la estrategia de prevención de fuga del conocimiento (Sec. Gestión Humana). La Mesa Distrital de GC del Ordenamiento Territorial deberá reportar periódicamente a la Mesa Técnica PGCI sus avances, de modo que el POT contribuya al indicador de implementación de la Dimensión 6 de MIPG y al FURAG de la entidad.

Articulación de la Mesa Distrital del POT con la Mesa Interinstitucional Distrital

Para garantizar la coherencia institucional, la Mesa Distrital de GC del Ordenamiento Territorial operará bajo el siguiente esquema de articulación con la Mesa Interinstitucional PGCI: (i) El DAP (líder de la Mesa del POT) participará como integrante activo de la Mesa Técnica PGCI, asegurando la retroalimentación bidireccional entre ambas instancias; (ii) Las acciones del Plan de Acción PGCI que correspondan al DAP como dependencia líder o corresponsable deberán contemplar explícitamente el componente del POT en su ejecución; (iii) Los indicadores de gestión del conocimiento del POT se alinearán con los indicadores FURAG de la Dimensión 6 (GCI200 a GCI222), garantizando que los avances en el POT sean verificables en el instrumento de evaluación de la Función Pública; (iv) Los encuentros de la Red de Observatorios incluirán al menos un eje temático vinculado al conocimiento del ordenamiento territorial por vigencia.





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura. Estructura organizacional para la gestión del conocimiento



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

10.3.6.4 Estrategias operativas

La siguiente matriz consolida las estrategias operativas estructurantes del componente, articulando cultura territorial, trazabilidad e incidencia, y comunicación pública bajo un enfoque de gobernanza colaborativa. En ella se integran responsabilidades institucionales, actores estratégicos y proyectos operativos que garantizan participación incidente, transparencia, control social y mejora continua del Plan de Ordenamiento Territorial, en coherencia con los principios jurídicos y enfoques adoptados.

Tabla. Matriz de Estrategias Operativas para la Gestión del conocimiento territorial

ESTRATEGIA OPERATIVA	PROYECTOS	ACTORES ESTRATÉGICOS
Cultura del Ordenamiento Territorial y Apropiación Social del POT		



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.3.6. GESTIÓN DEL CONOCIMIENTO

Procesos de formación y capacitación que permita la articulación con la Gobernanza colaborativa y la gestión de la participación para el fortalecimiento de la cultura territorial y ambiental, la legalidad, la corresponsabilidad, el liderazgo informado y la deliberación cualificada, promoviendo la apropiación social del POT como instrumento de derechos y pacto territorial.	- Escuela Territorial del POT – Aprender Haciendo Ciudad y Territorio. - Laboratorios Territoriales Urbano–Rurales. - Programa de Formación para consejeros del CTP, JAL y JAC. - Ruta de Liderazgos Territoriales Informados	DAP (liderazgo técnico) Secretaría de Participación Ciudadana Secretaría de Cultura Ciudadana Secretaría de Educación Gerencia de Corregimientos Universidades y centros de investigación Organizaciones sociales, veedurías ciudadanas, CTP, JAL, JAC
Sistema Integrado de Trazabilidad e Incidencia		
Consolidación de un sistema permanente, abierto y articulado de gestión del conocimiento territorial que garantice la sistematización estructurada de aportes ciudadanos, la evaluación técnica independiente, el seguimiento verificable de la implementación del POT y la retroalimentación continua para la mejora normativa y programática. Este programa articula la participación incidente con la calidad técnica del instrumento, fortaleciendo la trazabilidad, la transparencia y el control social.	Observatorio del POT y Banco de buenas prácticas. Modelo de Gobierno de Datos y POT Dinámico. Evaluación Técnica Independiente y participativa Mesa Distrital de Gestión del Conocimiento del Ordenamiento Territorial Sistema de aprendizaje Institucional y Mejora Continua.	Dependencias Alcaldía: secretaria Comunicaciones DAP, Ruta N, Universidades – grupos de Investigación Personería Representatividad actores: privados, sociales y comunitarios. CTP, JAL, JAC, veedurías ciudadanas, ciudadanía en general.
Comunicación pública y transparencia		



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.3.6. GESTIÓN DEL CONOCIMIENTO

Estrategias que posibiliten información pública clara, accesible y verificable, con devolución obligatoria de resultados y trazabilidad de aportes ciudadanos.	· Ciudad Comunicada · Estrategia de comunicación diferencial	Dependencias Alcaldía: Secretaria de Comunicaciones DAP, Ruta N, Universidades – grupos de Investigación Medios de comunicación formales y Alternativos Personería Representatividad actores: privados, sociales y comunitarios. CTP, JAL, JAC, veedurías ciudadanas, ciudadanía en general.
--	---	---

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2025.

En conjunto, esta matriz consolida una arquitectura operativa que integra formación, incidencia, trazabilidad, comunicación pública y gestión del conocimiento como dimensiones complementarias de un mismo sistema. De esta manera, la gobernanza colaborativa del POT se configura como un esquema institucional permanente, con responsabilidades definidas, mecanismos verificables de seguimiento y evaluación, y capacidad real de aprendizaje y mejora continua, garantizando una participación incidente, transparente y corresponsable en el ordenamiento territorial.

Indicadores del componente de gestión del conocimiento del POT

En coherencia con el Lineamiento 7 del Modelo Gerencial del POT y los ejes de la PGCI, el componente de gestión del conocimiento del POT contará con la siguiente batería de indicadores, articulada a la cadena de valor del POT (insumos → procesos → productos → resultados → impactos) y alineada con los indicadores FURAG Dimensión 6 (GCI200-GCI222):



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura. indicadores de gestión del conocimiento

INDICADORES DE GESTIÓN DEL CONOCIMIENTO		
<i>Cadena de valor: insumos → procesos → productos → resultados → impactos · Alineación FURAG Dimensión 6 (GCI200–GCI222)</i>		
PRODUCTO	GCI211	Semestral
# estudios técnicos y cartografía capturados en repositorio		
Documentos técnicos y capas cartográficas registradas en el repositorio único del POT.		
RESULTADO	GCI200 · Lin.7	Anual
% decisiones del POT con trazabilidad de evidencia técnica		
Actos administrativos y ajustes normativos del POT que incluyen ficha de trazabilidad.		
GESTIÓN	GCI217 · Línea 5	Trimestral
# sesiones de la Mesa Distrital de GC del POT		
Reuniones de la Mesa Distrital con acta y compromisos documentados.		
RESULTADO	GCI216 · GCI220	Anual
# personas capacitadas en el POT (servidores y ciudadanía)		
Personas que participan en procesos formativos: Escuela Territorial, laboratorios, jornadas.		
PRODUCTO	GCI218	Anual
# buenas practicas y lecciones aprendidas del POT documentadas		
Fichas de buenas prácticas y lecciones aprendidas registradas en el banco institucional.		
IMPACTO	GCI200 · AutoGCI	Bianual
% avance implementación observatorio/unidad POT		
Porcentaje de los ejes del subsistema de GC del POT implementados según ruta operativa.		

Fuente: Elaboración propia DAP, con base en: Alcaldía de Medellín - Observatorio de Políticas Públicas, DAP (2025); Plan de Acción PGCI 2025-2027; FURAG 2024.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.3.6. GESTIÓN DEL CONOCIMIENTO

Índice de Gestión del conocimiento Territorial para el POT (IGCT-POT):

El Índice de Gestión del Conocimiento Territorial para el POT (IGCT-POT) mide la capacidad del sistema de ordenamiento territorial para transformar información, evidencia, experiencia institucional y participación ciudadana en conocimiento útil para la toma de decisiones y la mejora continua del POT.

El índice busca evaluar qué tan efectivamente el conocimiento generado en el territorio es capturado, organizado, compartido y utilizado para fortalecer la gestión territorial, la transparencia, el aprendizaje institucional y la adaptación permanente del POT.

Objetivo

Evaluar la capacidad institucional y territorial para gestionar el conocimiento estratégico asociado al ordenamiento territorial, garantizando que la información técnica, territorial y ciudadana contribuya efectivamente a la toma de decisiones, la gobernanza colaborativa, el seguimiento, la evaluación y el ajuste continuo del POT.

Principio metodológico

La gestión del conocimiento se entiende como la capacidad del sistema para garantizar que la información producida por los procesos técnicos, territoriales y participativos:

Sea capturada y documentada de manera sistemática.

Sea validada y organizada bajo criterios de calidad.

Sea transformada en análisis útiles para la toma de decisiones.

Sea compartida y apropiada por los diferentes actores.

Sea utilizada para sustentar decisiones y ajustes del POT.

Sea evaluada y retroalimentada para fortalecer el aprendizaje institucional.

El conocimiento no se mide por la cantidad de información producida, sino por su capacidad para generar decisiones mejor informadas, fortalecer la gobernanza, mejorar la transparencia y promover el aprendizaje institucional y territorial.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.3.6. GESTIÓN DEL CONOCIMIENTO

Estructura del índice

El IGCT-POT evalúa el desempeño integral del sistema de gestión del conocimiento mediante cuatro dimensiones estratégicas, alineadas con la Ruta Operativa de Gestión del Conocimiento del Ordenamiento Territorial.

Dimensión 1. Captura y trazabilidad del conocimiento (CT)

Descripción

Evalúa la capacidad institucional para registrar, organizar y conservar el conocimiento generado por los procesos técnicos, territoriales y participativos asociados al POT.

Pregunta orientadora

¿El conocimiento generado por el POT está siendo documentado, preservado y trazado de manera sistemática?

Variables

Estudios, diagnósticos e información técnica incorporados al repositorio institucional.

Procesos participativos documentados.

Aportes ciudadanos sistematizados.

Información georreferenciada actualizada.

Registro de lecciones aprendidas.

Actualización de la Bitácora Territorial de Participación y Gobernanza.

Escala

Nivel	Descripción	Puntaje
Inexistente	No existen mecanismos formales de captura	0



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.3.6. GESTIÓN DEL CONOCIMIENTO

Inicial	Captura ocasional y dispersa	1
Básico	Captura parcial con baja trazabilidad	2
Estandarizado	Captura sistemática mediante protocolos definidos	3
Integrado	Información consolidada en repositorios institucionales	4
Institucionalizado	Captura completa, trazable y actualizada permanentemente	5

Peso sugerido: 30%

Dimensión 2. Transferencia y apropiación social del conocimiento (TA)

Evalúa la capacidad del sistema para divulgar, comunicar y transferir conocimiento mediante procesos formativos, herramientas de comunicación pública y mecanismos de apropiación social.

Pregunta orientadora: ¿El conocimiento territorial es accesible, comprendido y utilizado por los diferentes actores?

Variables

- Personas capacitadas en temas POT.
- Procesos formativos desarrollados.
- Comunidades de práctica activas.
- Estrategias de divulgación implementadas.
- Accesos y consultas a plataformas de información territorial.
- Uso de herramientas de comunicación pública.

Escala

0 = No existen mecanismos de transferencia.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.3.6. GESTIÓN DEL CONOCIMIENTO

1 = Difusión limitada y ocasional.

2 = Transferencia parcial.

3 = Estrategias permanentes de divulgación y formación.

4 = Apropiación amplia por actores territoriales.

5 = Ecosistema consolidado de aprendizaje y apropiación social.

Peso sugerido: 20%

Dimensión 3. Uso estratégico del conocimiento (UE)

Evalúa la incorporación verificable de evidencia técnica, conocimiento territorial y aportes ciudadanos en la toma de decisiones relacionadas con la implementación, seguimiento y ajuste del POT.

Pregunta orientadora: ¿El conocimiento generado se utiliza efectivamente para sustentar decisiones territoriales?

Variables

Decisiones sustentadas en evidencia técnica.

Actuaciones con trazabilidad documental.

Aportes ciudadanos considerados en la toma de decisiones.

Recomendaciones incorporadas.

Instrumentos o proyectos ajustados con base en evidencia.

Ajustes derivados de análisis territoriales.

Escala

0 = No existe evidencia de utilización.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.3.6. GESTIÓN DEL CONOCIMIENTO

1 = Uso ocasional.

2 = Uso parcial y poco sistemático.

3 = Uso frecuente en decisiones relevantes.

4 = Uso sistemático para la toma de decisiones.

5 = Uso institucionalizado y verificable en todo el ciclo del POT.

Peso sugerido: 30%

Dimensión 4. Aprendizaje y mejora continua (AM)

Evalúa la capacidad institucional para identificar, documentar y aplicar lecciones aprendidas, buenas prácticas y resultados de evaluación en la mejora de instrumentos, metodologías y procesos asociados al POT.

Pregunta orientadora: ¿El sistema incorpora aprendizajes para mejorar continuamente la gestión del POT?

Variables

Buenas prácticas documentadas.

Lecciones aprendidas registradas.

Evaluaciones realizadas.

Ajustes metodológicos implementados.

Acciones de mejora ejecutadas.

Actualizaciones derivadas de procesos de evaluación.

Escala

0 = No existe evaluación ni mejora.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.3.6. GESTIÓN DEL CONOCIMIENTO

1 = Mejoras ocasionales.

2 = Aprendizajes identificados, pero poco utilizados.

3 = Mejoras aplicadas regularmente.

4 = Aprendizaje institucional sistemático.

5 = Sistema consolidado de mejora continua y adaptación.

Peso sugerido: 20%

FÓRMULA

$$\text{IGCT-POT} = ((\text{CT} \times 0,30) + (\text{TA} \times 0,20) + (\text{UE} \times 0,30) + (\text{AM} \times 0,20)) \div 5 \times 100$$

Donde:

CT = Captura y Trazabilidad del conocimiento.

TA = Transferencia y Apropiación Social.

UE= Uso Estratégico del Conocimiento.

AM = Aprendizaje y Mejora Continua.

Resultado final: Escala de 0 a 100 puntos.

INTERPRETACIÓN

Resultado	Nivel
0 – 20	Gestión del conocimiento muy baja
21 – 40	Gestión del conocimiento baja
41 – 60	Gestión del conocimiento media
61 – 80	Gestión del conocimiento alta



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.3.6. GESTIÓN DEL CONOCIMIENTO

81 – 100

Gestión del conocimiento muy alta

APLICACIÓN

El IGCT-POT puede aplicarse a:

Sistema de Gobernanza Colaborativa del POT.

Sistema Integrado de Trazabilidad e Incidencia.

Observatorio del POT.

Expediente Distrital.

Bitácora Territorial de Participación y Gobernanza.

Mesa Distrital de Gestión del Conocimiento Territorial.

Instrumentos de planificación complementaria.

Programas y proyectos estratégicos del POT.

[1] Departamento Administrativo de la Función Pública, Dirección de Gestión del Conocimiento. Lineamiento técnico de gestión del conocimiento y la innovación, octubre de 2020. www.funcionpublica.gov.co

[2] Introducción a la gestión del conocimiento y su aplicación al sector público. CEPAL – ECLAC. 2002



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

10.3.4. Gestion de la Participación para el Ordenamiento Territorial

DTS abordado: 10.3.4. PARTICIPACIÓN	
Codificación de la ficha	
Código de la ficha	SUB-GECO-0004
Sección 2 – Selección del Documento Técnico de Soporte (DTS) a modificar	
Capítulo del sistema	Capítulo 10
DTS a modificar	10.3.4. PARTICIPACIÓN
Artículos que aplican en la modificación	Artículo 599. - Definición del Componente de Participación. Artículo 600. - Propósitos para la gestión participativa. Artículo 601. - Estrategias del Componente. Artículo 602. - Programas y proyectos para el Componente.
Sección 3 – Motivo de Revisión	
Motivo de Revisión	Debilidades normativas y operativas que limitan la participación ciudadana incidente en la toma de decisiones, lo cual afecta la legitimidad y efectividad del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Medellín.
Necesidad de Ajuste	Actualizar el componente de participación para fortalecer su desarrollo normativo y operativo, posibilitar una participación ciudadana incidente en la toma de decisiones del POT y su articulación con las fases del ordenamiento territorial, en coherencia con el marco jurídico vigente y con los aprendizajes derivados del proceso de revisión.
Sección 4 – Selección de Determinantes	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	No



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.4. PARTICIPACIÓN	
¿Aplica normas supradistritales?	Sí
Norma(s) supradistritales aplicable(s)	Ley 388 de 1997 Decreto 1229 de 2025 Decreto 1232 de 2020
Sección 5 – Ajuste del DTS	
¿Requiere Ajuste de Numeración?	Sí
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	10.3.4. PARTICIPACIÓN 10.3.4.1. DEFINICIÓN Y MARCO JURÍDICO DE LA PARTICIPACIÓN EN EL POT 10.3.4.2. RETOS PARA LA GESTIÓN PARTICIPATIVA DEL POT 10.3.4.3 GOBERNANZA COLABORATIVA Y GESTIÓN PARTICIPATIVA DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL 10.3.4.4 EJECUCIÓN DEL SISTEMA PARTICIPATIVO: PLANES, PROGRAMAS Y PROYECTOS
Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)	
Mapas Protocolizados Modificados	No
Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste	
El Documento de Seguimiento y Evaluación del POT concluye que el componente de Participación presenta debilidades estructurales que han limitado su incidencia real en la planeación y gestión del ordenamiento territorial del Distrito. Aunque el POT incorpora disposiciones generales de la Ley 388 de 1997 y del Decreto 1077 de 2015, el Acuerdo 48 de 2014 no desarrolla una estrategia operativa específica para la participación en el ordenamiento territorial. No se definen mecanismos, espacios, responsables ni indicadores que permitan garantizar una participación efectiva, medible y con incidencia verificable en el POT, lo que ha derivado en ejercicios formales de socialización sin trazabilidad en la toma de decisiones. Se evidencia una desarticulación entre la dimensión técnica y los saberes comunitarios, sin claridad sobre cómo los aportes ciudadanos inciden en decisiones normativas o en la ejecución del Plan. El Programa de Ejecución incluye iniciativas participativas, pero	



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.4. PARTICIPACIÓN

carecen de horizonte temporal, responsables definidos y resultados verificables. El proyecto de Pactos Ciudadanos, aunque reporta metas cumplidas, no cuenta con soportes que permitan evaluar su impacto específico en el ordenamiento territorial.

Asimismo, existe una débil articulación entre el POT y los Planes de Desarrollo Local, y los indicadores utilizados corresponden a la Política Pública de Participación Ciudadana, no a la medición de su incidencia en el marco estratégico del Plan.

Finalmente, el tratamiento conjunto de Participación y Gestión del Conocimiento ha dificultado evaluar su aporte específico. En consecuencia, se justifica su revisión estructural, separación normativa y fortalecimiento programático, garantizando una participación permanente, incidente, medible y articulada con los procesos de ordenamiento territorial del Distrito.

Sección 8 – Conclusiones del proceso participativo

Ruta territorial: 94 aportes. **Mayor incidencia:** Todo el Distrito (10), Guayabal (7), San Cristóbal (7), Santa Elena (7), Villa Hermosa (6), Buenos Aires (5), El Poblado (5), Manrique (4), Castilla (4), San Javier (4), Belén (4), Palmitas (4), Popular (3), Doce de Octubre (3), Robledo (3), La Candelaria (3), Laureles-Estadio (3), La América (3), San Antonio de Prado (3), Santa Cruz (2), Aranjuez (2) y Altavista (2). Los aportes evidencian una demanda transversal por consolidar un modelo permanente de gobernanza territorial que trascienda los ejercicios de consulta del POT, fortaleciendo la participación incidente durante la implementación. Se priorizan mecanismos de diálogo continuo, pedagogía territorial, descentralización de los procesos, fortalecimiento de liderazgos comunitarios, veedurías ciudadanas, devolución de resultados y articulación efectiva entre la Administración Distrital, las organizaciones sociales y las instancias locales de participación.

Ruta poblacional: 19 aportes. **Mayor incidencia:** Comunidades NARP (7), Jóvenes y adolescentes (6), LGBTIQ+ (2), Adultos mayores (1), Paz y Derechos Humanos (1), Personas con discapacidad (1) y Pueblos indígenas (1). Los aportes resaltan la importancia de consolidar una gestión de la participación con enfoque diferencial e intercultural, garantizando mecanismos específicos de convocatoria, accesibilidad, representación e incidencia para los distintos grupos poblacionales. Se enfatiza la necesidad de incorporar metodologías inclusivas, fortalecer las capacidades para la



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.4. PARTICIPACIÓN

participación efectiva y asegurar que las decisiones del POT reconozcan las particularidades culturales, generacionales, étnicas y de discapacidad de la población.

Ruta sectorial: 19 aportes. **Mayor incidencia:** Construcción (5), Comercios (3), Cultos y creencias (3), Economía Digital y Creativa (2), Educación (2), Investigación, Ciencia e Innovación (2), Gestión de Residuos (1) y Turismo (1). Los aportes plantean fortalecer la gestión de la participación sectorial mediante mecanismos estables de articulación entre la administración, los sectores económicos, sociales y académicos, promoviendo espacios de diálogo técnico, concertación y construcción colaborativa. Asimismo, se propone mejorar la comprensión de la normativa, democratizar el acceso a la información y consolidar procesos participativos que permitan incorporar el conocimiento especializado de cada sector en la implementación y seguimiento del POT.

Ruta institucional: 2 aportes. Los aportes destacan la necesidad de consolidar una gestión institucional de la participación basada en la coordinación interinstitucional y en la incorporación efectiva de la ciudadanía en los procesos de formulación e implementación de los instrumentos del POT. Se propone fortalecer los espacios de planificación participativa, garantizar la articulación entre entidades competentes y promover mecanismos de concertación que permitan equilibrar el desarrollo territorial con las necesidades y expectativas de las comunidades.

Sección 9 – Contenido ajustado del DTS

10.3.4. PARTICIPACIÓN.

Los procesos participativos comprenden el diálogo abierto, así como el amplio y activo compromiso ciudadano. En el marco del Estado Social de Derecho consagrado en la Constitución Política de 1991, la participación constituye un principio fundante y un derecho fundamental incidente en las decisiones públicas.

Las experiencias en desarrollo local, han mostrado que los procesos ampliamente participativos (dar voz, apertura y transparencia) promueven un desarrollo proyectado para largo plazo y con resultados demostrables. La participación no se agota en la socialización de decisiones previamente adoptadas, sino que exige mecanismos de incidencia real, trazabilidad y retroalimentación verificable, en coherencia con la Ley 1757 de 2015 y el Decreto 1229 de 2025.

La participación, representa un proceso decisivo para la planeación debido a la diversidad de actores, intereses, convicciones. Se plantea entonces, la necesidad de combinar la



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.4. PARTICIPACIÓN

racionalidad y eficiencia de las intervenciones planificadoras, ejecutoras y evaluadoras de la institucionalidad, con la capacidad de la sociedad civil para apropiarse y desarrollarlas en forma autónoma.

En coherencia con el Decreto 1229 de 2025, el ordenamiento territorial se entiende como un proceso de construcción colectiva, que integra dimensiones económicas, sociales, ambientales, culturales y las demandas ciudadanas, superando una visión exclusivamente técnico-normativa.

La inclusión de actores clave y de la ciudadanía en general, representa una prioridad por la legitimidad y validación del Plan de Ordenamiento Territorial. Esta inclusión deberá desarrollarse bajo enfoques territorial, diferencial, de género, étnico y de curso de vida, garantizando la participación efectiva de mujeres, comunidades étnicas, población rural, juventudes, personas mayores, personas con discapacidad, víctimas del conflicto, firmantes de paz, sectores productivos y academia, entre otros.

Las propuestas y decisiones sobre el territorio se inspiran en el interés colectivo y por lo tanto se convierten en asunto público, de ahí que el ordenamiento territorial y la definición de normas urbanísticas debe ser el fruto de un proceso de construcción colectiva que demanda, reglas, procedimientos claros, información accesible y mecanismos de control social.

La participación en el POT será obligatoria y transversal en las fases de elaboración, diagnóstico, formulación, adopción, implementación, seguimiento, evaluación y ajuste, garantizando convocatorias amplias, públicas, incluyentes y transparentes, así como procesos de formación ciudadana para una participación informada.

La Comunicación es un proceso determinante, pues constituye el medio para la articulación de los actores sociales. Se garantizará el derecho de acceso a la información pública en formatos abiertos, lenguaje claro y criterios de accesibilidad universal, conforme a la Ley 1712 de 2014, como condición para la participación incidente.

Además, es prioridad asumir una visión integradora de lo regional y lo metropolitano. El Sistema de Participación del POT se articulará con el Sistema Nacional de Planeación y



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.4. PARTICIPACIÓN

con las instancias territoriales de participación, fortaleciendo la gobernanza colaborativa y la corresponsabilidad.

10.3.4.1. DEFINICIÓN Y MARCO JURÍDICO DE LA PARTICIPACIÓN EN EL POT

Definición

Para efectos del presente Plan de Ordenamiento Territorial, la participación se define como un derecho fundamental, un principio constitucional y una función pública estructural del ordenamiento territorial, mediante la cual la ciudadanía incide de manera informada, verificable y corresponsable en la elaboración, implementación, seguimiento, evaluación y ajuste del POT.

La participación en el POT no constituye un requisito formal ni un mecanismo de validación posterior, sino una infraestructura institucional permanente que integra la toma de decisiones públicas sobre el territorio.

Marco jurídico

La participación ciudadana en el Plan de Ordenamiento Territorial se fundamenta en el modelo constitucional de Estado Social de Derecho, democrático y participativo consagrado en la Constitución Política de 1991. Desde su artículo 1, la Carta establece que Colombia se organiza como una República democrática y participativa; el artículo 2 señala como fin esencial del Estado facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan; el artículo 40 reconoce el derecho fundamental de todo ciudadano a participar en la conformación, ejercicio y control del poder político; y el artículo 103 dispone los mecanismos de participación democrática, entre ellos el cabildo abierto y otras formas de deliberación ciudadana.

En materia territorial, la Constitución reconoce la autonomía de las entidades territoriales (art. 287), la competencia de los concejos para reglamentar los usos del suelo (art. 313), y la obligación estatal de planificar el manejo y aprovechamiento de los recursos naturales para garantizar el desarrollo sostenible (art. 80). Estas disposiciones vinculan directamente el ordenamiento territorial con procesos participativos efectivos, en tanto las decisiones sobre el territorio inciden de manera estructural en los derechos, condiciones de vida y proyectos colectivos de la ciudadanía.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.4. PARTICIPACIÓN

En desarrollo de estos mandatos superiores, la Ley 388 de 1997 establece el régimen de ordenamiento territorial y dispone expresamente la obligatoriedad de la participación ciudadana en la formulación, revisión y ajuste de los Planes de Ordenamiento Territorial. Esta ley exige la divulgación pública del proyecto, la concertación con la autoridad ambiental competente y la intervención del Consejo Territorial de Planeación como instancia consultiva obligatoria. La participación, por tanto, no es discrecional, sino requisito sustancial del procedimiento de adopción del POT.

A su vez, la Ley 152 de 1994, orgánica del Plan de Desarrollo, estructura el Sistema Nacional de Planeación y consolida la participación como elemento estructural del proceso de planificación pública. El Consejo Territorial de Planeación se erige como instancia permanente de representación social y concepto técnico-participativo, articulando la planeación territorial con el nivel nacional y garantizando coherencia entre instrumentos de mediano y largo plazo.

El fortalecimiento del derecho a la participación y del control social encuentra desarrollo específico en la Ley 1757 de 2015, que regula los mecanismos de participación democrática, promueve las veedurías ciudadanas y establece obligaciones concretas para las autoridades en materia de rendición de cuentas, apoyo técnico, acceso a la información y garantía de condiciones materiales para la participación efectiva. Esta norma impone a las entidades territoriales el deber de asegurar que la participación sea incidente y no meramente formal.

Complementariamente, la Ley 1712 de 2014 consagra el derecho fundamental de acceso a la información pública, bajo principios de máxima publicidad, transparencia y datos abiertos. La participación incidente presupone información suficiente, oportuna, comprensible y accesible; por tanto, la gestión del POT debe incorporar mecanismos de divulgación activa, lenguaje claro y plataformas abiertas que permitan a la ciudadanía deliberar sobre bases informadas.

En el ámbito reglamentario, el Decreto 1232 de 2020 precisa los procedimientos para la formulación, revisión y ajuste de los POT, estableciendo etapas, competencias y obligaciones de socialización y participación durante el trámite administrativo. Este decreto refuerza la necesidad de integrar la participación desde las fases iniciales de diagnóstico y formulación, y no limitarla a la aprobación final del instrumento.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.4. PARTICIPACIÓN

Más recientemente, el Decreto 1229 de 2025 redefine el ordenamiento territorial como un proceso de construcción colectiva, permanente y corresponsable, que integra dimensiones económicas, sociales, ambientales, culturales y territoriales. Este decreto reconoce expresamente la participación como derecho fundamental y como mecanismo estructural para la paz territorial y el cierre de brechas, e introduce obligaciones específicas relacionadas con la transversalidad de la participación en todo el ciclo del POT, la adopción de enfoques territoriales y diferenciales, la incorporación de indicadores de incidencia y la garantía de mecanismos formales de retroalimentación.

En consecuencia, el marco jurídico vigente configura la participación en el POT como una obligación constitucional, legal y reglamentaria de carácter vinculante. No se trata de una práctica opcional ni de un requisito procedimental accesorio, sino de una garantía sustancial cuya omisión o insuficiencia puede afectar la validez del proceso de adopción y la legitimidad democrática del instrumento de ordenamiento territorial.

En desarrollo de este marco normativo, el Distrito adoptará un Sistema de Gobernanza Participativa del POT integrado al Sistema Municipal de Planeación, el Sistema Distrital de Participación ciudadana y articulado con el Sistema Nacional de Planeación, asegurando continuidad institucional, trazabilidad de los aportes ciudadanos, evaluación periódica y corresponsabilidad entre ciudadanía e institucionalidad en la implementación del modelo de ocupación territorial.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.4. PARTICIPACIÓN

Figura. Marco jurídico y normativo de la Participación Ciudadana en el ordenamiento territorial



Fuente: Elaboración propia, con base en las normas citadas.

Principios jurídicos de la participación en el POT

Los principios jurídicos definen el deber ser normativo de la participación.

Principio de fundamentalidad: La participación en el ordenamiento territorial es expresión de un **derecho fundamental** derivado de los artículos 1, 2 y 40 de la Constitución.

En consecuencia:

- No es una concesión administrativa.
- No puede ser restringida arbitrariamente.
- Debe interpretarse de manera amplia y garantista.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.4. PARTICIPACIÓN

Principio de fundamentalidad: La participación es un **requisito sustancial del procedimiento de formulación, revisión y ajuste del POT**, no una formalidad accesorio. Su omisión puede generar:

- Vicios de procedimiento.
- Nulidad del acto administrativo.
- Afectación de la validez del POT.

Principio de transversalidad: La participación debe estar presente en **todo el ciclo del POT**:

- Diagnóstico
- Formulación
- Implementación.
- Seguimiento y evaluación.

Principio de incidencia efectiva: La participación debe producir efectos verificables en las decisiones públicas. Esto implica:

- Mecanismos de trazabilidad.
- Respuestas motivadas a los aportes ciudadanos.
- Indicadores de incorporación o justificación técnica de exclusión.

Principio de publicidad y transparencia: Derivado del derecho de acceso a la información pública, exige:

- Información oportuna y completa.
- Lenguaje claro.
- Datos abiertos.
- Accesibilidad universal.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.4. PARTICIPACIÓN

Principio de corresponsabilidad: La participación no exime al Estado de su deber decisorio, pero sí exige deliberación abierta y construcción colectiva. El ordenamiento territorial es un proceso compartido entre:

- Institucionalidad.
- Ciudadanía.
- Sectores económicos.
- Academia.
- Organizaciones sociales.

Principio de control social: conecta la participación con la rendición de cuentas. La ciudadanía tiene derecho a:

- Vigilar la implementación del POT.
- Acceder a información presupuestal y técnica.
- Participar en evaluaciones periódicas.

Principio de progresividad y no regresividad: Las garantías participativas no pueden reducirse respecto de estándares previamente alcanzados. Toda reforma del POT debe:

- Mantener o ampliar niveles de participación.
- Evitar retrocesos injustificados.

Principio de articulación institucional: Evita fragmentación institucional y asegura coherencia normativa. La participación en el POT debe articularse con:

- El Sistema Nacional de Planeación.
- El Consejo Territorial de Planeación.
- Las instancias formales de decisión y control político.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.4. PARTICIPACIÓN

Principio de continuidad y permanencia: La participación es **permanente**, no episódica. Debe estructurarse como:

- Sistema institucional estable.
- Con reglas claras.
- Con presupuesto.
- Con responsables definidos.
- Con evaluación periódica.

Enfoques de la participación en el POT

Los enfoques operativizan los principios, es decir, determinan cómo se implementa ese deber ser en la práctica territorial.

Enfoque territorial y multiescalar: Es el criterio según el cual la participación debe reconocer que el territorio no es homogéneo y que las decisiones del POT impactan de manera diferenciada comunas, corregimientos, centralidades, bordes urbano-rurales y áreas ambientales estratégicas. Operativiza:

- La **incidencia efectiva**, porque permite que los aportes se construyan desde realidades territoriales específicas.
- La **obligatoriedad y transversalidad**, al asegurar participación en todas las escalas del POT.
- La **corresponsabilidad**, al reconocer actores locales como coproductores del ordenamiento.

Se materializa a través de:

- Espacios diferenciados urbano–rurales.
- Metodologías de diagnóstico territorial participativo.
- Georreferenciación de aportes.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.4. PARTICIPACIÓN

- Análisis territoriales diferenciados.

Enfoque diferencial e interseccional: Reconoce que no todas las personas participan en igualdad de condiciones y que múltiples factores (género, etnia, discapacidad, edad, condición socioeconómica, ruralidad, conflicto armado) generan barreras estructurales. La interseccionalidad implica que estas condiciones pueden superponerse. Operativiza:

- El principio de igualdad material.
- La progresividad.
- La no discriminación.
- La incidencia real.
- Se materializa a través de:
 - Adaptación metodológica.
 - Ajustes logísticos y comunicativos.
 - Identificación y eliminación de barreras.
 - Indicadores de inclusión.

Enfoque de género: Integra el análisis de las desigualdades estructurales entre hombres, mujeres y diversidades, y su expresión en el uso y apropiación del territorio. Operativiza:

- El principio de igualdad sustantiva.
- El carácter estructural del derecho a la participación.
- La obligación de eliminar brechas.

Se materializa a través de:

- Análisis de impactos territoriales diferenciados por género.
- Participación específica de mujeres y diversidades.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.4. PARTICIPACIÓN

- Incorporación de indicadores de cierre de brechas.

Enfoque étnico: Reconoce los derechos territoriales y culturales de pueblos indígenas, comunidades negras, afrodescendientes, raizales y palenqueras, conforme a la Constitución y el bloque de constitucionalidad. Operativiza:

- El principio de pluralismo.
- El etnodesarrollo
- La participación con pertinencia cultural.

Se materializa a través de:

- Diálogo intercultural.
- Reconocimiento de autoridades propias.
- Metodologías culturalmente adecuadas.
- Respeto a sistemas normativos propios.

Enfoque de curso de vida: Reconoce que el territorio se vive de manera distinta según la edad y que las necesidades y capacidades de participación cambian según la etapa vital: niñez, adolescencia, juventud, adultez y vejez. Operativiza:

- El principio de igualdad material.
- La protección reforzada de niños, niñas y adolescentes.
- La progresividad del derecho.

Se materializa a través de:

- Metodologías pedagógicas diferenciadas.
- Espacios específicos para juventudes y personas mayores.
- Instrumentos accesibles y comprensibles.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.4. PARTICIPACIÓN

Enfoque basado en derechos. Entiende la participación no como concesión institucional sino como derecho fundamental y mecanismo de garantía de otros derechos (vivienda, ambiente sano, movilidad, espacio público). Operativiza:

- La fundamentalidad de la participación.
- La obligatoriedad estatal.
- La no regresividad.
- El acceso a la información.
- Se materializa a través de:
- Garantías formales.
- Debida diligencia institucional.
- Justificación expresa cuando no se incorporen aportes.
- Rendición de cuentas.

Enfoque basado en conocimiento. Reconoce que la participación produce conocimiento territorial válido y complementario al conocimiento técnico. Integra saber experto, saber comunitario y evidencia empírica. Operativiza:

- El principio de incidencia efectiva.
- La trazabilidad.
- La transparencia.
- La mejora técnica del POT.

Se materializa a través de:

- Sistematización estructurada de aportes.
- Clasificación temática.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.4. PARTICIPACIÓN

- Indicadores de incidencia.
- Plataforma pública de seguimiento.

Enfoque de gobernanza colaborativa. Concibe el POT como un pacto territorial multiactoral, donde Estado, ciudadanía, sector económico y academia comparten responsabilidades. Se articula con el Sistema Nacional de Planeación y el Consejo Territorial de Planeación. Operativiza:

- La corresponsabilidad.
- La articulación institucional.
- La continuidad del proceso más allá de la formulación.
- El control social.

Se materializa a través de:

- Espacios permanentes de articulación.
- Roles definidos.
- Matrices interinstitucionales.
- Evaluación participativa periódica.

Tabla. Matriz de relación: enfoques y principios de la participación en el POT

Enfoque Principio	Fundamentada	Transversalidad	Incidencia efectiva	Publicidad y transparencia	Corresponsabilidad	Control social	Progresividad y no regresividad	Articulación institucional	Continuidad y permanencia
Territorial y multiescalar	✓	✓	✓		✓				✓
Diferencial	✓	✓	✓	✓			✓		✓



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.4. PARTICIPACIÓN

interseccional									
Género	✓		✓				✓		✓
Étnico	✓	✓	✓		✓		✓	✓	✓
Curso de vida	✓		✓				✓		✓
Basado en derechos	✓	✓	✓	✓		✓	✓		✓
Basado en conocimiento		✓	✓	✓		✓			✓
Gobernanza colaborativa	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

Sin principios, la participación pierde sustento jurídico. Sin enfoques, la participación pierde efectividad material. Por ello, en el POT resulta jurídicamente y técnicamente necesario mantener ambos niveles: estructura normativa (principios) y arquitectura operativa (enfoques). Algunos enfoques operativizan principios estructurales (fundamentalidad, progresividad), otros fortalecen principios procedimentales (incidencia, trazabilidad, transparencia), mientras que el enfoque de gobernanza colaborativa es el más estructural, pues articula corresponsabilidad, institucionalidad, continuidad y control social.

10.3.4.2. RETOS PARA LA PLANEACIÓN PARTICIPATIVA DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

Los principales retos para la planeación participativa del ordenamiento territorial, se concentran en superar la baja apropiación y comprensión del instrumento, fortalecer la educación ciudadana y ambiental, y transformar la participación episódica en un proceso pedagógico, descentralizado, incluyente y con trazabilidad efectiva. La comunidad demanda procesos previos de formación clara y accesible sobre qué es el POT y cómo incide en la vida cotidiana; metodologías presenciales y digitales combinadas; estrategias



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.4. PARTICIPACIÓN

ascendentes y descendentes que articulen barrio, comuna, zona, ciudad y ruralidad; y encuentros intergeneracionales que reconozcan saberes locales, memorias territoriales y prácticas culturales.

Se deberán superar las brechas de comunicación, ampliar los escenarios y mecanismos para la devolución de resultados, superar la percepción de baja incidencia real y desconfianza frente a la institucionalidad, lo que exige mayor transparencia, retroalimentación obligatoria y veedurías locales activas. Asimismo, se plantea la necesidad de convocatorias amplias y diferenciadas que incluyan juventudes, comunidades afro e indígenas, víctimas, población con discapacidad, sector interreligioso, recicladores, campesinado y actores económicos, así como la articulación efectiva con JAC, JAL, academia, gremios y entidades públicas.

La planeación participativa debe incorporar enfoque diferencial rural y urbano, prospectiva territorial, gobernanza colaborativa, control social, gestión del conocimiento con sistemas de información abiertos y herramientas digitales accesibles, garantizando que la participación no solo informe, sino que incida verificablemente en las decisiones normativas y en la implementación del ordenamiento territorial.

10.3.4.3. GOBERNANZA COLABORATIVA Y PLANEACIÓN PARTICIPATIVA PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Actualmente la planeación es un proceso técnico, socio-político y un escenario de interlocución entre actores.

La planeación participativa reconoce a la ciudadanía como sujeto activo de derechos y corresponsable en la construcción territorial, garantizando condiciones reales para su incidencia en las decisiones del ordenamiento. No se agota en la formulación de un plan; comprende momentos previos de diagnóstico y formulación y etapas posteriores de ejecución, seguimiento y evaluación.

En coherencia con el Decreto 1229 de 2025 y el Decreto 1232 de 2020, la gestión participativa del POT se estructurará como un sistema operativo con reglas, instrumentos, responsables, indicadores y mecanismos de seguimiento, asegurando la trazabilidad de



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.4. PARTICIPACIÓN

los aportes ciudadanos y su integración en las decisiones normativas y programáticas. Esta concepción se fortalece al entender la planeación no solo como un ejercicio técnico-normativo, sino como una infraestructura institucional de **gobernanza colaborativa**, donde la participación ciudadana se configura como derecho fundamental, función pública estructural y condición de legitimidad de las decisiones territoriales.

En este sentido, **la gestión participativa del POT se estructura como un sistema de gobernanza colaborativa multiactoral** que articula ciudadanía, organizaciones sociales, sector productivo, academia e institucionalidad distrital, bajo principios de corresponsabilidad, transparencia y control social. La participación produce conocimiento territorial, fortalece capacidades locales y contribuye a la construcción de consensos estratégicos para la transformación del territorio.

RUTA OPERATIVA PARA LA GOBERNANZA COLABORATIVA Y GESTIÓN DE LA PARTICIPACIÓN EN EL POT

La Gestión Participativa adopta una ruta operativa diferenciada que permite territorializar, sectorializar e incorporar el enfoque poblacional y diferencial en la participación, con metodologías específicas, cronogramas, responsables y mecanismos de retroalimentación formal.

De acuerdo con el Decreto 1229 de 2025, la gestión participativa del POT:

- Tendrá carácter obligatorio y transversal en todas las fases del instrumento.
- Deberá diseñarse mediante una Estrategia Integral de Participación con objetivos, cronograma, responsables y mecanismos de seguimiento verificables.
- Incorporará enfoques, territorial, diferencial, de género, étnico, de curso de vida, basado en derechos y en conocimiento.
- Implementará mecanismos formales de trazabilidad y respuesta institucional frente a los aportes ciudadanos.
- Se articulará al Sistema Nacional y Distrital de Planeación, asegurando apoyo técnico, administrativo y logístico a las instancias de participación.

**Alcaldía de Medellín**Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación**DTS abordado: 10.3.4. PARTICIPACIÓN****Planeación participativa para la implementación del POT**

La etapa de implementación del Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín constituye el momento en que las apuestas normativas y estratégicas del plan se concretan en el territorio. Esta etapa que comprende la ejecución y puesta en marcha de lo establecido en los instrumentos de planificación complementaria y programas y proyectos del POT asociados al programa de ejecución, así como la aplicación de los instrumentos de gestión y financiación no puede desarrollarse de manera técnica y administrativa sin una gestión activa de la planeación participativa.

La participación y la gobernanza se materializan en cada uno de los sistemas, subsistemas, instrumentos, programas y proyectos del POT durante su implementación.





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.4. PARTICIPACIÓN

Figura Planeación participativa en la implementación del POT

Sistema Participativo e Institucional

Gestión del Conocimiento y la Participación

- Gobernanza Colaborativa y Articulación Institucional del POT
- Participación Incidente para la Implementación y Evaluación del POT
- Inclusión Territorial y Enfoque Diferencial para la Implementación del POT

Responsables: DAP - Sec. Participación

Gestión de los Instrumentos

- Planes Parciales – mesas de concertación y veeduría
- Aviones Parciales – PPPMAEP (moradores)
- Actuaciones Urbanas Integrales (AUI)

Responsables: DAP - EDU - Secretaría de Participación - Alcaldía

Seguimiento y Control

- SSEPOT / USEPOT – informes públicos de avance
- Consejo de Dirección Estratégico (CDE)

Responsables: DAP USEPOT - Sec. Despacho - CTP - Consejo Distrital

Sistema Ambiental de Gestión del Riesgo y Cambio Climático

Riesgo Ambiental

- Socialización comunitaria de estudios básicos de amenaza.
- Estudios de riesgo de detalle – levantamiento participativo
- Plan Distrital de Gestión del Riesgo (PDGRD / PMGRD)
- Veeduría a obras de mitigación en zonas con condición de riesgo
- Protocolos de evacuación – simulacros con comunidades
- Gestión de suelos de protección liberados – no reocupación

Responsables: DAGRD - DAP - Sec. Participación - EAFIT

Vulnerabilidad Social y Económica

- Reasentamiento en zonas de alto riesgo no mitigable
- Manejo post-reasentamiento de zonas liberadas

Responsables: ISVIMED - DAGRD - DAP - Sec. Hábitat

Adaptación al Cambio Climático

- Gobernanza climática local – AEA y resiliencia territorial
- PIOM – acuerdos comunitarios en microcuencas
- Pago por Servicios Ambientales (PSA)

Responsables: DAP - Sec. Medio Ambiente - CORANTIOQUIA - UPRA

Sistemas Físico Espaciales — Sistema Público y Colectivo · Sistema de Ocupación

SISTEMA PÚBLICO Y COLECTIVO

Espacio Público y Encuentro

- Plan Especial de Espacio Público (PEEP)
- Adecuación del espacio público barrial

Equipamientos Colectivos

- Equipamientos salud, educación y bienestar

Patrimonio Cultural Inmueble

- Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP)
- Plan Especial de Protección (PEPP)

Movilidad

- PIMSMed – movilidad activa (ENIMA)
- Plan Vial – gestión social de obras

Servicios Públicos

- Normalización de servicios en mejoramiento y zonas de riesgo.

SISTEMA DE OCUPACIÓN

Subsistema Habitacional

- PLRMH – regularización y titulación
- MIB – control de la inversión social
- VISVIP – acompañamiento hogares

Subsistema de Centralidades

- Áreas de Revitalización Económica BID (ARE)

Tratamientos, Usos y Aprovechamientos

- Planes Parciales – formulación y adopción
- Proyecto Urbano Integral Ámbito Ladera (PUIAL)

Clasificación Suelo Rural

- UPR - RDC - PRI - PEOC seguimiento rural

Sistema de Gestión para la Equidad Territorial

Subsistema de Planificación

- CDE – implementación por sistemas
- Coordinación interinstitucional y seguimiento estratégico al avance del POT
- Rendición de cuentas públicas (USEPOT)
- Participación ciudadana en evaluación pública de resultados territoriales

Responsables: DAP - EDU - ISVIMED - DAGRD - EPM - ANMA

Subsistema de Intervención del Suelo

- PPPMAEP – seguimiento participativo
- Control ciudadano al cumplimiento de la política de protección a moradores y actividades económicas

Responsables: DAP - EDU - Sec. Hábitat - Defensoría del Pueblo

Subsistema de Financiación

- Valorización - FIRI - FONVALMED
- Transparencia y control social en instrumentos de financiación del ordenamiento territorial

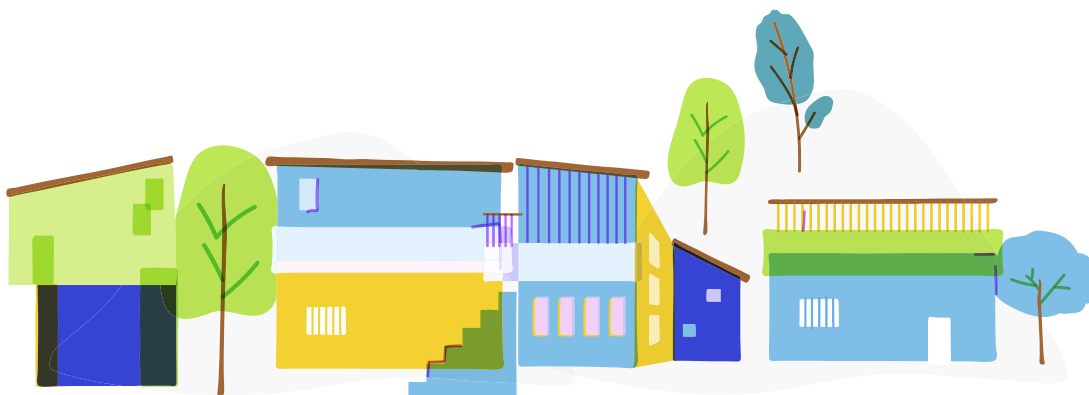
Responsables: DAP - Secretaría de Hacienda - FONVALMED



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.4. PARTICIPACIÓN

Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.



Incidencia de la Participación Ciudadana en el POT

Desde una perspectiva de gobernanza territorial y participación incidente, el reto no es medir únicamente cuántas propuestas fueron incorporadas al POT, sino determinar qué tan efectivamente las contribuciones ciudadanas influyeron en decisiones de planificación, ajustes normativos o activaciones institucionales, incluso cuando su atención corresponde a otros instrumentos.

Por ello, se propone el **Índice de Incidencia de la Participación Ciudadana (IIPC)** basado en el destino y efecto de cada propuesta recibida, más que en una lógica binaria de "aceptada" o "rechazada".

Principio metodológico

La incidencia se entiende como la capacidad de una propuesta ciudadana para generar una respuesta institucional verificable, ya sea:

- Incorporándose al POT.
- Ajustando contenidos técnicos del POT.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.4. PARTICIPACIÓN

- Orientando estudios o análisis posteriores.
- Articulándose con otros instrumentos de planificación.
- Activando acciones de entidades competentes.

De esta manera, una propuesta no pierde incidencia porque no sea competencia directa del POT.

Índice de Incidencia de la Participación Ciudadana (IIPC)

Se propone clasificar cada propuesta en una escala de 0 a 5 puntos:

Nivel	Tipo de incidencia	Puntaje
5	Incorporada total o parcialmente en la propuesta de revisión del POT	5
4	Generó ajustes técnicos, análisis adicionales o cambios en la formulación, aunque no se incorpore explícitamente	4
3	Se articula y direcciona a un instrumento de planificación complementario (PDD, PDL, planes sectoriales, etc.) con competencia clara	3
2	Es tenida en cuenta como insumo para seguimiento, evaluación o futuras revisiones del POT	2
1	Fue analizada y respondida técnicamente, aunque no sea viable o procedente	1
0	Sin información suficiente o fuera del alcance institucional	0

Fórmula

$$IIPC = (\sum P_i / N \times 5) \times 100$$

Donde:

- P_i = puntaje asignado a cada propuesta.
- N = número total de propuestas recibidas.
- 5 = puntaje máximo posible.

El resultado se expresa en una escala de 0 a 100.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.4. PARTICIPACIÓN

Interpretación

Resultado	Nivel de incidencia
0 – 20	Muy baja
21 – 40	Baja
41 – 60	Media
61 – 80	Alta
81 – 100	Muy alta

La incidencia no se mide únicamente por cuántas propuestas quedaron en el POT, sino por cuántas generaron una respuesta institucional efectiva y trazable. El IIPC permite evidenciar una visión más moderna de la participación: no centrada únicamente en la incorporación normativa, sino en la capacidad real de las propuestas ciudadanas para influir en las decisiones públicas y en la gestión integral del territorio.

Índice de Gobernanza Colaborativa para la implementación del POT (IGC-POT)

Mientras el **IIPC** mide la incidencia de las propuestas en las decisiones, el Índice de Gobernanza Colaborativa para la Implementación del POT - **IGC-POT** mide la calidad de la gobernanza que permitió esa incidencia, es decir, qué tan efectiva es la articulación entre instituciones, ciudadanía, organizaciones sociales, sector privado y demás actores territoriales para participar, concertar, ejecutar, hacer seguimiento y ajustar las decisiones relacionadas con la implementación del POT.

Objetivo

Evaluar la calidad de los procesos de gobernanza colaborativa desarrollados durante la implementación del POT, verificando el nivel de articulación entre actores, la participación efectiva en la toma de decisiones, el cumplimiento de acuerdos y la capacidad de generar mejoras continuas en la gestión territorial.

Estructura del índice

El IGC-POT se compone de cuatro dimensiones estratégicas.

DIMENSIÓN 1. DIVERSIDAD Y REPRESENTATIVIDAD DE ACTORES (DA)



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.4. PARTICIPACIÓN

Pregunta orientadora:

¿Quiénes participaron?

Evalúa la presencia efectiva de los actores que deben intervenir en cada instrumento o actuación.

Variables:

- Entidades públicas vinculadas.
- Organizaciones sociales participantes.
- Sectores económicos involucrados.
- Academia y centros de conocimiento.
- Poblaciones diferenciales.
- Organizaciones comunitarias territoriales.

Escala:

- 0 = Participación limitada a un solo actor.
- 1 = Participación mínima.
- 2 = Participación parcial.
- 3 = Participación amplia y diversa.
- 4 = Participación altamente representativa.
- 5 = Participación integral de todos los actores relevantes.

Peso sugerido: 25%

DIMENSIÓN 2. NIVEL DE PARTICIPACIÓN ALCANZADO (NP)

Pregunta orientadora:

¿Qué tan profunda fue la participación?

Se evalúa utilizando la escala de gobernanza definida para el POT.

Nivel alcanzado:



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.4. PARTICIPACIÓN

1 = Informar. La ciudadanía recibe información sobre decisiones o actuaciones.
 2 = Consultar. La ciudadanía presenta opiniones, observaciones y propuestas.
 3 = Deliberar. Se generan espacios de discusión e intercambio de argumentos.
 4 = Concertar. Se construyen acuerdos entre actores institucionales y sociales.
 5 = Cocrear. La ciudadanía participa en el diseño de soluciones y alternativas.
 6 = Cogestionar. La ciudadanía participa en la implementación y gestión de actuaciones.
 7 = Evaluar y controlar. La ciudadanía realiza seguimiento, veeduría y evaluación de resultados.

Conversión a escala de 0 a 5:

Informar = 1
 Consultar = 2
 Deliberar = 3
 Concertar = 4
 Cocrear, Cogestionar o Evaluar = 5

Peso sugerido: 25%

DIMENSIÓN 3. CUMPLIMIENTO DE ACUERDOS Y COMPROMISOS (CA)

Pregunta orientadora:

¿Lo acordado se cumplió?

Variables:

- Acuerdos formalizados.
- Acuerdos ejecutados.
- Compromisos cumplidos.
- Respuestas institucionales emitidas.

Escala:

0 = Sin cumplimiento.
 1 = Menos del 20%.
 2 = Entre 20% y 40%.
 3 = Entre 41% y 60%.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.4. PARTICIPACIÓN

4 = Entre 61% y 80%.

5 = Más del 80%.

Peso sugerido: 25%

DIMENSIÓN 4. INCIDENCIA EN LAS DECISIONES (ID)

Pregunta orientadora:

¿Qué cambió gracias a la participación?

Esta dimensión utiliza directamente los resultados del IIPC.

Escala:

0 = Sin incidencia.

1 = Respuesta técnica.

2 = Insumo para seguimiento.

3 = Articulación con otros instrumentos.

4 = Ajuste técnico.

5 = Incorporación en decisiones o instrumentos.

Peso sugerido: 25%

FÓRMULA

$$\text{IGC-POT} = ((\text{DA} \times 0,25) + (\text{NP} \times 0,25) + (\text{CA} \times 0,25) + (\text{ID} \times 0,25)) \div 5 \times 100$$

Resultado final:

Escala de 0 a 100 puntos.

INTERPRETACIÓN

0 – 20 = Gobernanza colaborativa muy baja

21 – 40 = Gobernanza colaborativa baja



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.4. PARTICIPACIÓN

41 – 60 = Gobernanza colaborativa media

61 – 80 = Gobernanza colaborativa alta

81 – 100 = Gobernanza colaborativa muy alta

APLICACIÓN

El índice puede aplicarse a:

- Sistema Permanente de Participación del POT.
- PPPMAEP.
- Planes Parciales.
- PLRMH.
- PUIAL.
- PEMP.
- PM-API.
- PRI.
- UPR.
- Distrito Rural Campesino.
- Programa de Ejecución.
- Proyectos estratégicos.
- Actuaciones urbanísticas.

El IGC-POT permite responder una pregunta sencilla pero poderosa: ¿qué tan bien gobernamos juntos el territorio? De esta manera, el IIPC mide la incidencia de la participación y el IGC-POT mide la calidad de la gobernanza colaborativa que hizo posible esa incidencia.

[1] Citado por A. L. Gutiérrez Tamayo., L. M. Sánchez Mazo, “Planeación para el desarrollo del territorio: perspectiva contemporánea”. Editorial Universidad de Antioquia. Medellín 2009. Óp.cit., 35.

[2] En su publicación Antropología del territorio. Madrid, Taller de ediciones Josefina Betancor. 1976, p. 339



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3.4. PARTICIPACIÓN

[3] Citado por A. L. Gutiérrez Tamayo., L. M. Sánchez Mazo, "Planeación para el desarrollo del territorio: perspectiva contemporánea". Editorial Universidad de Antioquia. Medellín 2009. Óp.cit., 35.

10.3.5 Gestión para la aplicación normativa, monitoreo y control

DTS abordado: 10.3. SISTEMA PARTICIPATIVO E INSTITUCIONAL

Codificación de la ficha

Código de la ficha SUB-SECO-0001

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

Capítulo del sistema Capítulo 10

DTS a modificar 10.3. SISTEMA PARTICIPATIVO E INSTITUCIONAL

Artículos que aplican en la modificación N/A

Sección 3 – Motivo de Revisión

Motivo de Revisión Desarticulación estructural y funcional del Sistema Participativo e Institucional en relación con el componente de gestión para la aplicación normativa, monitoreo y control urbanístico, evidenciada en la falta de correspondencia entre la estructura conceptual definida en el Documento Técnico de Soporte (DTS) de formulación y el desarrollo normativo adoptado en el Acuerdo 48 de 2014.

Necesidad de Ajuste Corregir la desarticulación entre el Documento Técnico de Soporte de formulación y el Acuerdo 48 de 2014 respecto al componente de **Gestión para la Aplicación Normativa, Monitoreo y Control**, precisando su desarrollo técnico dentro del Sistema Participativo e Institucional y consolidando un esquema integral de



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3. SISTEMA PARTICIPATIVO E INSTITUCIONAL

	monitoreo urbanístico que fortalezca la articulación interinstitucional, incorpore estrategias de prevención y seguimiento territorial, y mejore la capacidad del Distrito la gobernanza efectiva del ordenamiento territorial.
Sección 4 – Selección de Determinantes	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	No
¿Aplica normas supradistritales?	No
Sección 5 – Ajuste del DTS	
¿Requiere Ajuste de Numeración?	Sí
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	10.3.5 Gestión para la aplicación normativa, monitoreo y control; 10.3.5.1 Marco institucional y normativo del control urbanístico; 10.3.5.2 Alcance del componente de monitoreo y control urbanístico; 10.3.5.3 Enfoques de actuación del monitoreo y control urbanístico; 10.3.5.4 Gestión de información territorial y soporte tecnológico del monitoreo urbanístico; 10.3.5.5 Control social y veedurías urbanísticas en el monitoreo del ordenamiento territorial
Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)	
Mapas Protocolizados Modificados	No
Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste	
El análisis técnico e institucional desarrollado a partir de los insumos técnicos para la revisión del seguimiento y control en el marco del Sistema de Ordenamiento Territorial, permite identificar una desarticulación entre la estructura conceptual definida en el Documento Técnico de Soporte de formulación del Acuerdo 48 de 2014 y el desarrollo normativo incorporado posteriormente en el articulado del mismo acuerdo. En el marco del Sistema Participativo e Institucional, el DTS reconoce como uno de sus elementos estructurales la Gestión para la Aplicación Normativa, Monitoreo y Control; sin embargo, dicho componente no fue desarrollado dentro de la estructura del capítulo 10.3 del DTS de formulación, el cual se organizó únicamente en los subcapítulos relacionados con la gestión de instrumentos, el sistema de seguimiento y evaluación del POT, el expediente	



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3. SISTEMA PARTICIPATIVO E INSTITUCIONAL

municipal y la participación. Esta omisión generó un vacío conceptual respecto a sus alcances, instrumentos y mecanismos de implementación, que posteriormente se trasladó al articulado del Acuerdo 48 de 2014, en el cual el componente fue reducido al denominado “Seguimiento y Control a las Curadurías” e incorporado dentro del capítulo de Gestión del Conocimiento y Participación, produciendo una incongruencia estructural frente a la arquitectura conceptual del Sistema Participativo e Institucional definida.

Como resultado de esta situación, control urbanístico quedó restringido principalmente al seguimiento de las actuaciones de las curadurías urbanas, sin incorporar de manera integral otras dimensiones fundamentales para el monitoreo de la aplicación de la normativa urbanística, tales como el control de la actividad edificatoria con y sin licencia, el seguimiento al cumplimiento del régimen de usos del suelo, la identificación de procesos de urbanización informal y el análisis territorial de las dinámicas urbanas que inciden en la transformación del territorio y por ende del modelo de ocupación definido en el marco estratégico. Esta limitación conceptual reduce la capacidad institucional del Distrito para monitorear de manera sistemática la implementación de la normativa urbanística y dificulta la identificación temprana de procesos que puedan afectar la materialización del modelo de ocupación territorial definido en el Plan de Ordenamiento Territorial.

El análisis jurídico y técnico en el marco de la generación del DTS de insumos técnicos para la revisión del Mediano Plazo del POT, permite concluir que el monitoreo y control urbanístico debe entenderse como una función estructural del Sistema de Ordenamiento Territorial orientada a garantizar la correcta aplicación de la normativa urbanística y a realizar seguimiento a la materialización del modelo de ocupación territorial. En este sentido, el ajuste propuesto no busca redefinir las competencias que ya se encuentran establecidas en la normativa nacional en materia de control urbanístico, particularmente en las disposiciones contenidas en la Ley 388 de 1997 y sus modificaciones, la Ley 810 de 2003, la Ley 1437 de 2011, la Ley 1796 de 2016, la Ley 1801 de 2016 y el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, sino fortalecer la articulación institucional de dichas competencias.

En el ámbito institucional, la expedición del Decreto Municipal 883 de 2016 fortaleció la estructura administrativa del Distrito para el ejercicio del monitoreo y control urbanístico mediante la creación de la Secretaría de Gestión y Control Territorial, a la cual se le asignaron funciones relacionadas con la inspección, vigilancia y control de las actuaciones



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3. SISTEMA PARTICIPATIVO E INSTITUCIONAL

urbanísticas y edificatorias, así como el seguimiento al cumplimiento de las normas de usos del suelo y a la implementación del modelo de ocupación territorial. De manera complementaria, la Subsecretaría de Control Urbanístico tiene a su cargo el seguimiento a las actuaciones de las curadurías urbanas y a la aplicación de la normativa urbanística en el desarrollo de las actividades edificatorias, mientras que el Departamento Administrativo de Planeación conserva funciones estratégicas relacionadas con la interpretación normativa urbanística y la resolución de los recursos de apelación frente a los actos de licenciamiento urbanístico, lo cual evidencia la necesidad de consolidar un sistema institucional articulado de monitoreo y control.

Desde una perspectiva técnica, el control urbanístico debe evolucionar desde un enfoque centrado exclusivamente en el seguimiento a los procesos de licenciamiento hacia un esquema más amplio de monitoreo territorial que permita comprender y gestionar las distintas formas de implementación de la normativa urbanística en el territorio. Este enfoque implica incorporar el seguimiento a la actividad edificatoria formal e informal, el control de los usos del suelo, la verificación de las actuaciones urbanísticas que se desarrollan en el territorio y el análisis de las dinámicas territoriales que inciden en la implementación del modelo de ocupación definido en el POT. De esta manera, el monitoreo urbanístico no solo permite identificar infracciones a la normativa, sino también analizar las causas estructurales de la ilegalidad urbana, diferenciando aquellas situaciones derivadas de barreras regulatorias o dificultades en la aplicación de la norma de aquellas asociadas a prácticas orientadas a obtener aprovechamientos urbanísticos en contravía de los lineamientos del ordenamiento territorial.

Un aspecto central identificado en los insumos técnicos corresponde a la necesidad de fortalecer los sistemas de información territorial que soportan el ejercicio del monitoreo urbanístico. En este sentido, resulta fundamental avanzar en la consolidación de un sistema distrital de gestión de la información que integre la información relacionada con instrumentos de planificación adoptados, licencias urbanísticas otorgadas, usos del suelo autorizados, información catastral y actuaciones administrativas asociadas al control urbanístico. La integración de estas fuentes de información permitiría realizar seguimiento al histórico constructivo de los inmuebles del Distrito, configurando una trazabilidad completa de las transformaciones urbanas y fortaleciendo la capacidad institucional para monitorear la aplicación de la normativa urbanística.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3. SISTEMA PARTICIPATIVO E INSTITUCIONAL

En este contexto, la ruta de ajuste propuesta se orienta a reconocer el monitoreo y control urbanístico como un componente estructural del Sistema Participativo e Institucional del Plan de Ordenamiento Territorial, ampliando su alcance más allá del seguimiento a las curadurías urbanas y consolidándolo como un sistema integral de monitoreo de la aplicación de la normativa urbanística y de las transformaciones territoriales. Este ajuste permite restablecer la coherencia entre el Documento Técnico de Soporte y el articulado normativo del Plan, fortalecer la articulación institucional entre las entidades responsables del control urbanístico y consolidar las bases para el desarrollo de herramientas de información territorial que soporten de manera efectiva el monitoreo del modelo de ocupación territorial. En consecuencia, el fortalecimiento del componente de seguimiento y control urbanístico se configura como una condición necesaria para mejorar la gobernanza y garantizar la implementación efectiva del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito.

Sección 8 – Contenido ajustado del DTS

10.3.5 Gestión para la aplicación normativa, monitoreo y control

El componente de Gestión para la Aplicación Normativa, Monitoreo y Control constituye uno de los instrumentos estratégicos para la implementación efectiva del Plan de Ordenamiento Territorial, en la medida en que permite verificar la correcta aplicación de la normativa urbanística y realizar seguimiento permanente a las dinámicas de ocupación, transformación y uso del territorio. Más allá de su función tradicional de control, este componente se concibe como una estrategia institucional de gobernanza territorial, orientada a fortalecer la capacidad del Distrito para comprender, monitorear y gestionar las dinámicas urbanas que inciden en la materialización del modelo de ocupación territorial definido en el POT. En este sentido, el monitoreo urbanístico no se limita a la verificación del cumplimiento normativo, sino que se proyecta como una herramienta de análisis territorial que permite identificar tendencias de transformación urbana, anticipar procesos de ocupación irregular del suelo y orientar la toma de decisiones institucionales para la gestión del territorio.

El desarrollo de este componente responde no solo a la necesidad institucional de fortalecer los mecanismos de vigilancia y control urbanístico, sino también a las demandas identificadas en los procesos de participación democrática asociados a la revisión del Plan, en los cuales distintos actores territoriales —instituciones públicas, sector privado,



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3. SISTEMA PARTICIPATIVO E INSTITUCIONAL

organizaciones sociales y ciudadanía— han señalado la importancia de contar con mecanismos más eficaces de seguimiento a la aplicación de las normas urbanísticas y de control frente a las dinámicas de ilegalidad urbanística que afectan el desarrollo equilibrado del territorio.

En este contexto, el componente se orienta a articular las competencias de las entidades responsables del control territorial, fortalecer la gestión de la información asociada a la actividad edificatoria y consolidar mecanismos de monitoreo que permitan identificar oportunamente situaciones que puedan afectar la implementación del modelo territorial definido en el Plan de Ordenamiento Territorial.

El componente no se configura como un sistema independiente dentro de la arquitectura institucional del POT. Por el contrario, se desarrolla en el marco del Sistema Participativo e Institucional, como un esquema de operación interinstitucional que integra las actuaciones de las diferentes entidades responsables del seguimiento, monitoreo y control de las actividades urbanísticas. Bajo esta perspectiva, organiza y articula las funciones que actualmente ejercen diversas entidades del Distrito en materia de control urbanístico, promoviendo estrategias de coordinación institucional, fortalecimiento tecnológico y gestión estratégica de la información territorial.

De esta manera, el componente busca fortalecer la gobernanza territorial, mejorar la transparencia en la aplicación de la normativa urbanística y consolidar mecanismos institucionales de monitoreo y control que permitan anticipar, identificar y gestionar actuaciones urbanísticas que puedan contravenir las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial, contribuyendo así a garantizar la implementación efectiva del modelo de ocupación territorial definido para el Distrito.

10.3.5.1 Marco institucional y normativo del control urbanístico

El ejercicio del monitoreo y control urbanístico se encuentra regulado principalmente por la normativa nacional en materia de ordenamiento territorial y control de la actividad edificatoria. Entre las disposiciones más relevantes se encuentran la Ley 388 de 1997, la Ley 810 de 2003, la Ley 1437 de 2011, la Ley 1796 de 2016, la Ley 1801 de 2016 y el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015. Estas disposiciones establecen el régimen de licenciamiento urbanístico, las competencias de interpretación normativa, las obligaciones de control en materia de urbanizaciones y parcelaciones, así como el



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3. SISTEMA PARTICIPATIVO E INSTITUCIONAL

régimen sancionatorio frente a las infracciones urbanísticas. En este marco, el control urbanístico se configura como una función pública orientada a garantizar la correcta aplicación de las normas de ordenamiento territorial, prevenir el desarrollo de actuaciones urbanísticas contrarias a la normativa vigente y asegurar la implementación del modelo de ocupación territorial definido en el Plan de Ordenamiento Territorial.

De conformidad con este marco normativo, el ejercicio del control urbanístico se desarrolla a través de una arquitectura institucional en la cual intervienen diferentes entidades con competencias complementarias. El Departamento Administrativo de Planeación, en virtud de lo establecido en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1077 de 2015, cumple funciones estratégicas relacionadas con la interpretación normativa urbanística, la resolución de recursos de apelación frente a decisiones adoptadas en procesos de licenciamiento urbanístico y la administración de los sistemas de información territorial asociados al ordenamiento del territorio. Por su parte, la Secretaría de Gestión y Control Territorial, creada mediante el Decreto 883 de 2016, tiene a su cargo funciones de inspección, vigilancia y control sobre las actuaciones urbanísticas y edificatorias, el seguimiento a la actividad constructiva y el control del cumplimiento del régimen de usos del suelo en el territorio distrital. En desarrollo de estas funciones, la Subsecretaría de Control Urbanístico adelanta procesos de inspección predial, verificación de la correspondencia entre las licencias urbanísticas otorgadas y las obras ejecutadas, así como la generación de alertas tempranas frente a posibles procesos constructivos irregulares.

De manera complementaria, las Inspecciones de Policía, en el marco de lo dispuesto en el artículo 104 de la Ley 388 de 1997 y la Ley 1801 de 2016, tienen la competencia para imponer sanciones urbanísticas y adoptar medidas correctivas frente a infracciones relacionadas con el incumplimiento de la normativa urbanística. A su vez, los curadores urbanos, conforme a lo establecido en el artículo 101 de la Ley 388 de 1997, son responsables del estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas, verificando el cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables a los proyectos. En este esquema institucional también participan los notarios y registradores, quienes, de acuerdo con el artículo 7 de la Ley 810 de 2003, ejercen funciones de control de legalidad en los actos relacionados con parcelaciones, urbanizaciones y enajenación de inmuebles.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3. SISTEMA PARTICIPATIVO E INSTITUCIONAL

En el ámbito distrital, la expedición del Decreto 883 de 2016 fortaleció la estructura institucional para el ejercicio del control urbanístico mediante la creación de la Secretaría de Gestión y Control Territorial, a la cual se asignaron funciones relacionadas con la inspección, vigilancia y control de las actuaciones urbanísticas y edificatorias, el seguimiento a la actividad constructiva y el control del cumplimiento del régimen de usos del suelo en el territorio. En el marco de lo establecido en el Acuerdo 105 de 2018, el Decreto Distrital 883 de 2015 y demás normas aplicables, este componente desarrolla acciones orientadas a prevenir, identificar y controlar procesos constructivos irregulares, especialmente en aquellas zonas del Distrito de Medellín donde se presentan mayores presiones de ocupación informal o procesos de urbanización no autorizados.

Para el cumplimiento de estas funciones, la Secretaría de Gestión y Control Territorial cuenta con equipos especializados que trabajan de manera articulada en el territorio. El equipo de observación realiza recorridos en las comunas y corregimientos para identificar nuevas ocupaciones o inicios de procesos constructivos fuera de la normativa; el equipo de restitución del bien público adelanta acciones administrativas orientadas a recuperar predios públicos ocupados irregularmente; el equipo jurídico verifica la viabilidad legal de las intervenciones y lidera los procesos asociados al control urbanístico, brindando apoyo a las autoridades competentes; y el equipo social desarrolla estrategias pedagógicas y preventivas dirigidas a las comunidades, orientadas a promover la cultura de la legalidad, las buenas prácticas constructivas y el autocuidado del hábitat. De manera complementaria, se adelantan medidas administrativas para el control del manejo y funcionamiento de los bienes y haberes de personas naturales o jurídicas dedicadas a la enajenación, construcción o mejoramiento de vivienda que incumplan las disposiciones de la Ley 66 de 1968, contribuyendo así a fortalecer el control institucional y la protección de los ciudadanos frente a prácticas urbanísticas irregulares.

Este marco institucional configura una arquitectura de competencias distribuidas entre diferentes actores públicos y privados, cuya coordinación resulta fundamental para garantizar la correcta aplicación de la normativa urbanística, fortalecer los mecanismos de monitoreo territorial y asegurar la implementación del modelo de ocupación territorial definido en el Plan de Ordenamiento Territorial. En este contexto, la articulación institucional para el monitoreo de las dinámicas urbanísticas se apoya en el **Sistema de Información del Ordenamiento Territorial (SIOT)**, el cual constituye la plataforma distrital para la integración, gestión y análisis de la información territorial. A través del SIOT



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3. SISTEMA PARTICIPATIVO E INSTITUCIONAL

se consolidan datos provenientes de los procesos de licenciamiento urbanístico, la información catastral, los instrumentos de planificación adoptados y las actuaciones administrativas asociadas al control urbanístico, permitiendo fortalecer el seguimiento a las transformaciones urbanas, generar alertas tempranas sobre procesos de ocupación o construcción irregular y facilitar la toma de decisiones institucionales orientadas a garantizar la correcta aplicación de la normativa urbanística y la materialización del modelo territorial definido en el POT.

10.3.5.2 Alcance del componente de monitoreo y control urbanístico

El alcance del componente de Gestión para la Aplicación Normativa, Monitoreo y Control se orienta a fortalecer la articulación institucional y la capacidad del Distrito para realizar seguimiento permanente a las dinámicas de ocupación y transformación del territorio, garantizando la correcta aplicación de la normativa urbanística y el cumplimiento del modelo de ocupación territorial definido por el Plan de Ordenamiento Territorial.

En este sentido, el componente no redefine las competencias establecidas por la normativa nacional en materia de control urbanístico, sino que busca fortalecer la coordinación entre las entidades responsables del control territorial —en particular la Secretaría de Gestión y Control Territorial, el Departamento Administrativo de Planeación, las curadurías urbanas y demás autoridades competentes—, así como mejorar la gestión de la información territorial y consolidar herramientas que permitan identificar de manera oportuna procesos constructivos irregulares o dinámicas urbanas que puedan afectar la implementación del POT.

El monitoreo asociado a este componente abarca, entre otros, los siguientes aspectos:

- La actividad edificatoria desarrollada con licencia urbanística.
- La actividad edificatoria desarrollada sin licencia.
- La localización de actividades económicas frente al régimen de usos del suelo.
- La actuación de los curadores urbanos dentro del proceso de licenciamiento urbanístico.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3. SISTEMA PARTICIPATIVO E INSTITUCIONAL

- Las dinámicas de transformación territorial asociadas al desarrollo urbano y rural, la ocupación del suelo y el mercado inmobiliario.

El seguimiento permite comprender de manera integral la forma en que la normativa urbanística se materializa en el territorio, identificar posibles infracciones o desviaciones frente a las disposiciones del POT y fortalecer la capacidad institucional para adoptar decisiones oportunas de control y gestión territorial.

10.3.5.3 Enfoques de actuación del monitoreo y control urbanístico

Con el propósito de fortalecer la aplicación de la normativa urbanística y mejorar la eficacia de las acciones de control territorial, el componente de Gestión para la Aplicación Normativa, Monitoreo y Control se desarrolla a partir de un conjunto de enfoques de actuación, orientados a articular las acciones de las entidades responsables del control urbanístico con los sistemas de información territorial y los mecanismos de participación ciudadana.

Estos enfoques establecen una ruta común de actuación institucional para los diferentes actores que intervienen en el seguimiento y control de las dinámicas urbanas del Distrito, incluyendo las entidades responsables del control urbanístico, las autoridades de planeación, los curadores urbanos, los equipos territoriales y la ciudadanía. Su propósito es garantizar que las acciones de monitoreo y control no se limiten únicamente a intervenciones correctivas frente a infracciones urbanísticas, sino que incorporen estrategias preventivas, mecanismos de generación y gestión de información territorial, y herramientas de análisis que permitan anticipar y comprender las dinámicas de transformación del territorio.

Bajo esta perspectiva, el control urbanístico se concibe como un proceso continuo que integra prevención, monitoreo basado en información territorial, intervención administrativa y análisis estratégico del territorio, articulando las actuaciones institucionales con el soporte tecnológico del Sistema de Información del Ordenamiento Territorial (SIOT) y con los aportes de la ciudadanía en el marco de los mecanismos de participación y control social del ordenamiento territorial.

De esta manera, el componente configura una arquitectura de gobernanza territorial basada en la información, en la cual las instituciones, los equipos territoriales y la



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3. SISTEMA PARTICIPATIVO E INSTITUCIONAL

ciudadanía participan en la generación, análisis y uso de información sobre las transformaciones urbanas. Esta articulación permite fortalecer la transparencia en la aplicación de la normativa urbanística, mejorar la capacidad institucional para identificar oportunamente procesos de ocupación o construcción irregular y orientar la toma de decisiones para la implementación efectiva del modelo de ocupación territorial definido en el POT.

En este marco, el componente se estructura a partir de cuatro enfoques de actuación que orientan las acciones de monitoreo y control urbanístico:

- Enfoque estratégico: orientado al análisis interinstitucional e intersectorial de las dinámicas territoriales, integrando la participación de los actores del territorio y de las veedurías ciudadanas, con el fin de fortalecer la gobernanza territorial y el seguimiento a la implementación del modelo de ocupación definido en el Plan de Ordenamiento Territorial.
- Enfoque preventivo: orientado a promover el cumplimiento de la normativa urbanística mediante acciones pedagógicas, acompañamiento institucional y estrategias de sensibilización dirigidas a constructores, desarrolladores inmobiliarios y ciudadanía, con el fin de prevenir procesos de ocupación o construcción contrarios a la normativa vigente.
- Enfoque inteligente: orientado al uso estratégico de datos, sistemas de información territorial y herramientas tecnológicas para el monitoreo de las transformaciones urbanas, permitiendo generar alertas tempranas, fortalecer el análisis territorial y mejorar la toma de decisiones en materia de control urbanístico.
- Enfoque correctivo: orientado a la intervención institucional frente a infracciones urbanísticas, mediante la aplicación de medidas administrativas, acciones de inspección, vigilancia y control, y la adopción de sanciones o medidas correctivas conforme a la normativa vigente.

10.3.5.4 Gestión de información territorial y soporte tecnológico del monitoreo urbanístico

Un elemento fundamental para el funcionamiento del componente de Gestión para la Aplicación Normativa, Monitoreo y Control corresponde al fortalecimiento de la gestión de



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3. SISTEMA PARTICIPATIVO E INSTITUCIONAL

la información territorial como soporte para el monitoreo permanente de las dinámicas urbanísticas y la correcta aplicación de la normativa urbanística en el territorio.

En este contexto, el Sistema de Información del Ordenamiento Territorial (SIOT) constituye la plataforma institucional para la integración, gestión, análisis y disponibilidad de la información territorial del Distrito, consolidándose como la herramienta tecnológica que soporta el monitoreo de las transformaciones urbanas y el seguimiento a la implementación del modelo de ocupación territorial definido en el Plan de Ordenamiento Territorial.

A través del SIOT se integrará información proveniente de diferentes fuentes institucionales, incluyendo los procesos de licenciamiento urbanístico, la información catastral, los instrumentos de planificación adoptados, el registro de actuaciones administrativas asociadas al control urbanístico y demás información relevante para el análisis de las dinámicas territoriales. Esta integración permitirá consolidar una base de información territorial que facilite el seguimiento sistemático a las transformaciones urbanas y el análisis de los procesos de ocupación y uso del suelo en el Distrito.

De igual manera, el SIOT permitirá realizar seguimiento a las transformaciones urbanísticas a escala territorial y predial, consolidando el histórico constructivo de los inmuebles y generando trazabilidad sobre las actuaciones urbanísticas desarrolladas en el territorio. Esta capacidad de análisis contribuirá a fortalecer los procesos de monitoreo institucional, facilitar la generación de alertas tempranas frente a posibles procesos constructivos irregulares y mejorar la toma de decisiones en materia de control urbanístico.

Asimismo, el SIOT se concibe como una herramienta de gobernanza territorial abierta, en la cual los diferentes actores institucionales y la ciudadanía podrán aportar información relevante para el monitoreo de las dinámicas territoriales, fortaleciendo los mecanismos de participación, transparencia y control social sobre la implementación del Plan de Ordenamiento Territorial.

De esta manera, la articulación entre monitoreo institucional, herramientas tecnológicas de información territorial y participación ciudadana, soportada en el SIOT, permitirá consolidar un modelo de seguimiento territorial más transparente, oportuno y eficaz,



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3. SISTEMA PARTICIPATIVO E INSTITUCIONAL

orientado a garantizar la correcta aplicación de la normativa urbanística y la materialización del modelo territorial definido en el POT.

10.3.5.5 Control social y veedurías urbanísticas en el monitoreo del ordenamiento territorial

En el marco del Sistema Participativo e Institucional del Plan de Ordenamiento Territorial, y en concordancia con los principios de transparencia, participación ciudadana y control social de la gestión pública establecidos en la normativa nacional, el ejercicio del monitoreo y control urbanístico incorpora mecanismos de participación ciudadana orientados a fortalecer el seguimiento social a la aplicación de la normativa urbanística y a la implementación del modelo de ocupación territorial.

En este sentido, el Distrito promoverá el fortalecimiento de los mecanismos de control social al ordenamiento territorial, mediante la articulación de veedurías ciudadanas, organizaciones comunitarias, actores territoriales y ciudadanía en general, con el propósito de contribuir al monitoreo de las dinámicas urbanísticas y al reporte oportuno de posibles situaciones de incumplimiento de la normativa urbanística.

Para tal efecto, la administración distrital impulsará el registro y articulación de veedurías urbanísticas, así como el desarrollo de herramientas tecnológicas que faciliten la participación ciudadana en el seguimiento territorial, herramientas que se integrarán al Sistema de Información del Ordenamiento Territorial (SIOT), permitiendo la recepción de reportes ciudadanos georreferenciados, el acceso público a información territorial relevante y la consulta de información asociada a las actuaciones urbanísticas que se desarrollan en el territorio.

A través de estas herramientas será posible fortalecer la transparencia en la gestión del ordenamiento territorial, facilitar el acceso ciudadano a información urbanística y promover ejercicios de seguimiento social a la legalidad urbanística y a la implementación del Plan de Ordenamiento Territorial. De manera complementaria, la estrategia “Construye Bien” se integrará a este componente como una herramienta pedagógica orientada a fortalecer la cultura de la legalidad urbanística, promover buenas prácticas constructivas y fomentar el cumplimiento voluntario de la normativa urbanística por parte de constructores, desarrolladores inmobiliarios y ciudadanía en general.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 10.3. SISTEMA PARTICIPATIVO E INSTITUCIONAL

La articulación entre control institucional, herramientas de información territorial y mecanismos de control social permitirá consolidar un enfoque de gobernanza territorial que fortalezca el monitoreo del ordenamiento territorial y contribuya a prevenir procesos de ocupación o construcción contrarios a las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial.

11. PROGRAMA DE EJECUCIÓN

El programa de Ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial, constituye el instrumento mediante el cual se definen para el corto, mediano y largo plazo, las acciones, programas y proyectos requeridos para materializar el modelo de ocupación territorial y los objetivos estratégicos del Distrito de Medellín.

En consecuencia, el Programa de Ejecución se concibe como un componente transversal e integral del ordenamiento territorial que debe articularse con todos los elementos del Sistema de Ordenamiento Territorial y guardar relación y coherencia con los planes de desarrollo, los marcos fiscales y los instrumentos de planificación sectorial, permitiendo concretar de manera coordinada las intervenciones necesarias para proponer la sostenibilidad y la equidad territorial.

11.1. Definición del Programa de Ejecución

DTS abordado: 11.1. DEFINICIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN

Codificación de la ficha

Código de la ficha GEN-SINSUB-0050

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

Capítulo del sistema Capítulo 11

DTS a modificar 11.1. DEFINICIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN

Artículos que aplican en la modificación Artículo 613. - Programa de Ejecución.

Sección 3 – Motivo de Revisión



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 11.1. DEFINICIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN

Motivo de Revisión	Desarrollo parcial de la estructura del Programa de ejecución frente a los elementos mínimos de la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1077 de 2015; inhabilitando al programa mismo para materializar los objetivos estratégicos y contribuir a la concreción del Modelo de ocupación territorial del Plan de ordenamiento territorial.
Necesidad de Ajuste	Incorporar a la estructura del Programa de ejecución los elementos faltantes de la misma, definidos la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1077 de 2015 y actualizar el contenido programático para aportar a la concreción del Modelo de Ocupación Territorial y al cumplimiento de los objetivos estratégicos.
Sección 4 – Selección de Determinantes	
¿Aplica determinantes para la modificación al DTS?	No
¿Aplica normas supradistritales?	Sí
Norma(s) supradistritales aplicable(s)	Ley 388 de 1997 Decreto 1077 de 2015
Sección 5 – Ajuste del DTS	
¿Requiere Ajuste de Numeración?	Sí
Si su respuesta fue sí, ingrese la nueva numeración	11. PROGRAMA DE EJECUCIÓN, 11.1. DEFINICIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN, 11.2. ESTRUCTURA DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN, 11.3. DESARROLLO PROGRAMÁTICO Y PROYECTUAL DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN, 11.3.1. ACTUACIONES INTEGRALES, 11.3.2. PROGRAMAS, 11.3.3. PROYECTOS, 11.3.4. CRITERIOS DE CATEGORIZACIÓN Y PRIORIZACIÓN DE PROGRAMAS Y PROYECTOS, 11.3.4.1. CATEGORIZACIÓN, 11.3.4.2. PRIORIZACIÓN
Sección 6 – Mapas protocolizados (si aplica)	
Mapas Protocolizados Modificados	No



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 11.1. DEFINICIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN

Sección 7 – Conclusiones de Insumos Técnicos – Ruta de Ajuste

A través del ajuste, se apunta al fortalecimiento del carácter operativo del Programa de ejecución, consolidando su función como instrumento de implementación del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) y su alineación con los Planes de Desarrollo Distrital. Este proceso debe incorporar al Anexo 6 Programa de Ejecución, los elementos faltantes dispuestos por la Ley 388 de 1997 y retomados por el Decreto 1077 de 2015, asociados con: entidades responsables, recursos, fuentes de financiación y horizonte temporal preciso para el desarrollo e implementación de los programas y proyectos.

Adicionalmente, se requiere actualizar el Programa de ejecución del Acuerdo 48 del 2014, por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín y se dictan otras disposiciones complementarias, para contribuir a la concreción del Modelo de Ocupación del Territorio (MOT) a través del cumplimiento de los objetivos estratégicos.

Dicha actualización comprende el análisis de suficiencia y permanencia de los actuales programas y proyectos del anexo 6 Programa de Ejecución, la revisión de las distintas iniciativas provenientes de la estrategia de gobernanza colaborativa y demás planes, políticas sectoriales, con incidencia en el desarrollo territorial y la definición de categorías de proyectos para establecer un sistema de priorización proyectual.

Este ajuste debe estar transversalizado por la cadena de valor como eje fundamental en el ejercicio de formulación de proyectos y, orientado por una serie de acciones integrales, entendidas estas como un conjunto de actuaciones y estrategias que buscan transformar el territorio a través de una gestión coordinada, participativa y orientada a la mejora de la calidad de vida de sus habitantes.

Sección 8 – Conclusiones del proceso participativo

En el marco del proceso de participación ciudadana se registraron 208 aportes con incidencia sobre el Programa, provenientes de los distintos canales de vinculación ciudadana e institucional. La mayor parte de estos aportes se concentró a nivel territorial, con demandas destacadas desde las comunas de; La América, San Cristóbal, San Antonio de Prado, Buenos Aires y Belén, enfocadas en la priorización de infraestructura física y social, espacio público, movilidad, vivienda y mejoramiento integral de barrios, además de actuaciones puntuales por comuna y corregimiento.

A esta misma línea se sumaron los aportes sectoriales, que reforzaron la agenda desde temas como educación, salud, medio ambiente y desarrollo económico, mientras que los



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 11.1. DEFINICIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN

aportes poblacionales introdujeron una mirada diferencial centrada en la accesibilidad universal, los sistemas de cuidado y el reconocimiento de la diversidad étnica y cultural. Los aportes institucionales, aunque menores en volumen, aportaron mayor precisión técnica al señalar proyectos estratégicos concretos de movilidad sostenible y gestión comunitaria del agua.

Vale la pena aclarar que no todos estos aportes pueden traducirse en una incidencia directa sobre el Programa de ejecución, pues este instrumento reúne acciones de mayor escala y alcance estratégico, con las cuales muchas propuestas puntuales no guardan una correlación inmediata. Aun así, para que estas iniciativas no queden por fuera del ejercicio de planificación, las Acciones Integrales cumplen justamente ese papel de elemento articulador: agrupan intervenciones que, aunque distintas en tamaño, comparten un mismo propósito. Gracias a esto, las propuestas de menor escala e incidencia logran integrarse dentro de un conjunto más amplio de operaciones estratégicas, lo que a su vez permite medirlas, priorizarlas y financiarlas de manera efectiva, a través de los diferentes instrumentos de planeación del desarrollo (Plan de Desarrollo Distrital y Planes de Desarrollo locales), de cara a la implementación del Programa de ejecución y en concordancia con el Plan financiero y el componente de seguimiento del mismo.

Sección 9 – Contenido ajustado del DTS

11. PROGRAMA DE EJECUCIÓN

11.1. DEFINICIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN

El programa de ejecución, de conformidad con el artículo 18 de la Ley 388 de 1997, define con carácter obligatorio las actuaciones sobre el territorio previstas en el Plan de ordenamiento, que serán ejecutadas durante el período de la administración distrital en curso de acuerdo con lo definido en el Plan de desarrollo, señalando las prioridades, la programación de actividades, las entidades responsables y los recursos respectivos. El programa de ejecución se integrará al Plan de Inversiones de manera articulada y flexible en términos de circunstancialidad y vigencias administrativas, para ser puesto a consideración del concejo por el alcalde.

Todo lo anterior, atendiendo las estrategias, parámetros y directrices, especialmente los Objetivos estratégicos del POT, los cuales cohesionan los propósitos y elementos generales de la visión de futuro de ciudad y del MOT en términos de la distribución programática asociadas a las acciones integrales, programas y proyectos. Esta definición exige que el Programa no se limite a listados fragmentados, sino que actualice su enfoque hacia un conjunto estructurado y coherente de intervenciones que contribuyan a la



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 11.1. DEFINICIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN

concreción del MOT. En consecuencia, su revisión debe asegurar que los elementos que componen el Sistema de Ordenamiento Territorial del POT cuenten con acciones integrales que representen sus objetivos y respondan a los horizontes temporales realistas, entidades y dependencias responsables de la ejecución definidos desde la estructuración de los proyectos y esquemas de financiación que garanticen la continuidad de los proyectos estructurales del territorio; como en apuesta directa a la apropiación de la vocación distrital de Ciencia, tecnología e innovación.

De esta manera, el Programa de Ejecución se estructura a partir de los Sistemas Físico Espaciales e Institucionales y de Gestión, con la definición de programas y proyectos, los cuales y de conformidad con el artículo 18 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 2.2.2.1.2.3 del Decreto 1077 de 2015, se relacionan con acciones integrales e intervenciones de espacio público, infraestructura vial y de transporte, prevención y mitigación de riesgos, servicios públicos domiciliarios, localización de los terrenos para vivienda de interés social, zonas de mejoramiento integral, inmuebles y terrenos para el desarrollo prioritario, conservación y protección ambiental y los recursos naturales renovables, equipamientos, infraestructura de impacto regional, y operaciones urbanas. Este componente programático se ejecutará en el período correspondiente de la administración distrital, indicando los objetivos, plazos, valor y entidades responsables.

Igualmente, y como disposición clave del artículo 2.2.2.1.2.3 del Decreto 1077 de 2015, se priorizan las acciones integrales, programas y proyectos que tengan una mayor incidencia, impacto y contribución a la concreción y consolidación del MOT, contemplando las sinergias, continuidad y articulación de las vigencias para el desarrollo completo e integral de la dimensión programática.

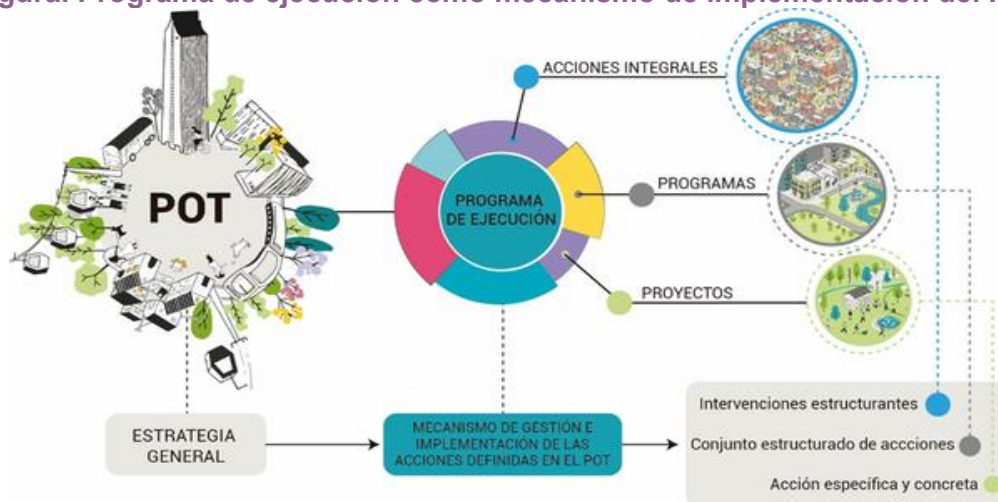
De este modo, el Programa de ejecución tiene un enfoque integral asociado a acciones integrales, programas y proyectos estratégicos que requieren operaciones simultáneas, corresponsabilidad institucional y mecanismos de financiación adecuados. En este sentido, la doble naturaleza del Programa; como un instrumento obligatorio del POT y como una herramienta práctica de gestión, precisa cómo se conectan las acciones integrales y los objetivos estratégicos con las inversiones, los instrumentos de financiación y los tiempos de ejecución.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 11.1. DEFINICIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN

Figura. Programa de ejecución como mecanismo de implementación del POT



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

11.2. ESTRUCTURA DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN

La estructura del Programa de Ejecución incorpora los requerimientos normativos establecidos por la Ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015, y el Acuerdo 48 de 2014, que hoy orientan la inversión pública y la planificación territorial y precisa un orden programático que responde a la visión estratégica del POT y a las exigencias operativas de su implementación, permitiendo el desarrollo de un instrumento claro, práctico y alineado con las capacidades institucionales actuales.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Figura. Estructura del Programa de ejecución



Fuente: DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

Es así como el Programa de Ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial se estructura a partir de cuatro componentes principales que desarrollan cada uno de los subcomponentes definidos por la normativa nacional y las disposiciones del Sistema de Ordenamiento Territorial, de la siguiente manera:

Componente 1. Articulación con el modelo de ocupación territorial:

Integra los subcomponentes cuyo propósito es validar la relación del componente programático definido y el marco estratégico del POT a través de la articulación de los contenidos, con los objetivos estratégicos mediante los cuales se apunta a la concreción



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 11.1. DEFINICIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN

del modelo de ocupación territorial y estructurar el desarrollo del programa a partir de los elementos del sistema de ordenamiento territorial:

- a. **Objetivos estratégicos del POT:** De conformidad con el artículo 8 del Acuerdo 48 de 2014, los objetivos estratégicos hacen referencia a los propósitos coordinados que le apuestan al imaginario de ciudad y se orientan a la consolidación del modelo de ocupación; lo cuales se disponen en la estructura como soportes estructurales de las acciones integrales. Estos objetivos son transversales y permiten organizar de manera estructurada y priorizada las disposiciones programáticas del POT.
- b. **Elementos del Sistema de ordenamiento territorial:** De conformidad con el artículo 3 del Acuerdo 48 de 2014 el Sistema de Ordenamiento Territorial (SOT) conforma el marco estratégico del POT a través de los Sistemas Físico Espaciales e Institucionales y de Gestión. Dichos sistemas se componen de subsistemas dispuestos en una estructura territorial y administrativa que responde a las realidades dinámicas de los distintos ámbitos territoriales que conforman el Distrito. Estos subsistemas se articulan con los objetivos estratégicos y las acciones integrales para definir un orden estratégico y programático de las intervenciones y elementos dinamizadores del territorio.

Componente 2. Desarrollo programático

Articula los subcomponentes dispuestos en el programa de ejecución para identificar, clasificar, definir y categorizar las acciones programas y proyectos mediante los cuales se materializan las intervenciones físico espaciales que generan transformaciones del territorio.

- c. **Dimensión programática:** Hace referencia a la estructura compuesta por acciones integrales, programas y proyectos, la cual está alineada a los objetivos estratégicos. En esta estructura las acciones integrales se definen como la estrategia fundamental para agrupar los programas y proyectos en función de articular de manera estructurada y priorizada las intervenciones encaminadas a materializar el MOT. Para la estructuración de este subcomponente, que actúa como el elemento más operativo del programa, se revisan y evalúan los diferentes contenidos programáticos de las determinantes ambientales y metropolitanas, cuyo análisis se presenta en el **Anexo 17 Componente Programático Determinantes – Programa de Ejecución**, que acompaña este documento técnico.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 11.1. DEFINICIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN

De igual forma, se analizan las iniciativas provenientes de diferentes instrumentos sectoriales; para verificar su armonización y alineación estratégica con los programas y proyectos propuestos para movilizar el desarrollo territorial.

- d. **Categorías:** Agrupan las distintas escalas en que se organizan los proyectos del POT para materializar su visión territorial, incluyendo intervenciones de alto impacto (proyectos estructurantes), actuaciones puntuales que complementan y conectan las principales transformaciones (proyectos complementarios) y actividades de gestión que garantizan su viabilidad e implementación (proyectos de gestión).

Componente 3. Determinantes para la implementación

Vincula los subcomponentes que, dispuestos de manera articulada, definen las condiciones de desarrollo de los programas y proyectos, así como los elementos movilizadores para el desarrollo de las iniciativas del ordenamiento territorial

- e. **Localización:** Corresponde a la definición del ámbito geográfico específico en el cual se desarrollarán las acciones integrales, programas y proyectos del Programa de Ejecución. Esta permite identificar con precisión la escala territorial de intervención distrital, comunal, barrial o rural y su articulación con MOT.
- f. **Vigencia:** Corresponde a los plazos establecidos para la implementación de los proyectos. Están determinados por los plazos legales establecidos en la normativa de ordenamiento territorial, los cuales se relacionan con el horizonte completo del POT y los periodos de las administraciones distritales encargadas de su implementación. De esta forma, se genera coherencia y trazabilidad entre las capacidades institucionales, los recursos estratégicos y las apuestas de la administración en curso.
- g. **Costos:** Son los recursos a manera de estimaciones financieras en relación con los costos históricos y los valores financieros futuros definidos por programas y proyectos que permitan disponer de valores globales para relacionarlos con las fuentes de financiación correspondientes. Este sistema de costos encuentra su base en el plan financiero del POT, que tal y como se indica en el desarrollo del numeral 10.1.8.1. del presente documento, identifica las fuentes de financiación a través de la apropiación presupuestal anual en linealidad con el plan de desarrollo, para ejecutar las inversiones en infraestructura, servicios y gestión del territorio. A su vez, este plan



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 11.1. DEFINICIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN

genera un portafolio de proyectos estratégicos que se incorporarán durante las vigencias de los planes de desarrollo al desarrollo y ejecución de las acciones e iniciativas del Programa de Ejecución.

- h. **Fuentes de financiación:** Dictaminan la provisión del recurso estipulado para la concreción del componente programático de acuerdo con la estructura de costeo: recursos ordinarios, presupuesto participativo y alternativas de financiación.

Componente 4. Factores para el seguimiento

Agrupar los elementos requeridos para el monitoreo al desarrollo de los programas y proyectos de cara al seguimiento y evaluación frente a la implementación de los mismos. Desarrolla subcomponentes que se constituyen como la base de información para el sistema de seguimiento que se incorpora como parte del expediente distrital, de acuerdo con los requerimientos normativos nacionales.

- i. **Responsables:** Hace referencia a los entes administrativos encargados directa o indirectamente de la gestión, implementación y seguimiento de los programas y proyectos, de acuerdo con su rol misional y funciones específicas definidas en el marco del POT; en aras de establecer mecanismos e instrumentos de seguimiento y control que permitan la trazabilidad del componente programático.
- j. **Metas:** Constituyen la expresión cuantificable y verificable de los resultados que se esperan alcanzar con la ejecución de las acciones integrales, programas y proyectos del POT durante el horizonte de planificación. Estas permiten vincular los objetivos estratégicos y el MOT con los compromisos concretos, medibles en el tiempo a través de un sistema de indicadores articulados con las capacidades institucionales, financieras y operativas del distrito.

Las metas del Programa de Ejecución están formuladas en términos de productos definidos por el Departamento Nacional de Planeación (DNP) a través de su Metodología general ajustada (MGA). Esta metodología, es la herramienta que, de acuerdo con la Ley 152 de 1994 y la Resolución 4788 de 2016, apoya de manera esquemática y modular los procesos de identificación, preparación, evaluación y programación de los proyectos de inversión pública, permitiendo registrar y presentar su formulación y estructuración ante los entes nacionales y territoriales. Al basarse en esta metodología, las metas del Programa quedan alineadas con el catálogo de



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 11.1. DEFINICIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN

productos y el sistema de seguimiento que el DNP ha definido para la inversión pública territorial.

Las metas se presentan en diferentes unidades de medida, según el propósito y la modalidad de cada proyecto, atendiendo tanto a su articulación con los ejercicios de planeación financiera del Distrito como a la información disponible para hacer seguimiento durante la ejecución de los programas y proyectos.

Adicionalmente, en el **Anexo 18 – Fichas de acciones y proyectos** del Programa de Ejecución, que acompaña este documento, se detalla de manera concreta y sintética el desarrollo del Programa de Ejecución.

Estas fichas se estructuran conforme a los lineamientos del DNP y bajo la lógica de la cadena de valor, y recogen los elementos clave para la ejecución y el seguimiento del Programa de Ejecución: nombre, alcance, objetivo general, descripción de los proyectos, localización, productos, responsables institucionales y estimación de costos con sus posibles fuentes de financiación. Estas fichas permiten entender en detalle los componentes y subcomponentes del Programa, facilitando una articulación más eficiente con los demás instrumentos de planeación del desarrollo, a través de los cuales se priorizan las intervenciones asociadas a los proyectos de inversión del Distrito.

11.3. DESARROLLO PROGRAMÁTICO Y PROYECTUAL DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN

Responde al propósito principal del Programa de Ejecución de facilitar el cumplimiento de los objetivos estratégicos y la concreción del MOT propuesto por el POT a través de las acciones integrales, programas y proyectos. Se presenta una estructura programática jerarquizada de acuerdo con la importancia de las acciones integrales que inciden en las capacidades de gestión e intervención del MOT. De esta manera, la dimensión programática se compone de acciones integrales que le dan soporte estructural y estratégico a los programas y proyectos que componen el programa.

11.3.1. ACCIONES INTEGRALES

Las acciones integrales son intervenciones de alto impacto sobre el ordenamiento y desarrollo territorial que articulan los programas y proyectos de corto, mediano y largo plazo derivados de las políticas, objetivos y estrategias del POT Su propósito es generar



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 11.1. DEFINICIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN

un impacto transformador sobre el modelo de ocupación del suelo, la organización espacial del Distrito y la calidad de vida de sus habitantes

Este tipo de acciones se desarrollan a través de una gestión coordinada y participativa y de un conjunto de actuaciones articuladas (programas) o de intervenciones específicas (proyectos) para concretar el MOT y responder de manera eficiente a las problemáticas, los objetivos y las metas que permitan mejorar el bienestar general y satisfacer las necesidades de la población, bajo condiciones de equidad y sostenibilidad territorial.

Específicamente, estas acciones integrales agrupan los programas y proyectos de distintos subsistemas alrededor de áreas o temáticas que requieren intervenciones coordinadas. A diferencia del abordaje tradicional, centrado en proyectos aislados, se planifica de manera conjunta para intervenir integralmente sobre las necesidades territoriales. Con ello, el Programa de Ejecución deja de ser una lista de iniciativas desarticuladas y se convierte en una guía que orienta intervenciones más coherentes y alineadas entre sí.

Este enfoque permite:

- Reconocer áreas prioritarias donde coinciden múltiples necesidades
- Coordinar inversiones entre dependencias
- Evitar duplicidad de esfuerzos y obras inconexas
- Generar impactos visibles, acumulativos y sostenibles
- Adaptar la programación de proyectos a la realidad física y social del territorio.

Tabla. Acciones integrales del Programa de Ejecución

No.	Acción Integral	Sistema	Subsistema
1	Generación de espacio público	Público y Colectivo	Espacio público de esparcimiento y encuentro
2	Consolidación de espacio público	Público y Colectivo	Espacio público de esparcimiento y encuentro
3	Preservación de espacio público	Público y Colectivo	Espacio público de esparcimiento y encuentro
4	Restitución de espacio público	Público y Colectivo	Espacio público de esparcimiento y encuentro



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 11.1. DEFINICIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN

5	Generación de equipamientos	Público y Colectivo	Equipamientos colectivos
6	Consolidación de la infraestructura de equipamientos	Público y Colectivo	Equipamientos colectivos
7	Preservación de la infraestructura de equipamientos	Público y Colectivo	Equipamientos colectivos
8	Reubicación de equipamientos	Público y Colectivo	Equipamientos colectivos
9	Generación de infraestructura del sistema de transporte público-colectivo y masivo	Público y Colectivo	Movilidad
10	Generación de infraestructura para la movilidad motorizada y no motorizada	Público y Colectivo	Movilidad
11	Mantenimiento del sistema de movilidad	Público y Colectivo	Movilidad
12	Mejoramiento del sistema de movilidad	Público y Colectivo	Movilidad
13	Gestión del sistema de movilidad	Público y Colectivo	Movilidad
14	Generación de infraestructura de servicios públicos	Público y Colectivo	Servicios públicos
15	Ampliación de infraestructura de servicios públicos	Público y Colectivo	Servicios públicos
16	Optimización de infraestructura de servicios públicos	Público y Colectivo	Servicios públicos
17	Gestión del subsistema de servicios públicos	Público y Colectivo	Servicios públicos
18	Fortalecimiento de la gestión para la protección del patrimonio cultural del Distrito	Público y Colectivo	Patrimonio
19	Conservación, preservación y restauración del patrimonio cultural	Público y Colectivo	Patrimonio
20	Gestión para la concreción de centralidades	Ocupación	Centralidades
21	Generación de Vivienda	Ocupación	Habitacional
22	Legalización de vivienda	Ocupación	Habitacional
23	Mejoramiento de vivienda	Ocupación	Habitacional
24	Mejoramiento integral	Ocupación	Habitacional
25	Fortalecimiento institucional	Ocupación	Habitacional
26	Gestión de los usos del suelo Consolidación de las Zonas de tratamiento especial (ZTE) a nivel distrital	Ocupación	Usos del suelo, tratamientos, aprovechamientos y obligaciones
27	Gestión de los usos del suelo	Ocupación	Usos del suelo, tratamientos, aprovechamientos y obligaciones
28	Consolidación de la planificación complementaria distrital	Institucionales y de Gestión	Planificación complementaria



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 11.1. DEFINICIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN

29	Gestión de la equidad territorial y financiación del POT	Institucionales y de Gestión	Financiación e Intervención del suelo
30	Gestión Estratégica para la implementación del POT	Institucionales y de Gestión	Gestión de los instrumentos
31	Gestión del conocimiento y de la información para el seguimiento del POT	Institucionales y de Gestión	Gestión del conocimiento y la participación
32	Fortalecimiento de la funcionalidad de la estructura ecológica para un territorio sostenible	Ambiental, gestión del riesgo y cambio climático	Adaptación al cambio climático
33	Fortalecimiento de la ciudad saludable	Ambiental, gestión del riesgo y cambio climático	Adaptación al cambio climático
34	Promoción del modelo de construcción, producción y consumo circular del Distrito	Ambiental, gestión del riesgo y cambio climático	Adaptación al cambio climático
35	Contribución a la seguridad territorial desde la gestión del riesgo	Ambiental, gestión del riesgo y cambio climático	Riesgo ambiental

Fuente DAP Distrito Especial de Medellín, 2026.

11.3.2. PROGRAMAS

Los programas son un conjunto estructurado de actuaciones, instrumentos, metas y recursos que, bajo un objetivo común y en un marco temporal determinado, orientan la ejecución coordinada de políticas, planes y proyectos específicos definidos en el POT. Estos permiten agrupar y articular proyectos relacionados entre sí por su finalidad, ámbito territorial o sectorial con el fin de desarrollar una planeación operativa.

De igual forma, los programas se asocian al proceso que orienta la inversión pública mediante un conjunto de acciones o proyectos definidos en un espacio temporal determinado y bajo una lógica articulada de ejecución, para conectar el desarrollo estratégico del territorio, con las decisiones públicas establecidas en torno al MOT del POT.

La finalidad de los programas, en consecuencia, es responder de manera integral a las problemáticas territoriales mediante procesos de planificación funcional, inversión eficiente, enfoque contextual y carácter permanente y general que permita construir una ciudad más equitativa, sostenible y competitiva.

11.3.3. PROYECTOS



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 11.1. DEFINICIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN

Los proyectos se definen como la actuación específica y la unidad operacional de planeación que vincula recursos humanos, físicos y monetarios, orientados a materializar de forma efectiva el MOT y concretar las políticas, objetivos y estrategias establecidas en el POT de acuerdo con un cronograma general y con recursos específicos. Los proyectos se agrupan de acuerdo con las acciones integrales y los programas relacionados.

Los proyectos son intervenciones puntuales, con un inicio y un final, por lo cual contemplan actividades limitadas en el tiempo y utilizan parcial o totalmente recursos públicos, con el fin de crear, ampliar, mejorar o recuperar la capacidad de producción o de provisión de bienes o servicios por parte del Distrito a través de consensos colectivos de los distintos actores territoriales. Estos deben señalar con claridad su localización, el plazo, el costo aproximado, las fuentes de financiación y los responsables.

En este sentido, los proyectos deben contar con atributos verificables que permitan su análisis contextual. A continuación, se definen sus requisitos mínimos:

- **Pertinencia estratégica:** Contribución a los objetivos estratégicos, al modelo de ocupación y articulación con políticas transversales.
- **Viabilidad financiera:** Alineación con los instrumentos de planeación fiscal (MFMP y Presupuesto Anual).
- **Delimitación espacio temporal:** Definición de la localización geográfica y el horizonte de tiempo.
- **Justificación:** Identificación precisa de la problemática o necesidad que se requiere resolver.
- **Estructura de objetivos:** Planteamiento de un objetivo general que responda al problema y objetivos específicos que definan la ruta.
- **Resultados esperados:** Definición de productos con metas claras asociados a los objetivos.
- **Idoneidad del ejecutor:** Identificación de una dependencia responsable con la competencia misional y con la capacidad técnica necesaria.
- **Seguimiento:** Inclusión de los elementos necesarios para monitorear y evaluar la ejecución.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 11.1. DEFINICIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN

11.3.4. CRITERIOS DE CATEGORIZACIÓN Y PRIORIZACIÓN DE PROGRAMAS Y PROYECTOS

11.3.4.1. CATEGORIZACIÓN

La categorización de los proyectos reconfigura de manera lógica la estructura del Programa de Ejecución tanto en su distribución como en el contenido. Esta clasificación permite comprender con mayor claridad cómo se articulan los esfuerzos distritales y facilita la priorización de recursos y acciones según su impacto y relevancia. Las categorías de los proyectos responden a la condición de estructurantes, complementarios y de gestión, lo que permite entender mejor la función de cada proyecto dentro del territorio.

Las categorías de proyectos definidas para configurar la estructura del Programa de Ejecución son:

A. Proyectos estructurantes

Son las iniciativas de mayor impacto, las que permiten materializar la visión de largo plazo del POT. Generalmente implican transformaciones que requieren varios años de ejecución y la coordinación de diferentes entidades. Incluyen proyectos de movilidad estructural, redes estratégicas de espacio público, intervenciones ambientales mayores y proyectos urbanos que modifican o consolidan áreas completas de la ciudad. Su importancia radica en que articulan los proyectos derivados de los Planes de Desarrollo permitiendo que las metas sectoriales de dichas hojas de ruta se materialicen en el territorio y se integren directamente en el Programa de Ejecución.

B. Proyectos complementarios

Esta tipología reúne intervenciones de menor escala que si bien atienden necesidades inmediatas, se configuran como elementos detonantes para las grandes transformaciones de alto impacto que permiten la consolidación del territorio. Aunque se trata de intervenciones puntuales, actúan como componentes transformadores que posibilitan la funcionalidad de las obras de mayor alcance. Al conectar el trazado de los proyectos estructurantes con la realidad territorial, estos proyectos aseguran que la transformación del territorio no sea solo un conjunto de obras aisladas, sino un sistema coherente, ordenado y con alto impacto social.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DTS abordado: 11.1. DEFINICIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN

C. Proyectos de gestión

Los proyectos de gestión comprenden el conjunto de acciones administrativas, normativas, técnicas y financieras que permiten viabilizar la adecuada materialización de las intervenciones físicas previstas en el territorio. Incluyen la elaboración de estudios especializados, la formulación y adopción de reglamentaciones complementarias, la estructuración de instrumentos de gestión y financiación, así como la puesta en marcha de procesos de fortalecimiento institucional y de participación ciudadana. De igual manera, abarcan las labores de coordinación interinstitucional necesarias para articular entidades, actores locales y sistemas de información que soportan la toma de decisiones. En su conjunto, estas iniciativas constituyen el soporte operativo del POT, asegurando que las transformaciones propuestas cuenten con las capacidades técnicas, legales y organizacionales requeridas para implementarse de manera eficiente, sostenible y coherente con los objetivos de desarrollo territorial.

11.3.4.2. PRIORIZACIÓN

La priorización es el proceso técnico, administrativo, político y social mediante el cual se establece la jerarquía, la urgencia y la asignación de recursos para ejecutar las Acciones integrales contenidas en el Programa de Ejecución. En términos concretos, permite la implementación de intervenciones territoriales de acuerdo con el nivel de importancia y viabilidad para materializar el MOT y el cumplimiento de los objetivos estratégicos del POT.

Si bien estas acciones parten de las necesidades urgentes de corto plazo y de las intervenciones complementarias, el objeto y alcance le apunta a la visión futura del Distrito y a los determinantes de superior jerarquía del ordenamiento territorial relacionados con la gestión del riesgo y medio ambiente, el patrimonio cultural y la infraestructura de nivel nacional y regional, además a los determinantes territoriales de orden distrital asociados a la infraestructura, vivienda, medio ambiente y servicios públicos.

11.4. APLICACIÓN Y VIGENCIA DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN

El programa de ejecución ajustado en la revisión de mediano plazo será aplicable para efectos del Plan de Inversiones del actual y de los siguientes planes de desarrollo, hasta que se adopte la revisión general del POT. Lo anterior en virtud de consolidar la ejecución los programas y proyectos que se vinculan con el plan anual de inversiones dispuestas

**Alcaldía de Medellín**Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación**DTS abordado: 11.1. DEFINICIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN**

para financiar el Plan de Desarrollo vigente y establecer una estrategia de transición de cara al sistema de indicadores requeridos para el correspondiente seguimiento.

Adicionalmente, la vigencia del Programa estará condicionada a la futura revisión y ajuste del largo plazo del Plan de Ordenamiento. Esta condición suscita el desarrollo de metas y costos de los proyectos de manera anualizada y permite evaluar el avance de los mismos de año en año y cuatrienal, correspondiendo este último horizonte al periodo administrativo distrital y a cada uno de los periodos de vigencia en términos de implementación del POT (corto, mediano y largo plazo).

