

Medellín

FUTURO

Informe de

Seguimiento y Evaluación

**Sistema de Gestión para
la Equidad Territorial**

Acuerdo 48 de 2014

Vigencia corto plazo

Alcaldía de Medellín
2020 / 2023



Alcaldía de Medellín



Sebastián Muñoz Zuluaga

Subdirector de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad

Equipo Técnico: Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad

Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión

Nelson Valderrama Cuartas

William Alberto Castrillón Vásquez

Sergio Mario Jaramillo Vásquez

Margarita María Ortiz Arroyave

Marcela Aristizábal Ciro

Claudia Patricia Cano Vásquez

Felipe Ospina Uribe

Martín Molina Olano

Martha González Domínguez

Unidad de Planificación Territorial

Jaime Pizarro Arteaga

Dora Patricia Ortiz Gómez

Luisa Margarita Estrada Gil

Unidad de Proyectos Estratégicos

Clara Luz Hoyos Gómez

Julián Camilo Barreto García

Marcela Pizano Castillo

Adriana del Socorro González Osorio

Beatriz Elena Arias Cano

Jimer Jader Yepes

Municipio de Medellín



Contenido

| | |
|--|----|
| Contenido..... | 4 |
| Mapas..... | 5 |
| Gráficas..... | 5 |
| Tablas..... | 6 |
| Introducción..... | 7 |
| 1. Sistema Municipal de Ordenamiento..... | 10 |
| 2. Seguimiento al Subsistema de Planificación Complementaria en la vigencia del Corto Plazo del POT..... | 11 |
| 1.1 Instrumentos de Segundo Nivel..... | 15 |
| 1.1.1 Macroproyectos..... | 15 |
| 1.1.1.1 Operadores Urbanos..... | 19 |
| 1.1.1.2 Vivienda VIP y VIS en el marco de los instrumentos de planificación..... | 22 |
| 1.1.1.3 De la reglamentación de compra derechos fiduciarios y del derecho de preferencia..... | 24 |
| 1.1.1.4 Del proceso de licencias urbanísticas en los Macroproyectos del Rio..... | 25 |
| 1.1.1.5 De los nuevos topes del Plan Nacional de Desarrollo..... | 27 |
| 1.1.1.6 Política Pública de Protección a Moradores y Actividades Económicas Productivas..... | 29 |
| 1.1.2 Distrito Rural Campesino..... | 32 |
| 1.1.3 Proyectos Urbanos Integrales del Ámbito Ladera..... | 32 |
| 1.2 Instrumentos de Tercer Nivel..... | 34 |
| 1.2.1 Planes Parciales..... | 34 |
| 1.2.2 Unidades de Planificación Rural..... | 36 |
| 1.2.3 Planes Maestros..... | 38 |
| 1.3 Gestión e implementación de los instrumentos del suelo..... | 40 |
| 1.3.1 Distrito Rural Campesino..... | 40 |
| 1.3.2 Unidades de Planificación Rural..... | 44 |
| 1.3.3 Planes Especiales de Manejo y Protección del Patrimonio – PEMP..... | 45 |
| 3. Seguimiento al Subsistema de Intervención del Suelo en la vigencia del Corto Plazo del POT..... | 47 |
| 4. Seguimiento al Subsistema de Financiación en la vigencia del Corto Plazo del POT..... | 59 |
| 1.4 Transferencia de derechos de construcción -Patrimonial-..... | 65 |
| 1.5 Transferencia de derechos de construcción -Ambiental-..... | 65 |



| | | |
|------|--|----|
| 1.6 | Venta de derechos de construcción y desarrollo | 66 |
| 1.7 | Cesiones urbanísticas | 67 |
| 1.8 | Transferencia de cesiones | 68 |
| 1.9 | Aprovechamiento polígonos de expansión | 69 |
| 1.10 | Contribución en Valorización | 70 |
| 1.11 | Participación en plusvalía | 71 |
| 1.12 | Pago por Servicios Ambientales Servicios Hídricos | 72 |
| 1.13 | Pago por Servicios Ambientales otros Servicios Ambientales | 73 |
| 1.14 | Beneficios tributarios | 74 |
| 1.15 | Financiamiento por Incremento en Impuesto Predial -FIRI-TIF- | 76 |
| 1.16 | Aprovechamiento Económico espacio público | 77 |
| 1.17 | Áreas de Revitalización Económica- Business Improvement District -BID- | 79 |
| 1.18 | Dación en pago | 80 |
| 1.19 | Disminución en la Estratificación | 80 |
| 5. | Direccionamiento de recursos a los Sistemas Públicos y Colectivos. | 81 |
| 6. | Consideraciones finales | 85 |
| 7. | Bibliografía | 86 |

Mapas

| | | |
|---------|--|----|
| Mapa 1. | Mapa de calor de Intención de iniciativas de proyectos inmobiliarios en los Macroproyectos del Río | 26 |
| Mapa 2. | Mapa de proyectos a realizarse en el marco de la implementación del DRC. . | 41 |
| Mapa 3. | Variación porcentual promedio de los Valores de suelo urbanizado en Medellín por Comuna y Corregimiento entre 2017 y 2020. | 51 |
| Mapa 4. | Comportamiento de los valores de suelo urbanizado en Medellín por Área de Intervención Estratégica –AIE- para la vigencia 2017. | 54 |
| Mapa 5. | Comportamiento de los valores de suelo urbanizado en Medellín por Área de Intervención Estratégica –AIE- para la vigencia 2018. | 55 |
| Mapa 6. | Comportamiento de los valores de suelo urbanizado en Medellín por Área de Intervención Estratégica –AIE- para la vigencia 2019. | 56 |
| Mapa 7. | Comportamiento de los valores de suelo urbanizado en Medellín por Área de Intervención Estratégica –AIE- para la vigencia 2020. | 57 |

Gráficas

| | | |
|------------|---|----|
| Gráfica 1. | Marco Estratégico del Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín. | 11 |
| Gráfica 2. | Avance Porcentual en la Formulación y Adopción de los instrumentos de planificación complementaria de la vigencia del corto plazo del POT | 14 |



| | |
|--|----|
| Gráfica 3. Avance Porcentual en la Formulación y Adopción de los instrumentos de planificación complementaria respecto a la vigencia del largo plazo del POT. | 14 |
| Gráfica 4. Precio Vivienda de Interés Prioritaria en Renovación Urbana Versus Valor Subsidio Familiar y Municipal para la Vivienda Social, | 28 |
| Gráfica 5. Avance Porcentual en la adopción de los Instrumentos de Financiación. | 60 |
| Gráfica 6. Avance porcentual en la adopción de otras fuentes de financiación contempladas en el POT. | 62 |
| Gráfica 7. Recaudo generado con la aplicación de los instrumentos de financiación entre 2014 y 2019. | 64 |

Tablas

| | |
|---|----|
| Tabla 1. Decretos municipales adoptados mediante los Macroproyectos del AIE MEDRío. | 16 |
| Tabla 2. Avance porcentual de la formulación y adopción de los Macroproyectos..... | 19 |
| Tabla 3. Operadores Urbanos Designados en la Vigencia del Corto Plazo del POT. | 20 |
| Tabla 4. Porcentajes de obligación de generación de VIP y VIS en Tratamientos de Renovación Urbana por medio del Acuerdo 48 de 2014. | 22 |
| Tabla 5. Unidades de Vivienda proyectadas en los Macroproyectos del Río Medellín..... | 23 |
| Tabla 6. Precios de la VIP y VIS en los proyectos de Renovación Urbana. | 27 |
| Tabla 7. Costos de la Gestión Social en los Proyectos de Intervención de Renovación Urbana y Obra Pública..... | 30 |
| Tabla 8. Costos de la Gestión Social en los Proyectos de Intervención de Mejoramiento Integral y Zonas de Riesgo. | 31 |
| Tabla 9. Proyección de los Planes Parciales del Río. | 35 |
| Tabla 10. Potencial esperado de desarrollo inmobiliario en Unidades de Actuación Urbanística de los Planes Parciales del Río. | 35 |
| Tabla 11. Unidades de Planificación Rural Previstas en el Acuerdo 48 de 2014. | 36 |
| Tabla 12. Oferta programática del Distrito Rural Campesino. | 41 |
| Tabla 13. Iniciativas y proyectos para el Distrito Rural Campesino. | 42 |
| Tabla 14. Valores del Suelo de Zonas Geoeconómicas Homogéneas mínimos, máximos por año y variación porcentual de Medellín. | 48 |
| Tabla 15. Instrumentos de financiación que requieren reglamentación y Actos Administrativos. . | 61 |
| Tabla 16. Otras fuentes de financiación del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial contempladas en el Acuerdo 48 de 2014. | 63 |
| Tabla 17. Información del instrumento de venta de derechos de construcción y desarrollo..... | 66 |
| Tabla 18. Recaudo total del instrumento de financiación Cesiones Urbanísticas cumplidas en dinero..... | 68 |
| Tabla 19. Polígonos de tratamiento objeto de aprovechamientos adicionales. | 69 |
| Tabla 20. Listado de proyectos contemplados para la aplicación de la contribución por valorización..... | 70 |
| Tabla 21. Cantidad de predios elegibles para el Pago por Servicios Ambientales Hídricos. | 72 |
| Tabla 22. Recursos direccionados por el Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT por año y por subsistemas. | 83 |
| Tabla 23. Recursos disponibles para el direccionamiento por parte del CDE del POT. | 84 |



Introducción

En la vigencia del corto plazo del Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín –POT-, adoptado mediante el Acuerdo 48 de 2014, se alcanzó un avance del 80% en la formulación y adopción de los instrumentos de planificación complementaria de segundo y tercer nivel previstos para ser reglamentados y evidencia un avance del 27% respecto a las metas de largo plazo del POT, contando hasta el momento con 48 instrumentos de planificación reglamentados a partir de la implementación del Acuerdo 48 de 2014.

En los últimos cinco años, se destaca la adopción de nuevos instrumentos reglamentados, como el Distrito Rural Campesino del suelo rural de Medellín, en los Planes Parciales se reconoce con igual importancia que los demás, los correspondientes a los sectores de Plaza de Ferias, Perpetuo Socorro, Chagualo, Sevilla, Carabineros, Calle Nueva, Barrio Colombia y Santa Fe enmarcados en los Macroproyectos asociados al corredor del Río Medellín; así mismo, se destaca la adopción de los Planes Maestros del Hospital Pablo Tobón Uribe, Zoológico Santa Fe, Universidad de Medellín, Cerro Nutibara, Clínica Las Vegas y Colegio San José de Las Vegas, como también se resalta la adopción del Proyecto Urbano Integral en la Ladera Nororiental.

A partir de la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial vigente, así como de la posterior adopción de los tres (3) Macroproyectos del Área de Intervención Estratégica AIE MEDRío y de diversos instrumentos y mecanismos de gestión del suelo, se lograron identificar retos importantes para la gestión y la planificación complementaria, especialmente sobre la implementación de las normativas adoptadas, así como los retos propios del proceso y desarrollo de la renovación urbana de la ciudad, que van desde la inversión pública y la articulación interinstitucional, hasta la gestión asociada del suelo. En este sentido, los instrumentos de financiación, de intervención del suelo y de planificación complementaria del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial se constituyen en herramientas fundamentales del Sistema Público y Colectivo del POT y de la concreción del modelo de ocupación establecido para el municipio de Medellín.

Con la implementación del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial, a través de la reglamentación de aproximadamente el 80% de los instrumentos de financiación previstos para su adopción, de la puesta en marcha de la aplicabilidad de la mayoría de los instrumentos de gestión del suelo disponibles y de la formulación de instrumentos de planificación de segundo y tercer nivel definidos para el suelo urbano y rural, se ha desarrollado el principio de reparto equitativo de cargas y beneficios, en aplicación de las disposiciones normativas, siguiendo los criterios de equidad, sostenibilidad social y ambiental para la concreción del modelo de ocupación y del avance en el programa de ejecución del POT.

Es así como, en cumplimiento del programa de ejecución del POT, se hace necesario continuar con la formulación de los Macroproyectos de las transversalidades Santa Elena y La Iguaná, así como con el fortalecimiento de los procesos de formulación de los instrumentos de planificación complementaria del suelo rural, tales como las Unidades de Planificación Rural; así mismo, se hace necesario la continuidad en el acompañamiento



en los procesos de formulación y adopción de los Planes Maestros, Planes Parciales y los Planes de Legalización y Regularización Urbanística.

Por otra parte, se resalta un avance significativo en el desarrollo de 32 compromisos previstos en el corto plazo del POT, asociados al desarrollo de estudios, planes complementarios de los sistemas físico-espaciales y a la reglamentación específica del Acuerdo 48 de 2014. Estos insumos se convierten en herramientas e instrumentos que determinan pautas y condiciones que dan alcance a las normas urbanísticas que reglamentan, tanto el Sistema Público y Colectivo, como el Sistema de Ocupación definido en el Sistema Municipal de Ordenamiento Territorial.

Adicionalmente, teniendo en cuenta que la mayoría de las ciudades de América Latina y del Caribe enfrentan crecientes demandas de mayores y mejores servicios e infraestructura que aumentan las necesidades de inversión, lo cual, ante la insuficiencia de recursos locales, amplía la brecha de financiación; la identificación e implementación de mecanismos de financiación poco explorados, permite a los gobiernos municipales contar con fuentes alternativas para atender, de manera efectiva las demandas básicas de sus ciudadanos (Banco Interamericano de Desarrollo, 2016).

Es por esto que los recursos que se generen con la implementación de los instrumentos de financiación se constituyen en una oportunidad para disponer de fuentes de financiación alternativas para apoyar el desarrollo de los proyectos, que permitan atender las demandas que requiere el municipio. Se hace necesario entonces, iniciar la exploración de otras fuentes de financiación señaladas en el Plan de Ordenamiento Territorial, diferentes a las vías tradicionales como la contribución por valorización, el impuesto predial, las cesiones urbanísticas y la venta de derechos de construcción y desarrollo, con el fin de impulsar instrumentos no tradicionales, apoyados en las disposiciones del Plan Nacional de Desarrollo y del Plan de Desarrollo Municipal, que posibiliten la generación de rentas del suelo que se deriven de la gestión del suelo para el desarrollo proyectos estratégicos, previo estudios que viabilicen la aplicación efectiva¹ de los diferentes instrumentos de financiación del suelo.

Se considera también necesario continuar con la gestión de los proyectos de renovación urbana localizados en el Distrito de la Innovación del Macroproyecto Rio Centro en la Subzona 2, toda vez que el reto más importante lo ha configurado la dificultad para comunicar la normativa urbana planteada por el mismo POT y por los instrumentos de planificación complementaria. Este reto ha permitido evidenciar la necesidad de brindar asistencia y acompañamiento a diferentes actores, tanto públicos como privados, para que se involucren en el desarrollo urbano de la ciudad, mediante la aplicación de diferentes estrategias y programas, tales como el apoyo a la estructuración de proyectos, pedagogía frente a la norma urbana, su validación, y el desarrollo de diferentes escenarios para la implementación de la normativa de gestión y de financiación.

El presente informe pretende dar alcance al compromiso establecido en el parágrafo 2 del artículo 454 del Acuerdo 48 de 2014, por lo que éste se circunscribe al proceso de

¹ El artículo 538 del Acuerdo 48 de 2014 indica que se deberán adelantar los análisis técnicos, jurídicos y financieros que viabilicen la aplicación efectiva de los instrumentos de financiación señalados en el capítulo IV "Subsistema de Financiación" y la reglamentación específica de cada instrumento, en el marco de las competencias.



seguimiento del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial, detallando los avances, tanto en los subsistemas planificación complementaria, como en los subsistemas de intervención del suelo y de financiación. Finalmente se realizan unas consideraciones finales y recomendaciones para continuar con la implementación del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial durante la vigencia del mediano plazo, así como las apuestas a tener en cuenta en el horizonte de largo plazo, con el fin de propender por la concreción del modelo de ocupación del municipio Medellín.



1. Sistema Municipal de Ordenamiento.

En concordancia con lo determinado en el artículo 3 del Plan de Ordenamiento Territorial – POT – Acuerdo 48 de 2015, el Sistema Municipal de Ordenamiento Territorial – SMOT, instrumenta el marco estratégico del POT y describe conceptualmente cual es la estructura del Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín en vigencia. Este sistema reconoce con igual importancia el conjunto de decisiones sobre el territorio en su manifestación físico-espacial y todo el despliegue de las estrategias de gestión para hacer realidad la gestión urbana, apoyadas en la implementación de los sistemas institucionales y de gestión.

Estos últimos sistemas, son los responsables de producir las transformaciones territoriales que requiere el territorio y que solo podrían llevarse a cabo a través del papel activo de todos los actores implicados tanto públicos como privados, mediante la formulación e implementación de instrumentos y la determinación de procedimientos de gestión. El sistema institucional y de gestión incluye tres categorías generales de procesos, clasificados así:

Sistema de Gestión para la Equidad Territorial: Con miras a propender por el reparto equitativo de cargas y beneficios, este sistema reúne tanto la formulación de los instrumentos de planificación complementaria al POT y de financiación, como los instrumentos intervención del suelo, además de determinar los lineamientos requeridos para el desarrollo de los mismos.

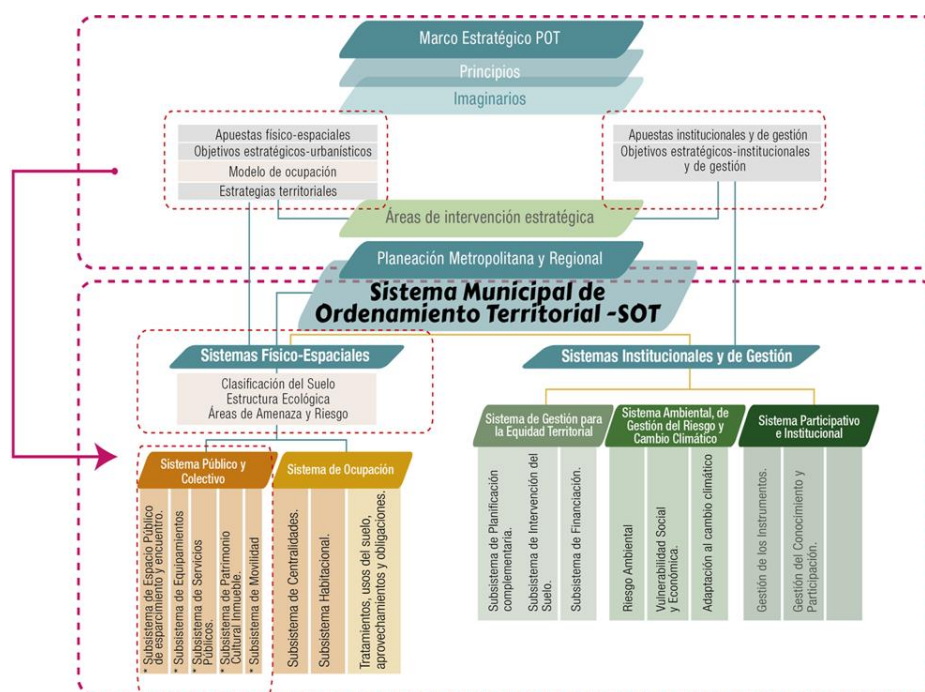
Sistema Ambiental, de Gestión del riesgo y del cambio climático: Incluye el conjunto de procesos y acciones enfocadas a la mitigación de impactos ambientales, a la mitigación de la vulnerabilidad social y económica y a la gestión para la adaptación al cambio climático.

Sistema participativo e Institucional: Incluye las estructuras de operatividad, así mismo el conjunto de procedimientos para la gestión de los instrumentos, para la gestión del conocimiento y la participación (que dan soporte social e institucional al SMOT) y para el seguimiento y la evaluación de todo el SMOT.

El siguiente esquema representa la estructura descriptiva del Acuerdo 48 de 2014, base para la revisión de la gestión institucional, de cara al abordaje de los compromisos adquiridos en el Plan de Ordenamiento Territorial, que considera de gran importancia la definición e implementación del Sistema de Seguimiento y Evaluación del Plan de Ordenamiento Territorial, con el fin de propiciar la gestión articulada de las entidades y actores involucrados, para abordar los principales retos establecidos en el programa de ejecución.



Gráfica 1. Marco Estratégico del Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín.



Fuente: Acuerdo 48 de 2014, DAP, 2014.

2. Seguimiento al Subsistema de Planificación Complementaria en la vigencia del Corto Plazo del POT.

El Sistema de Gestión para la Equidad Territorial se constituye en la plataforma jurídica, técnica y financiera que tienen los municipios para gestionar y visibilizar la implementación del Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín.

En primer lugar, hacen parte de este sistema, los instrumentos de planificación complementaria, encargados de generar las estrategias de planificación, generadoras de norma urbanística, las cuales pretenden, la concreción del modelo de ocupación de Medellín. Lo anterior, en concordancia con las estrategias dispuestas por el Plan de Ordenamiento Territorial, instrumento por excelencia de primer nivel, encargado de orientar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo.

El Subsistema de Planificación Complementaria contiene instrumentos de escala intermedia de segundo y tercer nivel, los cuales se localizan tanto en suelo urbano como rural. Estos instrumentos deben adelantar un proceso de diagnóstico, formulación, participación y adopción. Desde la adopción del Acuerdo 048 de 2014, el proceso de reglamentación de este Subsistema ha permitido reportar avances en la adopción de instrumentos tales como el Distrito Rural Campesino para el suelo rural de Medellín y el Proyecto Urbano Integral del Ámbito de la Ladera Nororiental. Así mismo, se destacan



avances en los procesos de diagnóstico y formulación de los Macroproyectos de las Áreas de Intervención Estratégica - Transversalidades Santa Elena y La Iguañá.

Por otra parte, se destacan avances en la adopción de los Planes Parciales localizados a lo largo del Río Medellín, diferentes Planes Maestros asociados a las Áreas para la Preservación de Infraestructuras y del Sistema Público y Colectivo –API-, y los instrumentos correspondientes a los Planes Especiales de Manejo y Protección del Patrimonio. Además, se han realizado avances en los procesos de diagnóstico y formulación de las Unidades de Planificación Rural del sector El Llano en el Corregimiento de San Cristóbal, y Mazo y Cuencas Piedras Blancas en el Corregimiento de Santa Elena.

A continuación se presenta la definición establecida desde el artículo 455 del Acuerdo 48 de 2014 sobre los instrumentos del Subsistema de Planificación Complementaria de segundo nivel:

Instrumentos de segundo nivel

- *Macroproyectos*: Instrumento mediante el cual se desarrollan las Áreas de Intervención Estratégica –AIE-, donde se establecen un conjunto de acciones 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.
- *Distrito Rural Campesino*: Instrumento mediante el cual se encaminan acciones físico espaciales, económicas, culturales y sociales, mediante un conjunto de programas y proyectos para fortalecer los medios, modos y formas de vida campesina del suelo rural, enfocados en las necesidades y potencialidades de la población rural para el mejoramiento de la calidad de vida de la población que habita los corregimientos y su articulación con el suelo urbano.
- *Proyecto Urbano Integral del Ámbito Ladera*: El propósito principal de este instrumento de planificación consiste en direccionar estrategias e intervenciones públicas para fortalecer y mejorar las características de las unidades barriales y las centralidades, así como planificar de manera simultánea el barrio y la centralidad, en aras de fortalecer la relación armoniosa de los barrios con el territorio, al cual sirve de centro funcional o de prestación de servicios directo.

Instrumentos de tercer nivel

- *Planes Parciales*: Los Planes Parciales se definen por excelencia como los instrumentos que desarrollan las estrategias del orden social, físico, ambiental y financiero para concretar la ocupación del suelo, detallando los componentes públicos como los espacios públicos, las vías, equipamientos, redes de servicios públicos, estructurando los componentes de ocupación privada con la asignación de aprovechamientos urbanísticos y obligaciones urbanísticas. Este instrumento se desarrolla a partir de Unidades de Actuación Urbanística –UAU-, las cuales están conformadas por uno o varios predios o inmuebles que deben ser



urbanizados o construidos como una unidad integral dentro del Plan Parcial, lo que implica la gestión del suelo asociada entre los propietarios, esta se da mediante el reajuste de suelos, la integración inmobiliaria o la cooperación.

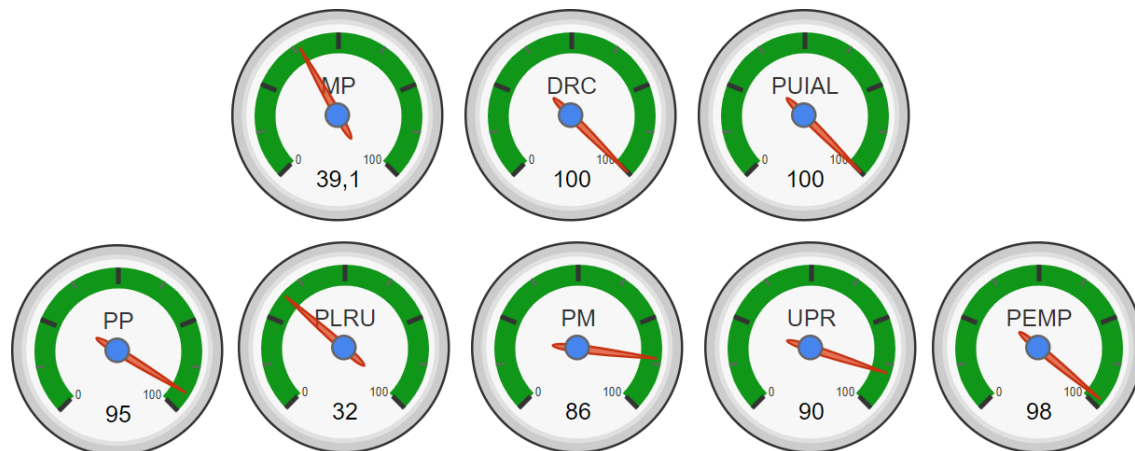
- *Planes de Legalización y Regularización Urbanística:* Es un instrumento de planificación complementaria aplicable exclusivamente a suelos urbanos con tratamiento de Mejoramiento Integral y Consolidación en todos sus niveles pero con preferencia al CN3, es decir, asentamientos precarios y urbanizaciones constituidas por viviendas de interés social sin el cumplimiento de las normas urbanísticas, con dicho plan se pretende el reconocimiento oficial del asentamiento o urbanización de hecho, para ello se aprueban los planos urbanísticos y se expide la reglamentación urbanística, en pro de la consolidación y mejoramiento de la habitabilidad de los asentamientos en condiciones de desarrollo incompleto e inadecuado.
- *Planes Maestros:* Es el instrumento de planificación complementaria y de gestión de tercer nivel que guiará el desarrollo urbanístico y arquitectónico de polígonos con Tratamiento Urbano de Áreas para la Preservación de la Infraestructuras y del Sistema Público; previendo que grandes infraestructuras y áreas de interés recreativo y paisajístico se conviertan en espacios públicos generales de la ciudad.
- *Unidades de Planificación Rural:* Corresponde al instrumento de planificación y gestión a través del cual se desarrollan y precisan las condiciones de ordenamiento en áreas específicas del suelo rural, caracterizadas por condiciones de desarrollo complejas en las que ni el desarrollo lote a lote, ni el mismo Plan de Ordenamiento Territorial, debido a la escala de planificación, logran articular las acciones necesarias para aorientar adecuadamente su transformación.
- *Planes Especiales de Manejo y Protección del Patrimonio:* Este instrumento establece las acciones necesarias para garantizar la protección, conservación y sostenibilidad de los Bienes de interés Cultural-BIC-. Por lo tanto, son instrumentos de gestión del Patrimonio Cultural Inmueble, que se sustentan en el Decreto 763 de 2009, reglamentario de la Ley 367 de 1997 modificada por la Ley 1185 de 2011, que le define el régimen de protección al patrimonio cultural, en este caso material o inmueble.

En los siguientes tacómetros se muestra el avance en que se encuentra la formulación y adopción de los instrumentos de planificación complementaria contemplados y previstos en la vigencia del corto plazo² del Plan de Ordenamiento Territorial. Las siglas del gráfico corresponden como se describe a continuación: Macroproyectos sigla –MP, Distrito Rural Campesino sigla –DRC, Proyecto Urbano Integral del Ámbito Ladera sigla -PUIAL, Planes Parciales sigla -PP, Planes de Legalización y Regularización Urbanística sigla –PLRU, Planes Maestros sigla -PM, Unidades de Planificación Rural sigla -UPR, y Planes Especiales de Manejo y Protección del Patrimonio sigla -PEMP:

² La vigencia de *Corto Plazo* del POT comprende desde la vigencia del corto plazo del Acuerdo 48 de 2014 comprende desde su adopción en el año 2014, último año del primer período constitucional en el año 2015 hasta la finalización del segundo período constitucional de alcaldes correspondiente al 2019.



Gráfica 2. Avance Porcentual en la Formulación y Adopción de los instrumentos de planificación complementaria de la vigencia del corto plazo del POT.

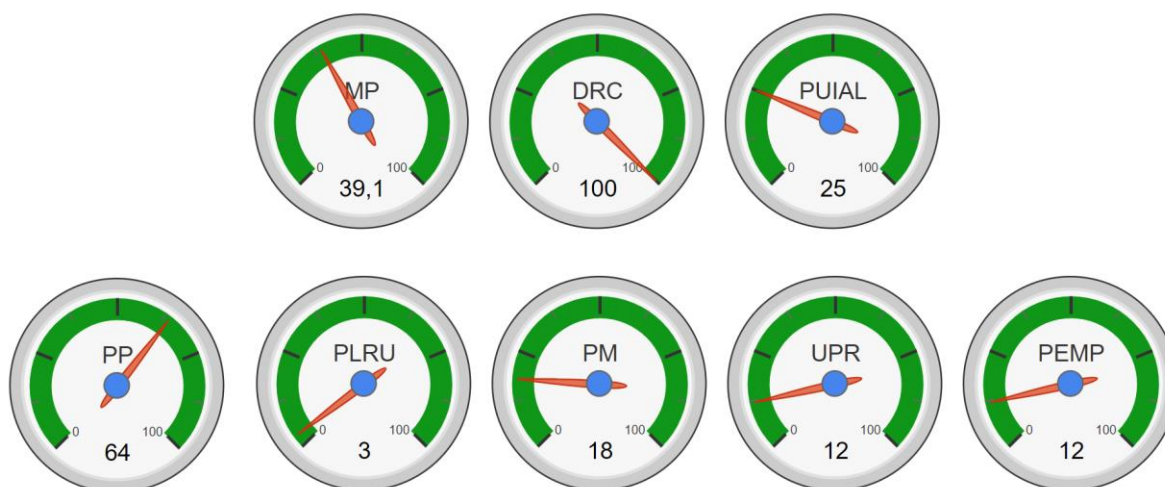


Fuente: Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad, DAP, 2020.

De la gráfica se muestra que en la vigencia del corto plazo del POT se alcanzó un avance promedio del 80% correspondiente al proceso de formulación y adopción de los instrumentos de planificación complementaria previstos para el corto plazo.

En la siguiente grafica se muestran diferentes tacómetros que indican que el avance porcentual total promedio en relación a las metas de la vigencia de largo plazo se alcanzó un porcentaje de 27.1%.

Gráfica 3. Avance Porcentual en la Formulación y Adopción de los instrumentos de planificación complementaria respecto a la vigencia del largo plazo del POT.



Fuente: Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad, DAP, 2020.



1.1 Instrumentos de Segundo Nivel

1.1.1 Macroproyectos

Con el objetivo de implementar las disposiciones de los sistemas físicos espaciales y de gestión, en el Plan de Ordenamiento Territorial se identificaron tres (3) *Áreas de Intervención Estratégica –AIE³* denominadas i) AIE MEDRío, ii) AIE MEDBorde Urbano Rural y iii) AIE MED Transversalidades, las cuales equivalen a las actuaciones urbanas integrales que se desarrollarán mediante Macroproyectos⁴. La planificación de estas áreas permite desarrollar la escala intermedia de la planeación, alcanzando un detalle que articula la escala general del Plan de Ordenamiento Territorial y la escala de detalle de los proyectos públicos y privados, que se deriva en un proceso multiescalar de direccionamiento e intervención del territorio. Lo anterior, posibilita la renovación del corredor del río Medellín, la consolidación del borde urbano-rural mediante la con la ejecución del Cinturón Verde Metropolitano y la generación del nuevo eje de conexión regional oriente-occidente en las transversalidades.

El programa de ejecución del Acuerdo 48 de 2014 contempló la formulación y adopción de diez Macroproyectos: 1) *Macroproyecto Río Centro*, 2) *Macroproyecto Río Norte*, 3) *Macroproyecto Río Sur*, 4) *Macroproyecto BUR Nororiental*, 5) *Macroproyecto BUR Noroccidental*, 6) *Macroproyecto BUR Sureste*, 7) *Macroproyecto BUR Suroccidental*, 8) *Macroproyecto BUR San Antonio de Prado*, 9) *Macroproyecto Transversalidad La Iguana* y 10) *Macroproyecto Transversalidad Santa Elena*.

En la vigencia del corto plazo del Acuerdo Municipal 48 de 2014 y del Plan de Desarrollo Municipal 2012 - 2015, se priorizó la formulación del Cinturón Verde Metropolitano y la adopción de los tres (3) Macroproyectos del Área de Intervención Estratégica –AIE-MEDRío, los cuales se concretaron en los decretos municipales N° 2053, N° 2078 de 17 de diciembre de 2015 y N° 2077 de 21 de diciembre de 2015.

En relación con los demás Macroproyectos localizados las Áreas de Intervención del Borde Urbano Rural y de las Transversalidades, en el Plan de Desarrollo 2016 - 2019 se programó la formulación y adopción de los Macroproyectos de transversalidades y Borde Urbano Rural; para lograr este propósito, se priorizó la realización de los estudios técnicos requeridos para la formulación y adopción de estos Macroproyectos, tales como los estudios de riesgo de detalle, sobre el componente social y de participación y sobre el diagnóstico propositivo asociado al Subsistema de Movilidad de los Macroproyectos de las transversalidades de Santa Elena y La Iguaná. Así mismo, se priorizó el avance en los procesos formulación y adopción del Macroproyecto de la Transversalidad Santa Elena, así como en la gestión de la implementación de los Macroproyectos del AIE MEDRío.

³ El artículo 61 del Acuerdo 48 de 2014, define las Áreas de Intervención Estratégica –AIE– “son las porciones del territorio municipal que presentan las mayores oportunidades para que en ellas se produzcan las transformaciones territoriales necesarias, que permitan concretar el modelo de ocupación. Por lo tanto, requieren de un conjunto de medidas para alcanzar las condiciones físicas y funcionales adecuadas, acompañadas de grandes apuestas sociales y económicas”.

⁴ El artículo 455 ° del Acuerdo 48 de 2014 determina que los Macroproyectos “desarrollan las AIE estableciendo el conjunto de acciones 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 ciudad.



Adicionalmente, y en el marco de la gestión e implementación de los Macroproyectos del AIE MEDRío adoptados en el año 2015, se realizó un proceso de modificación, actualización y revisión normativa del área correspondiente a los Macroproyectos Río Centro y Río Sur, los cuales fueron objeto de ajuste normativo mediante los decretos municipales⁵ N° 1006 de 12 de diciembre de 2018, N° 2195 de 2019 del 13 de noviembre de 2019 y N° 2482 de 26 de diciembre de 2019 respectivamente. La principal estrategia de estos ajustes consistió en detonar el proceso de renovación urbana, disponiendo los escenarios viables para el desarrollo inmobiliario de los sectores estratégicos influyentes al sector del río Medellín, implementando mecanismos que faciliten el manejo y acompañamiento interinstitucional a través de un modelo dinámico de gestión para las zonas de renovación urbana y cumpliendo con el principio de equidad en el reparto de cargas y beneficios.

En la siguiente tabla se detallan los decretos municipales adoptados mediante los Macroproyectos del AIE MEDRío, con sus respectivos instrumentos de planificación de tercer nivel a su interior, información que también se ilustra en el numeral 1.2.1.

Tabla 1. Decretos municipales adoptados mediante los Macroproyectos del AIE MEDRío.

| Macroproyecto AIE MEDRío | Subzonas | Decreto Municipal | Cantidad instrumentos planificación tercer nivel | Polígono |
|---|----------|-------------------|--|---|
| RioNorte | NA | de 2015 | *11 Planes Parciales *1 Plan Especial de Manejo y Protección del Patrimonio PEMP- | Plan Parcial polígono Z1-R-1: Playón de los Comuneros |
| | | | | Plan Parcial polígono Z1-R-2: La Frontera |
| | | | | Plan Parcial polígono Z1-R-3: La Francia |
| | | | | Plan Parcial polígono Z1-R-4: Andalucía |
| | | | | Plan Parcial polígono Z1-R-5: Villa Niza |
| | | | | Plan Parcial polígono Z1-R-6: Palermo |
| | | | | Plan Parcial polígono Z1-R-8: Miranda |
| | | | | Plan Parcial polígono Z1-R-45: Tricentenario |
| | | | | Plan Parcial polígono Z1-R-46: Plaza de Ferias |
| | | | | Plan Parcial polígono Z1-R-48: Carabineros |
| Plan Parcial polígono Z1-R-49: Candelaria | | | | |

⁵ Decreto municipales publicados en las siguientes Gacetas Oficiales N°4569 de 2018, 4641 de 2019 y 4657 de 2019



| Macroproyecto AIE MEDRío | Subzonas | Decreto Municipal | Cantidad instrumentos planificación tercer nivel | Polígono |
|--------------------------|---|---|---|---|
| | | | | PEMP Pedro Nel Gómez |
| RíoSur | NA | *2078 de 2015 *2482 de 2019 *2195 de 2019 | 13 Parciales Planes | Plan Parcial polígono Z5-R-22: Barrio Colombia |
| | | | | Plan Parcial polígono Z5-R-24: Villa Carlota |
| | | | | Plan Parcial polígono Z5-R-25: Manila |
| | | | | Plan Parcial polígono Z5-R-26: Astorga – Patio Bonito |
| | | | | Plan Parcial polígono Z5-R-27: Santa María de los Ángeles |
| | | | | Plan Parcial polígono Z5-R-28: Cristo Rey |
| | | | | Plan Parcial polígono Z5-R-29: Campo Amor y Cristo Rey |
| | | | | Plan Parcial polígono Z5-R-30: Campo Amor |
| | | | | Plan Parcial polígono Z5-R-31: Santa Fe |
| | | | | Plan Parcial polígono Z5-R-32: Santa Fe |
| | | | | Plan Parcial polígono Z6-R-33: Trinidad |
| | | | | Plan Parcial polígono Z6-R-44: Tenche |
| | | | | Plan Parcial polígono Z6-R-47: Guayabal |
| RíoCentro | Subzona 1. Frente del Río | *2053 de 2015 *1006 de 2018 | *12 Parciales Planes *5 Planes de Manejo y Protección Patrimonio PEMP- | Plan Parcial polígono Z1-R-10: San Pedro |
| | | | | Plan Parcial polígono Z2-R-43: La Fiscalía |
| | Plan Parcial polígono Z2-R-44: Caribe | | | |
| | Plan Parcial polígono Z3-R-11: El Chagualo | | | |
| | Plan Parcial polígono Z3-R-12: Jesús Nazareno | | | |
| | | | | Plan Parcial polígono Z3-R-13: Estación Villa |



| Macroproyecto AIE MEDRío | Subzonas | Decreto Municipal | Cantidad instrumentos planificación tercer nivel | Polígono |
|--------------------------|--|-------------------|--|--|
| | Subzona 2. Distrito Medellinnovation | | | Plan Parcial polígono Z3-R-14: San Benito |
| | | | | Plan Parcial polígono Z3-R-18: Calle Nueva |
| | | | | Plan Parcial polígono Z3-R-19: Barrio Colón |
| | | | | Plan Parcial polígono Z3-R-21: Perpetuo Socorro |
| | | | | Plan Parcial polígono Z4-R-38: Naranjal |
| | Subzona 3. Centro Tradicional | | | Plan Parcial polígono Z6-R-35: Tenche |
| | | | | PEMP polígono Z3-C1-1: Barrio Prado, manzana 1001009 |
| | | | | PEMP polígono Z3-C3-7: Parque Bolívar, manzana 1018004 |
| | | | | PEMP polígono Z3-C1-1: Barrio Prado, manzana 1001001 |
| | | | | PEMP polígono Z3-C3-7: Parque Bolívar, manzana 1018006 |
| | | | | PEMP polígono Z3-C1-1: Barrio Prado |

Fuente: Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad, DAP, 2020

El alcance de los ajustes realizados se enmarcó principalmente en los siguientes términos:

- Definición de un factor progresivo y diferencial para efectos de la liquidación de las obligaciones urbanísticas que debe cumplirse en dinero;
- Permitir la concreción del 100% de las exigencias VIP y VIS y articular los valores de este tipo de viviendas a la regulación nacional.
- Definición de una metodología aplicable a las Áreas de Manejo Especial AME.
- Precisar el proceso de delimitación de Unidades de Actuación Urbanística.
- Protocolizar los mapas de formulación del Macroproyecto RioCentro y sus planes parciales, introduciendo los ajustes que permiten corregir desplazamientos en las capas, los cuales configuran inconsistencias con respecto a las áreas establecidas en los sistemas de reparto y la cartografía oficial de los sistemas de información territorial municipal.



En la siguiente tabla se detalla el estado de avance de cada uno de los Macroproyectos previstos para su adopción en el Acuerdo 48 de 2014.

Tabla 2. Avance porcentual de la formulación y adopción de los Macroproyectos.

| Macroproyecto | Cantidad | Avance del Diagnóstico | Avance en Formulación | Avance en Adopción | Avance General |
|---------------------------|----------|------------------------|-----------------------|--------------------|----------------|
| Rio Sur | 1 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Rio Centro | 1 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Rio Norte | 1 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Nororiental | 1 | 18,2% | 0% | 0% | 6,37% |
| Noroccidental | 1 | 21,2% | 0% | 0% | 7,42% |
| Suroriental | 1 | 17,3% | 0% | 0% | 6,1% |
| Suroccidental | 1 | 18% | 0% | 0% | 6,3% |
| San Antonio de Prado | 1 | 16,3% | 0% | 0% | 5,7% |
| Iguaná | 1 | 20,7% | 0% | 0% | 11,2% |
| Santa Elena | 1 | 63,3% | 30% | 0% | 47,7% |
| Promedio de Avance | | 55% | 34,3% | 30% | 39,1% |

Fuente: Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad, DAP, 2020

1.1.1.1 Operadores Urbanos.

Según el Plan de Ordenamiento Territorial, cada Macroproyecto o subzona podrá establecer su operador urbano, constituido por un ente de carácter público del orden municipal o una sociedad de economía mixta con personería jurídica, autonomía administrativa y financiera encargada de liderar la transformación de las Áreas de Intervención Estratégica. El Decreto Municipal 893 de 2017, reglamenta los procesos, instancias y funciones de los operadores urbanos, y define actuaciones estratégicas para la Gestión social, Gestión del suelo, Gestión inmobiliaria y Gestión del sistema público colectivo.

Desde el año 2017, el Departamento Administrativo de Planeación designó a la Empresa de Desarrollo Urbano –EDU- como operador urbano de las subzonas que componen el Macroproyecto Río Centro: Subzonas 1 y 3 a través del Convenio 4600072994 de 2017 y Subzona 2 (Distrito de Innovación) a través del Convenio 4600069537 de 2017.

Así mismo, se activó la mesa de coordinación técnica, la cual, según el Decreto Municipal 893 de 2017, es la instancia conformada por el Departamento Administrativo de Planeación, la Secretaría de Gestión y Control Territorial y los operadores urbanos designados, actuando como la encargada de la coordinación y ejecución de los procesos estratégicos a llevarse en el territorio.

En el marco del convenio descrito anteriormente, la EDU como operador del Macroproyecto Río Centro, apoyó la estructuración del modelo de cargas progresivas para facilitar la gestión con el propósito de detonar la renovación de este Macroproyecto y de las áreas de renovación urbana. Esto implicó la modificación del Decreto Municipal 2053 de 2015, por medio del cual se adoptó el Macroproyecto Río Centro, a través del Decreto Municipal 1006 de 2018.



Adicionalmente, se celebró el Convenio Interadministrativo 4600082073 de 2019, para desarrollar el Área de Intervención de los Corredores del Sistema Metro según el POT, a través de la designación de la Empresa de Transporte Masivo del Valle de Aburrá – METRO como operador Urbano.

La siguiente tabla detalla la designación de los operadores urbanos en el marco del proceso de implementación del Plan de Ordenamiento Territorial:

Tabla 3. Operadores Urbanos Designados en la Vigencia del Corto Plazo del POT.

| Macroproyecto / Proyecto | Año | Operador Urbano | Convenio |
|------------------------------|------|-----------------------------------|------------|
| Rio Centro Subzona 1 y 3 | 2017 | Empresa de Desarrollo Urbano, EDU | 4600072994 |
| Rio Centro la Subzona 2 | 2017 | Empresa de Desarrollo Urbano, EDU | 4600069537 |
| Plan Parcial de Carabineros | 2019 | Empresa de Desarrollo Urbano, EDU | 4600080831 |
| Corredores del Sistema Metro | 2019 | Metro de Medellín | 4600082073 |

Fuente: Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad, DAP, 2020

A continuación se destacan los principales retos y oportunidades de los operadores urbanos y los aspectos administrativos de la operación urbana:

Retos de los operadores urbanos:

- Coordinar la ejecución de las intervenciones estratégicas y detonantes de la operación urbana y demás actuaciones urbanísticas y la concreción de los sistemas públicos y colectivos del área de intervención.
- Ejercer las funciones de banco inmobiliario para el área de planificación a través de lo establecido en las Leyes 9 de 1989 y 388 de 1997, relacionadas con la constitución de reservas públicas de suelo, de acuerdo a lo establecido en el instrumento, actuación urbanística u operación urbana.
- Constituir las reservas de suelo necesario para la ejecución de las transformaciones ligadas al Sistema Público y Colectivo en el área de intervención
- Direccionar, supervisar y gestionar el proceso de dotación del área de intervención en cuanto al sistema público y colectivo asociado al espacio público de esparcimiento y encuentro, los equipamientos, los servicios públicos, la movilidad y el patrimonio, ya sea a partir de las cargas urbanísticas de los planes parciales, las unidades de actuación y las unidades de reactivación, o con los aportes gestionados en los demás ámbitos del reparto.
- Propender por la Implementación coherente y articulada de los diferentes instrumentos de Planificación, financiación e intervención del suelo, entre otros, determinados en el POT.
- Diseñar los esquemas de participación en cuanto a inversiones, estructuración, gerencia inmobiliaria, promoción y ventas, asociados a los proyectos inmobiliarios del área de intervención.
- Manejar el recaudo, la administración y la ejecución de los recursos privados correspondientes a cargas externas que deban cumplir los titulares de la licencia



- por fuera de su área específica de intervención, así mismo de los recursos en dinero provenientes de otras exigencias definidas para los planes parciales. De igual manera deberá administrar recursos, obtener y administrar bienes y rentas destinados a construir, mejorar y financiar proyectos de vivienda de interés social, generación de espacio público y construcción de equipamientos.
- Administrar, a instancia de los esquemas fiduciarios, los recursos públicos para la gestión del Instrumento de planificación, actuación urbanística u operación urbana, que destine la administración municipal y el Consejo de Direccionamiento Estratégico, así mismo para la concreción de los sistemas físico espaciales del POT.
 - Coordinar con la Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público Privadas, o la entidad que haga sus veces, la aplicación de la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, a los inmuebles con tratamiento de conservación en el área de intervención.
 - Implementar, con el concurso de la Administración Central, el Acuerdo 145 de 2019, por el cual se crea la Política Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas del Municipio de Medellín - PPPMAEP y se dictan otras disposiciones.
 - Articular el desarrollo territorial de los sistemas físico-espaciales, a las estrategias y actores responsables del desarrollo económico y social en el área de intervención.
 - Estudiar el funcionamiento del mercado del suelo.

Oportunidades que ofrecen los operadores urbanos:

- Viabilizar el desarrollo de las Áreas de Intervención Estratégica.
- Direccionar a los desarrolladores inmobiliarios, para la consecución de las apuestas del POT y sus instrumentos complementarios, determinadas para las áreas de intervención.
- Agilizar las actuaciones público privadas ligadas a la transformación de las áreas de intervención.
- Facilitar, promover y direccionar el proceso de gestión del suelo.
- Promover agilidad y transparencia en la ejecución de los recursos públicos y privados, requeridos para la generación y cualificación del Subsistema Habitacional.
- Propender por el desarrollo equitativo con beneficios para todos los ciudadanos.
- Garantizar la inclusión social y económica de los moradores del área de intervención en las intervenciones urbanísticas.
- Aunar esfuerzos articulados entre todos los actores públicos y privados, responsables del desarrollo físico, económico y social, para la consecución de las intervenciones sobre el territorio y facilitar, promover y apoyar los mecanismos de asociación entre estos.
- Contribuir con propuestas ante el Consejo de Direccionamiento estratégico del – CDE del POT, al óptimo direccionamiento de recursos provenientes de algunos instrumentos de financiación del POT.
- Facilitar el seguimiento y evaluación del desarrollo territorial, en el marco de instrumentos del POT, actuaciones urbanísticas, el equilibrio de las operaciones urbanas, en concordancia con lo establecido en la simulación urbanístico



financiera, la ejecución de proyectos, programas y planes, ya sean públicos y/o privados.

- Brindar insumos para tomar decisiones de inversión y plantear procesos de concertación con la administración pública, las entidades sin ánimo de lucro, organizaciones populares de vivienda y la ciudadanía en general.

1.1.1.2 Vivienda VIP y VIS en el marco de los instrumentos de planificación.

En este ítem se presenta un informe de seguimiento al cumplimiento de la Vivienda de interés prioritario y Vivienda de interés social en el marco del desarrollo de los proyectos localizados en los suelos con tratamientos de Renovación Urbana y Desarrollo.

Es importante indicar que una de las clasificaciones de obligaciones urbanísticas contempladas en el artículo 303 del Acuerdo 48 de 2014 corresponde a la obligación de *calificar suelo o construir parte de la edificabilidad para Vivienda de interés prioritario –VIP- y Vivienda de interés social –VIS-* en los polígonos con tratamiento de Renovación Urbana y Desarrollo. Los porcentajes obligatorios⁶ para las licencias urbanísticas que se desarrollen en los polígonos de tratamiento de Renovación Urbana, deberán contemplar la siguiente obligación de generación de viviendas VIP y VIS:

Tabla 4. Porcentajes de obligación de generación de VIP y VIS en Tratamientos de Renovación Urbana por medio del Acuerdo 48 de 2014.

| Obligación / Macroproyectos ⁷ | Rio Sur | Rio Centro | Rio Norte | Iguaná y Santa Elena |
|---|---------|------------|-----------|----------------------|
| Porcentaje del suelo destinado a VIP o Porcentaje de la edificabilidad destinada en VIP | 10% | 10% | 10% | 10% |
| Porcentaje de la vivienda a generar en VIS | 10% | 10% | 20% | 20% |
| Porcentaje mínimo de la obligación en el Macroproyecto | 50% | 50%* | 100% | 50% |
| Porcentaje con posibilidad de traslado fuera del Macroproyecto | 50% | 50% | 0% | 50% |

Fuente: Artículo 324, 325 y 326 del Acuerdo 48 de 2014, DAP, 2014.

Nota: El Decreto 1006 de 2018 plantea como cumplimiento de la obligación la posibilidad de adquirir derechos fiduciarios hasta el 100% de la obligación, pero el Operador Urbano o quien haga sus veces que las soluciones de vivienda a construir con los recursos por concepto de derechos fiduciarios se generen en cumplimiento de los criterios de localización y ámbitos de traslado definidos al artículo 326, esto es al interior del Macroproyecto.

⁶ Artículo 324 del Acuerdo 48 de 2014, obligación de Vivienda de Interés Social –VIS- y de Vivienda de Interés Prioritario –VIP-, de conformidad con el artículo 92 de la Ley 388 de 1997, el artículo 46 de la Ley 1537 de 2012 y el artículo 3 del Decreto 075 de 2013.

⁷ La obligación de generación de VIP y VIS en Tratamientos de Desarrollo corresponde al 20% del suelo destinado a VIP, 20% de la edificabilidad destinada en VIP y 20% de la vivienda a generar en VIS.



El Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín por medio del Acuerdo 48 de 2014 estima para un horizonte de largo plazo, una expectativa de generación de nuevas viviendas que asciende a una cantidad máxima de 426 mil unidades residenciales⁸, como resultado de un alto porcentaje de lotes de oportunidad en suelo urbano y de expansión.

Lo anterior refleja que a nivel de ciudad la expectativa de viviendas a desarrollar VIP como resultado de la aplicación de la obligación de calificación de suelo⁹ corresponderá a una cifra cercana a las 30 mil viviendas, donde el déficit cuantitativo de vivienda¹⁰ para Medellín alcanza una cifra cercana a 32 mil hogares aproximadamente. Según la formulación del programa de Gestión del suelo en el marco del Plan Estratégico Habitacional de Medellín -PEMED, se estima que al año 2030 la necesidad de vivienda social ascienda a una cifra cercana a las 153 mil viviendas, de las cuales el 50% se estarán generando en procesos de informalidad.

Ahora bien, en cuanto a la estimación del potencial de viviendas a construir en cumplimiento de obligaciones de generación de *Vivienda de interés prioritario –VIP-* y *Vivienda de interés social –VIS-*, como producto del proceso de licenciamiento urbanístico en las Áreas de Intervención Estratégica específicamente en los Macroproyectos del Río, se espera unos máximos proyectados, así:

Tabla 5. Unidades de Vivienda proyectadas en los Macroproyectos del Río Medellín.

| Macroproyecto | Unidades VIP | Unidades VIS | Unidades NO VIS | TOTAL GENERAL |
|---------------|---------------|---------------|-----------------|----------------|
| Río Norte | 2.365 | 2.409 | 7.608 | 12.382 |
| Río Centro | 6.471 | 4.174 | 37.503 | 48.148 |
| Río Sur | 7.048 | 4.411 | 39.701 | 51.160 |
| TOTAL | 15.884 | 10.994 | 84.812 | 111.690 |

Fuente: Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad, DAP, 2020

Se pueden observar que el total de unidades de vivienda VIP a generar en los Macroproyectos alrededor del Río Medellín en cumplimiento de la obligación urbanística, representa el 50% del potencial estimado en la ciudad por el modelo de ocupación.

Actualmente, ningún proyecto urbanístico en la ciudad de Medellín ha generado viviendas sociales en cumplimiento de las obligaciones urbanísticas de los procesos de Renovación Urbana. Se espera en los próximos años el desarrollo de vivienda social en las áreas mejor dotadas como las localizadas en el Río Medellín para generar equidad territorial.

⁸ Documento Técnico de Soporte (DTS) Tomo 4b formulación, numeral 9.6.5.5.2 Cálculo estimativo de las viviendas nuevas posibles generadas con la norma, tabla 61. Viviendas nuevas posibles generadas por norma en suelo urbano y de expansión.

⁹ Según lo establecido en el Decreto Nacional 075 de 2013, incorporado posteriormente en el Decreto 1077 de 2015, la obligación de calificación de suelo equivale al 10% en los tratamientos de Renovación y 20% en los tratamientos de Desarrollo.

¹⁰ Base de Datos del SISBEN, Versión 3 de la Subdirección de Información y Evaluación Estratégica del Departamento Administrativo de Planeación, año 2017.



1.1.1.3 De la reglamentación de compra derechos fiduciarios y del derecho de preferencia.

La compra de derechos fiduciarios corresponde a una de las formas de cumplimiento de la obligación de calificación de suelo para la vivienda de interés social VIS y la vivienda de interés social prioritaria VIP, según lo establecido en el Decreto 075 de 2013 incorporado en el Decreto Ley 1077 de 2015, pudiendo hacerse efectiva en los programas o proyectos que adelante las entidades públicas municipales o distritales, para lo cual deberán definir el portafolio de proyectos VIS o VIP en los cuales se pueda comprar tales derechos, en cuyo caso la definición de su valor, deberá hacerse sobre el valor comercial del predio o predios donde se desarrollará el proyecto generador.

En el caso que no esté definido el portafolio de los proyectos VIS o VIP, la compra de derechos fiduciarios se podrá hacer utilizando alguna de las siguientes formas:

- a) Sobre predios que se pretendan adquirir.
- b) Mediante la adhesión de un patrimonio autónomo cuyo objeto sea la adquisición de suelo para destinarlo al cumplimiento de la obligación VIS o VIP.

En cuanto al derecho de preferencia es un instrumento establecido por la Ley 9 de 1989, en favor de los bancos inmobiliarios o entidades gestoras con dicha función y propietarios o poseedores de inmuebles incluidos en programas de Renovación Urbana, que obliga al particular propietario de un inmueble, a realizar a la entidad pública la primera oferta de compra, mediante inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de este instrumento.

Lo anterior fue incorporado en el Acuerdo 48 de 2014, indicando que lo referente a la oferta de compra se hará según lo establecido por el artículo 73 de la Ley 9 de 1.989 y 119 de la Ley 388 de 1.997 o la norma que los modifique, complemente o sustituya. Indica además el POT que las entidades públicas con funciones de Banco Inmobiliario, podrán establecer el derecho de preferencia sobre los inmuebles a adquirir en el marco de los programas y proyectos a su cargo.

Igualmente en su artículo 492 el POT establece que el municipio de Medellín podrá aplicarse el Derecho de Preferencia, preferentemente a los procesos de renovación urbana y mejoramiento integral, para canalizar la oferta y la demanda de vivienda de interés social y prioritario (VIP).

El derecho de preferencia puede tener aplicación por fuera de las AIE o dentro de éstas, por fuera siempre que se cumpla con los fines establecidos en los literales b), d), e), m), n) y o) del artículo 10 de la Ley 9 de 1989, modificado por el artículo 58 de la Ley 388 de 1997 y asimilables a los fines establecidos por los literales b), i), j), k) y l), del artículo modificado y dentro el POT, ha contemplado su aplicación en las Áreas de Intervención Estratégica – AIE del río, en sus Macroproyectos Río Centro, Río Norte y Río Sur, en los cuales se establecen los criterios para el cumplimiento de la obligación VIS y VIP en los planes parciales que hacen parte de cada Macroproyecto, los cuales establecen que: *“A los suelos reservados o destinados, así como a las unidades de vivienda construidas para el cumplimiento de la obligación de VIP y VIS, deberán aplicárseles el derecho de preferencia a favor de la Administración Municipal quien podrá ejercerlo directamente a*



través del operador urbano o el Instituto Social de Vivienda y Hábitat o quien haga sus veces, según lo establecido en el artículo 491 del Acuerdo 48 de 2014”

1.1.1.4 Del proceso de licencias urbanísticas en los Macroproyectos del Río.

Los procesos para la obtención de una licencia urbanística inician con la intención de un desarrollador, promotor o propietario del suelo de adelantar un proyecto urbanístico. Generalmente, se elevan consultas y solicitudes al Municipio de Medellín o en su defecto a las Curadurías Urbanas. El Departamento de Planeación de Medellín ha recibido un total de 71 solicitudes de particulares interesados en el desarrollo de proyectos que se localizan en Unidades de Actuación Urbanística en suelos de Renovación Urbana específicamente en las Áreas del Río Medellín.

Se considera que el aumento rápido del precio del suelo en un área de la ciudad es una indicación clara de que la gente espera una alta demanda en el barrio durante un período de tiempo, lo cual es señal de oportunidades de inversión para los emprendedores inmobiliarios (Ahlfeldt & McMillen, 2014).

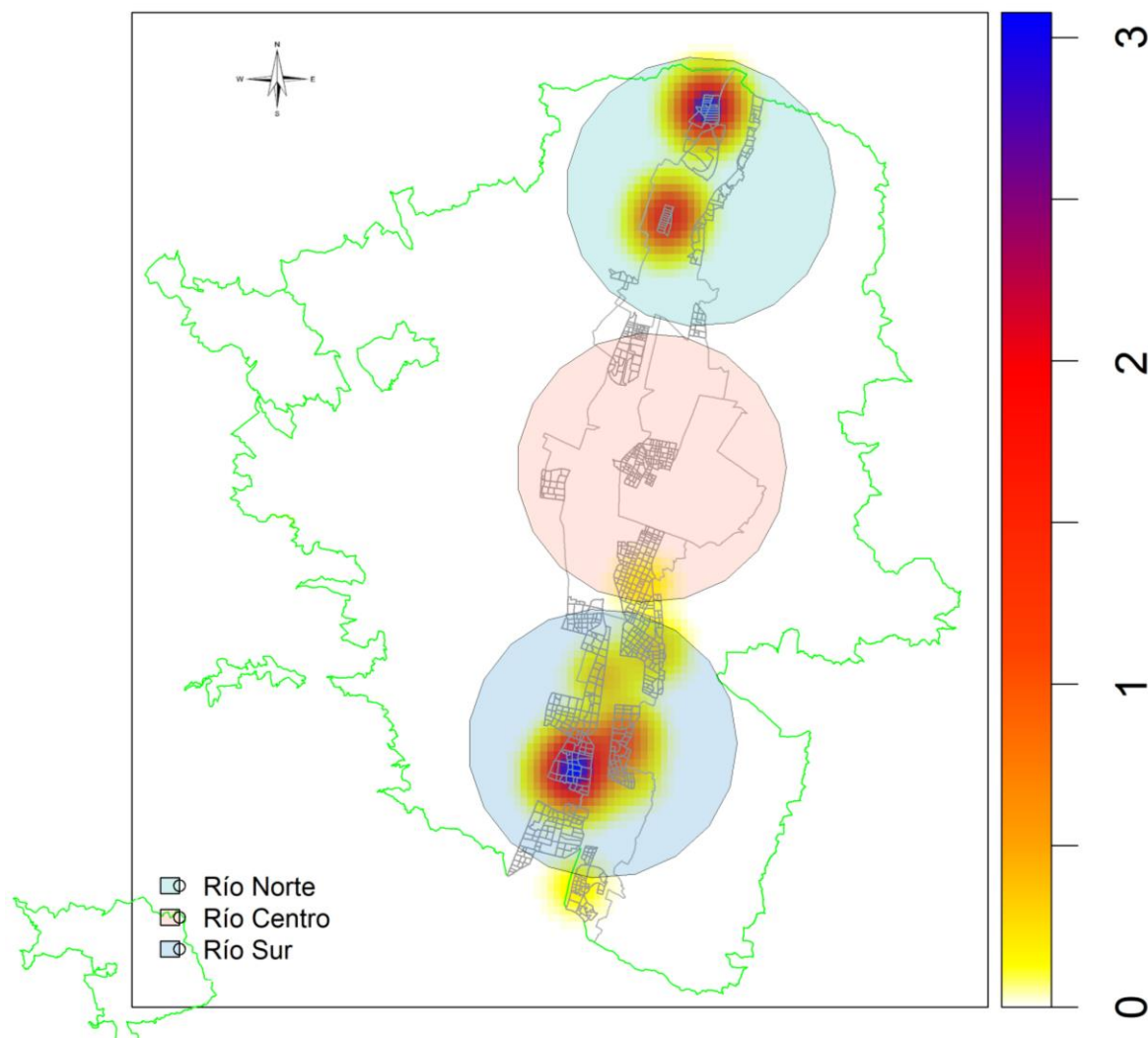
Se propone una reflexión que debe ser analizada, en el sentido de considerar para Medellín, especialmente para las áreas del Macroproyecto del Río, que una intención por desarrollar proyectos, también es una señal de oportunidades de inversión. Esta reflexión invita a generar un mapa de calor que muestre la localización espacial de las intenciones presentadas por los desarrolladores inmobiliarios durante el proceso de gestión urbana del Acuerdo 48 de 2014, específicamente en el desarrollo de las actividades de la gestión urbana realizada por la Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de ciudad realizada después de la adopción del Acuerdo 48 de 2014.

En el mapa 1 se observan en color azul y rojo intención para el desarrollo de proyectos inmobiliarios en Unidades de Actuación Urbanística, las cuales se encuentran localizadas en su mayoría en Río Norte y Río Sur.

En cuanto al proceso de licencias urbanísticas, en el Macroproyecto Río Centro, específicamente en el Distrito Creativo en el polígono de tratamiento Z3_R_21, se cuenta también con una Unidad de Actuación Urbanística totalmente vendida bajo la denominación de Metropolitan, constituyéndose en una posibilidad importante para detonar el desarrollo inmobiliario del sector, además de romper las brechas de segregación socioespacial, logrando consolidar en un solo proyecto la vivienda de interés social (VIS), la vivienda de interés social prioritaria (VIP) y la vivienda No Vis en el estrato 5, con un total de 586 unidades viviendas a desarrollar en 4 etapas.



Mapa 1. Mapa de calor de Intención de iniciativas de proyectos inmobiliarios en los Macroproyectos del Río.



Fuente: Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad, DAP, 2020

Así mismo, el Macroproyecto Río Sur cuenta con dos Unidades de Actuación urbanística licenciadas, la primera de ellas, correspondiente a la Unidad de Actuación Urbanística N° 49 del Plan Parcial Barrio Colombia en el polígono de tratamiento Z5_R_22, donde se pretende desarrollar el proyecto denominado Avenida Park, constituido por 235 unidades de vivienda. En este mismo Macroproyecto, en la Unidad de Actuación Urbanística N° 24 del Plan Parcial Patio Bonito en el polígono de tratamiento Z5_R_26 se desarrollará el proyecto identificado como Mixa, conformado por 65 unidades de vivienda. Así mismo, en la Unidad de Actuación Urbanística N° 3 del Plan Parcial Argos en el polígono de tratamiento Z6_R_31 se desarrollará el proyecto denominado Urbanity, conformado por aproximadamente 600 unidades de vivienda.



1.1.1.5 De los nuevos topes del Plan Nacional de Desarrollo.

Según (S. Fainstein, 2011) en el libro *La Ciudad Justa*, afirma que todos los nuevos desarrollos de viviendas deben proporcionar unidades para hogares con ingresos por debajo de la media, ya sea en el lugar o en otro lugar, con el objetivo de proporcionar un hogar decente y un ambiente de vida adecuado para todos. En Colombia, la vivienda de interés social es aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción sostenible.

El artículo 85 de la Ley 1955 de 2019, por el cual se expidió el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022 “Pacto por Colombia, pacto por la equidad” y los Decretos Nacionales 1467 de 2019 y 046 de 2020, señalan que los precios máximos de la Vivienda de Interés Social VIS y la Vivienda de Interés Prioritaria VIP no deben exceder los 135 y 90 Salarios Mínimos Mensuales Vigentes respectivamente, que según el salario mínimo legal mensual vigente para el año 2020, el cual asciende a \$877.803, la vivienda VIS y VIP equivale a \$118.503.405 y \$79.002.270 respectivamente.

La siguiente tabla presenta los precios que se establecen para las áreas diferentes a Renovación Urbana y para los proyectos localizados en Renovación Urbana:

Tabla 6. Precios de la VIP y VIS en los proyectos de Renovación Urbana.

| Tipología | Precio diferente a Renovación Urbana (Desde y Hasta SMMLV) | Precio máximo en Renovación Urbana (SMMLV) | Precio diferente a Renovación Urbana (Hasta \$ COP) | Precio máximo en Renovación Urbana (\$ COP) |
|-----------|--|--|---|---|
| VIS | 135-150 | 175 | \$118.503.405- \$131.670.450 | \$153.615.525 |
| VIP | 90 | 110 | \$79.002.270 | \$96.558.330 |

Fuente: Artículo 85 de la Ley 1955 de 2019.

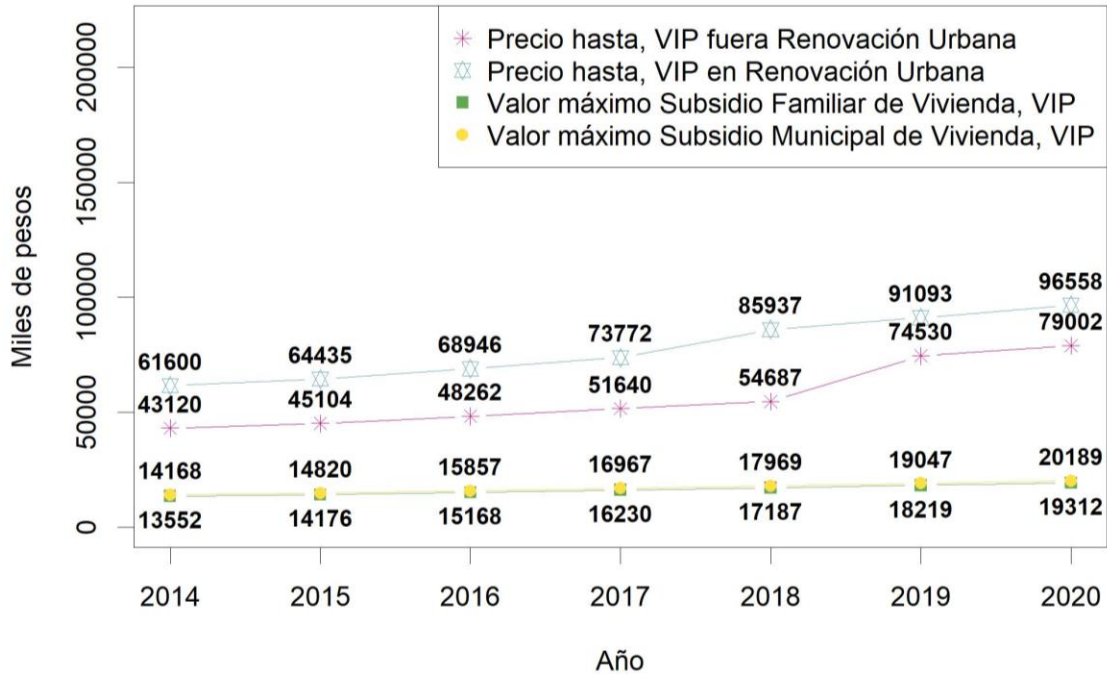
Procesó: Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad, DAP, 2020

Los precios máximos en Renovación Urbana no son un reto menor para Medellín y los demás municipios de Colombia que pretenden orientar equidad territorial a través de la generación de vivienda social en el marco de la Renovación Urbana, y más aún cuando el coeficiente Gini para Colombia se encuentra para el año 2016 por encima de 0,50, en donde urge la necesidad de implementar políticas para la equidad urbana. (Empresa de Desarrollo Urbano, 2014)

En la siguiente gráfica se puede observar el precio de la vivienda de interés prioritario comparado con el Subsidio Familiar de Vivienda del orden nacional y el Subsidio Municipal de Vivienda de Medellín tanto de manera general como los de carácter excepcional:



Gráfica 4. Precio Vivienda de Interés Prioritaria en Renovación Urbana Versus Valor Subsidio Familiar y Municipal para la Vivienda Social.



Fuente: Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad, DAP, 2020

Teniendo en cuenta lo anterior, las políticas de vivienda de interés social deberían enfocarse en dos objetivos: primero, aliviar el impacto negativo que la ubicación tiene en los hogares de bajos ingresos, y segundo, promover vivienda de interés social en



localizaciones que tengan acceso a centros laborales y que no se encuentren socialmente segregadas. En otras palabras, existe la necesidad de incrementar ya sea las inversiones públicas en áreas periféricas o aumentar los subsidios para que la vivienda social pueda quedar localizada en áreas con acceso adecuado a servicios y mercados laborales. (Banco Interamericano de Desarrollo, 2017)

En ese sentido, se señala que el valor o precio excepcional que le aplica a Medellín está basado en el "Estudio sobre los precios tope de la Vivienda de Interés Social en Colombia", que realizó por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio para determinar los municipios sobre los que debe aplicarse el ajuste del precio de los 135 SMMLV a 150 SMMLV, ya que a partir de esta evidencia presiones en el valor del suelo que dificultan la gestión de suelo para la vivienda social, aduciendo principalmente la responsabilidad al valor del suelo que representa un porcentaje altamente considerable en la estructura de costos, y por ende se genera una "desaceleración" en la oferta de vivienda VIS.

Lo anterior articulado al CONPES 3819 de 2014 que desarrolla la política para consolidar el sistema de ciudades en Colombia y el reconocimiento de grandes aglomeraciones urbanas, donde Medellín cumple con los criterios de tasa de conmutación laboral con respecto al núcleo de la aglomeración y la actividad económica residencial de cada municipio que hace parte de tal aglomeración.

1.1.1.6 Política Pública de Protección a Moradores y Actividades Económicas Productivas.

El Acuerdo 48 de 2014, definió como principio rector la protección a moradores con la cual se pretende orientar la equidad territorial, especialmente en las Áreas de Intervención Estratégica -AIE-, donde se requiere la implementación de la política para la protección de los moradores en las distintas intervenciones urbanísticas, que conlleven acciones, como por ejemplo, procesos de reasentamiento esperando que se realicen preferiblemente en sitio, para la garantía de la permanencia de las actividades económicas y productivas siempre que esté en armonía con la norma general del POT.

El Acuerdo 145 de 2019¹¹ adopta la Política Pública de protección a Moradores y Actividades Económicas y Productivas- PPPMAEP- para el municipio de Medellín, teniendo en cuenta que la formulación y adopción de la política pública de protección a moradores fue incluida como meta dentro del Plan de Desarrollo 2016-2019 "Medellín cuenta con vos" en la dimensión estratégica *Para recuperar el centro y trabajar por nuestros territorios*, reto Proyectos Integrales para Medellín, programa gestión de los instrumentos de planificación adoptados de segundo y tercer nivel del POT.

En tal sentido, entendiendo que el ordenamiento territorial genera impactos positivos para la gran mayoría de ciudadanos, pero que al mismo tiempo puede provocar afectaciones sobre grupos poblacionales y actividades económicas y productivas que se localizan en territorios que deben ser intervenidos por actuaciones urbanísticas de diversa índole (Medellín, 2017), el Departamento Administrativo de Planeación formaliza la formulación¹² de la política pública de protección a moradores, con el fin de ofrecer garantías a la

¹¹ Publicada en Gaceta Oficina N° 4657 de 30 de Diciembre de 2019.

¹² Contrato interadministrativo con la Universidad Nacional de Colombia-Facultad de Arquitectura.



población cuando sea impactada por el desarrollo de las infraestructuras públicas, cuando se encuentren en zonas de riesgo, cuando se vayan a desarrollar Macroproyectos urbanos a través de planes parciales de renovación urbana o cuando se adelanten programas de mejoramiento integral de barrios.

El Acuerdo 145 de 2019 que adopta la Política Pública de protección a Moradores y Actividades Económicas y Productivas plantea un alcance municipal el cual se deberá implementar en las actuaciones urbanísticas y operaciones urbanas enmarcadas en los Macroproyectos y planes parciales de renovación urbana, programas y planes de regularización, legalización y mejoramiento integral de barrios, así como en las obras públicas de infraestructura; con el fin de minimizar los movimientos involuntarios de los moradores y los impactos sociales, económicos y culturales, generados en razón de tales intervenciones.

Por lo anterior, es importante señalar que en el proceso de formulación de la política se realizó un modelo de simulación financiera que permitió realizar los análisis¹³ necesarios para la valoración, aplicación e implementación de la Política Pública de Protección a Moradores, así como las alternativas de financiación en los escenarios de i) Renovación urbana, ii) Proyectos de obra pública y iii) Mejoramiento integral de barrios y zonas de riesgo.

En la siguiente tabla se presentan los resultados obtenidos en los estudios de simulación¹⁴ correspondientes a la gestión social en el marco de la Política Pública de protección a Moradores y Actividades Económicas y Productivas- PPPMAEP- para el municipio de Medellín:

Tabla 7. Costos de la Gestión Social en los Proyectos de Intervención de Renovación Urbana y Obra Pública.

| ÁMBITO DE ESTUDIO - ESCENARIOS | ESCENARIO BÁSICO | | ESCENARIO INTERMEDIO | | ESCENARIO INTEGRAL | |
|--------------------------------|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------|--------------------------|
| | % Gestión del Valor de los Inmuebles | % Impacto en el proyecto | % Gestión del Valor de los Inmuebles | % Impacto en el proyecto | % Gestión del Valor de los Inmuebles | % Impacto en el proyecto |
| Renovación Urbana San Lorenzo | 10,50% | 1,46% | 13,84% | 1,92% | 31,91% | 4,42% |
| Renovación Urbana Calle Nueva | 12,83% | 1,97% | 18,25% | 2,80% | 33,88% | 5,21% |
| Reasentamiento por Obra | 9,90% | 8,41% | - | - | - | - |

¹³ Los análisis realizados se enfocaron en la caracterización físico espacial y normativa; caracterización socioeconómica; valoración de los escenarios; propuesta de intervención aplicando la política pública (estimación de costos) y planteamiento urbanístico.

¹⁴ La simulación financiera se planteó en relación a las compensaciones a tener en cuenta dentro de la gestión social en tres contextos: integral, intermedio y básico para el escenario de renovación urbana; para obra pública y mejoramiento integral y zona de riesgo se presenta la simulación sólo para un contexto básico.



| | | | | | | |
|----------------------------------|--|--|--|--|--|--|
| Pública Ecoparque Ana Díaz | | | | | | |
|----------------------------------|--|--|--|--|--|--|

Fuente: Contrato Interadministrativo 4600070460 de 2017.

Proceso: Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad, 2020

El resultado de los estudios realizados muestra que los porcentajes aproximados del costo de la implementación de la política pública de protección a moradores varían de acuerdo al reconocimiento de las compensaciones que se realice, ya sea básico, intermedio o integral. La gestión social puede representar desde un 10,50% hasta un 31,91% del valor total de los inmuebles requeridos para la 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%.

Tabla 8. Costos de la Gestión Social en los Proyectos de Intervención de Mejoramiento Integral y Zonas de Riesgo.

| ÁMBITO DE APLICACIÓN - ESCENARIOS | ESCENARIO BÁSICO | |
|---|--------------------------------|--|
| | Costo Vivienda VIP año 2017 | Costo vivienda planteado (bajo mejores condiciones) |
| Mejoramiento Integral y Reasentamiento en Zona de Riesgo Barrio la Cruz | \$51.640.190 | \$74.341.987 |

Fuente: Contrato Interadministrativo 4600070460 de 2017.

Proceso: Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad, 2020

En la tabla anterior se evidencia un valor por vivienda que supera el costo de la tipología VIP para el año 2017, teniendo en cuenta el reconocimiento de compensaciones en un escenario base; esto indica un esfuerzo superior en brindar soluciones adecuadas a la población asentada en zonas de riesgo.

Finalmente, es importante mencionar que el Acuerdo 145 de 2019 adopta como instrumento un protocolo vinculado a la Política, que desarrolla el proceso para el reconocimiento y protección de los derechos de los moradores, en las intervenciones del territorio del Municipio de Medellín.

El protocolo está organizado por fases que direccionan las acciones para la protección en las intervenciones territoriales; se presenta uno para dos procesos: los escenarios de Mejoramiento integral, obra pública y gestión del riesgo como actuaciones propias de la Administración y otro para el escenario de renovación urbana que puede ser de iniciativa pública, privada o mixta. Este protocolo se estima se realice para el año 2020.



1.1.2 Distrito Rural Campesino

El Distrito Rural Campesino –DRC- es un instrumento de planificación con escasas referencias normativas en el orden nacional, pues corresponde esencialmente a la escala municipal. No obstante, su formulación se soporta en lo determinado sobre la actividad agraria y el ordenamiento territorial desde el nivel constitucional, hasta las leyes nacionales y departamentales.

Para la adopción del Distrito Rural campesino se surtieron las fases de Diagnóstico Participativo, Formulación Participativa, Socialización y Concertación, y Aprobación en concordancia con lo definido en el artículo 485 del Acuerdo 48 de 2014.

La fase de diagnóstico participativo se llevó a cabo en el año 2017 a través del contrato 4600070460 con la Universidad Nacional de Colombia y la fase de formulación participativa se desarrolló en el año 2018 a través del contrato 4600075427 con la firma Geografía Urbana S.A.S. En cuanto a la fase 3, la Estrategia de Participación Ciudadana, se realizó de manera transversal a todas las fases en las cuales se desarrolla el Distrito Rural Campesino; en esta fase se hizo énfasis en la participación de la población impactada.

En el proceso de participación se realizaron 11 talleres corregimentales, 27 talleres veredales, 5 encuentros institucionales y 2 foros rurales a los cuales asistieron más de 2000 participantes; en estos talleres la comunidad presentó las propuestas para la zonificación veredal y la priorización de los programas y proyectos a aplicar en cada una de las zonas definidas.

Los escenarios de participación, fueron multiescalares, es decir que recogieron representantes desde lo veredal, lo corregimental y lo intercorregimental con el objetivo de que se definieran los espacios para ejercer la gobernanza del DRC, dirigida principalmente a focalizar las capacidades de los diferentes actores de la comunidad rural, que están dispersos y no están siendo aprovechados, por las múltiples condiciones que han fragmentado el tejido social y han desgastado los liderazgos existentes.

En la fase de aprobación, tal y como estaba definido en el numeral 4 del artículo 485 del Acuerdo 48 de 2014, el DRC fue adoptado por medio de la Resolución N° 201950118486 de diciembre 16 de 2019¹⁵ por la cual se adopta el instrumento de planificación complementaria, Distrito Rural Campesino para el Municipio de Medellín y se dictan otras disposiciones.

1.1.3 Proyectos Urbanos Integrales del Ámbito Ladera

El artículo 479 del POT, definió los Proyectos Urbanos Integrales de ámbito ladera como los instrumentos de planificación complementaria, que direccionan las estrategias e intervenciones para fortalecer y mejorar las características de las unidades barriales y las centralidades que se encuentran por fuera de las AIE, con fuerza vinculante para la inversión pública, el programa de planeación y gestión participativa con énfasis en la participación ciudadana y los planes de desarrollo local, así como de soporte para la

¹⁵ Publicada en Gaceta Oficial N° 4657 del Municipio de Medellín el 30 de Diciembre de 2019.



revisión y ajuste de mediano plazo del POT y la realización de proyectos e infraestructuras públicas .

En cumplimiento del compromiso establecido en el artículo 479 del Acuerdo 048 de 2014, la Administración Municipal a través del Departamento Administrativo de Planeación elaboró la Guía Metodológica para la formulación del instrumento, consolidando un instructivo que define los procedimientos, fases, contenidos, alcances y demás temas que se deben abordar en la formulación de los mismos, así mismo identifica las áreas que por sus déficits tienen prioridad para ser intervenidas.

A partir de un análisis del índice de capacidad de soporte se priorizó la formulación del Ámbito Nororiental, que abarca porciones de las comunas 1, 2,3,4 y 8, identificado como el más deficitario, sin incurrir en la sobre planificación de las áreas que ya cuentan con otros instrumentos desarrollados.

Al respecto, la estructuración y secuencia de las fases del proyecto se ciñó a los contenidos del marco normativo del artículo 480 del Acuerdo Municipal 48 de 2014 y de la Guía metodológica desarrollada.

En el año 2018 se desarrolló la Fase I Diagnóstico Participativo del PUIAL Nororiental, compuesta por dos etapas: (i) Análisis de insumos (instrumentos, planes y/o proyectos formulados, adoptados y/o ejecutados para el Ámbito Ladera Nororiental) y (ii) Diagnóstico por Componentes (Ambiental, Socioeconómico y Urbanístico), acorde con los alcances establecidos en la Guía Metodológica. En el año 2019 se abordaron las fases de formulación participativa, socialización y adopción del PUIAL Nororiental.

Vale la pena mencionar que en su formulación, se incluyen los resultados del “Estudio del sistema de abastecimiento alimentario desde la producción hasta el consumo, para elaborar una propuesta de estructura al modelo de comercio local sostenible para la ciudad de Medellín” realizado en el marco del Contrato: 4600071236 de 2017 entre la Secretaría Desarrollo Económico y la FAO-UN. Las propuestas de este estudio, se acogen en el Proyecto Estratégico del PUIAL Nororiental, denominado "Reconversión de Equipamientos" el cual aborda la reestructuración física y económica de la Plaza de Mercado de Campo Valdés, aparte de la transformación de otros 4 Equipamientos de Infraestructuras (3 Tanques y una Planta de potabilización) localizados en la Ladera Nororiental de la Ciudad, entre otros proyectos que consolidan el sistema físico espacial para este territorio.

Así mismo es importante mencionar que todas las actividades desarrolladas para la formulación del instrumento fueron transversales a la implementación de una Estrategia de Participación Ciudadana, compuesta por talleres formativos-informativos y recorridos territoriales con comunidad, realizados para las cuatro comunas que componen el Ámbito Ladera Nororiental.

Los productos entregados con relación a esta formulación fueron:

- Documento técnico que compila la Fase 1 Diagnóstico Participativo del Proyecto Urbano Integral del Ámbito Ladera Nororiental y sus anexos



- Documento técnico que compila la Fase 2 Formulación Participativa del Proyecto Urbano Integral del Ámbito Ladera Nororiental y sus anexos
- Cartografía en formatos JPG y PDF y GDB de las Fases 1 Diagnóstico Participativo, 2 Formulación Participativa y mapas a protocolizar del Proyecto Urbano Integral del Ámbito Ladera Nororiental

La adopción del instrumento se realizó mediante la Resolución 201950124314 del 27 de Dic de 2019, en la cual se definieron como resultado de la formulación 18 proyectos orientados a los componentes sistema físico espacial y socio económico de este territorio, los cuales se entienden incorporados al programa de ejecución del Acuerdo 48 de 2014.

Según artículos 49 y 50 de la citada Resolución su vigencia es de 8 años (mediano y largo plazo del POT) y se presentarán para ser incorporados en los respectivos Planes de Desarrollo correspondientes a estas vigencias.

1.2 Instrumentos de Tercer Nivel

1.2.1 Planes Parciales

Los Planes Parciales al estar fundamentados en procesos de gestión asociada, facilitan la incorporación de condiciones de equidad en las operaciones urbanas. Un elemento muy importante dentro de los Planes Parciales son las Unidades de Actuación Urbanística -UAU¹⁶, donde a partir de ellas se establece el reparto de cargas y beneficios urbanísticos, el cual se apoya en un ejercicio de modelación urbanística y financiera que permiten identificar el punto de equilibrio entre los aprovechamientos y obligaciones urbanísticas.

Este instrumento de planificación complementaria de tercer nivel es muy importante para orientar el modelo de ocupación de Medellín toda vez que entre otros, contribuyen a la aplicación de estrategias de gestión del suelo y financiación de proyectos que se reflejan en el reparto equitativo de las cargas y beneficios. Así mismo, pretenden superar los desarrollos predio a predio, mediante la implementación de estrategias de integración del suelo y generar procesos integrales donde se articulan las dimensiones física, social, económica y ambiental. En el mismo sentido, permiten mejorar la productividad urbana con un adecuado aprovechamiento del suelo y propiciar la generación de mejores espacios públicos y equipamientos.

El Acuerdo 48 de 2014 tiene previsto la adopción de 58 Planes Parciales¹⁷, de los cuales 37 Planes Parciales se adoptaron en la vigencia del Corto Plazo del Plan de Ordenamiento Territorial. Se encuentran previstos un total de 21 Planes Parciales para su adopción durante la vigencia del mediano y largo plazo del POT.

Consideramos que se hace necesario incentivar la ejecución de los Planes Parciales que ya se encuentran adoptados y vigentes, así como priorizar la formulación y adopción de los Planes Parciales que hacen parte de los Macroproyectos del Borde y el de las Transversalidades.

¹⁶ Área conformada por uno o varios predios o inmuebles que deben ser urbanizados construidos como una unidad integral dentro de un plan parcial que implica la gestión asociada entre los propietarios, esta se da mediante el reajuste de suelos, la integración inmobiliaria o la cooperación.

¹⁷ Antes del Acuerdo 48 de 2014 se adoptaron 32 planes parciales, entre el Acuerdo 62 de 1999 y el Acuerdo 46 de 2006.



La siguiente tabla presenta las características más relevantes de los Planes Parciales adoptados durante la vigencia del corto plazo del POT. En aras de la implementación y seguimiento de los Planes Parciales adoptados, resaltamos la siguiente información que sirve de referente al momento de gestionar su desarrollo:

Tabla 9. Proyección de los Planes Parciales del Río.

| Macroproyecto | Área de Planificación (m ²) | Cantidad UAU | Cantidad de Viviendas | Otros usos (m ²) |
|---------------|---|--------------|-----------------------|------------------------------|
| Río Norte | 1.357.890 | 101 | 12.382 | 1.338.602 |
| Río Centro | 2.651.365 | 405 | 48.148 | 2.470.697 |
| Río Sur | 3.490.879 | 318 | 51.160 | 2.007.451 |
| TOTAL | 7.500.134 | 824 | 116.690 | 5.816.750 |

Fuente: Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad, DAP, 2020

De la tabla anterior, se deduce que el 7% del área del suelo urbano ha sido planificado con los Planes Parciales en busca de la concreción del modelo de ocupación de Medellín. Se puede destacar una mayor cantidad de unidades a gestionar en el Macroproyecto Río Centro y más cantidad de metros cuadrados de espacio público efectivo en el sector de Río Sur.

La siguiente tabla muestra la generación esperada de metros cuadrados de espacio público, vías y cantidad de metros cuadrados de equipamientos, así como la cantidad de Unidades de Actuación Urbanística con intención de desarrollo y el potencial de metros cuadrados construidos para las áreas localizadas en el Macroproyecto del Río.

Es importante señalar que estas áreas presentan un potencial esperado de generación de metros cuadrados de alrededor de 13 millones de metros cuadrados, donde según las estadísticas de edificación de licencias de construcción del Departamento Administrativo Nacional de Estadística –DANE- en las series históricas para el municipio de Medellín reportó para los últimos seis años un promedio de área aprobada para todos los destinos de 13,7 millones de metros cuadrados aprobados.

Tabla 10. Potencial esperado de desarrollo inmobiliario en Unidades de Actuación Urbanística de los Planes Parciales del Río.

| Macroproyecto | Cantidad UAU con intención de desarrollo | Potencial de Metros cuadrados construidos (m ²) | Generación esperada de Espacio público (m ²) | Generación esperada de Vías (m ²) | Generación esperada de Equipamientos (m ²) |
|---------------|--|---|--|---|--|
| Río Norte | 26 | 2.400.065 | 324.117 | 99.497 | 31.228 |
| Río Centro | 2 | 5.536.227 | 327.359 | 459.978 | 85.095 |
| Río Sur | 35 | 5.286.657 | 442.433 | 485.858 | 72.303 |
| TOTAL | 58 | 13.222.949 | 1.093.909 | 1.045.333 | 188.626 |

Fuente: Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad, DAP, 2020



1.2.2 Unidades de Planificación Rural

Durante la vigencia del corto plazo, se formularon las Unidades de Planificación Rural de El Llano en el Corregimiento de San Cristóbal identificado con el polígono de tratamiento SC-CSN2-01 consistente en el Reordenamiento y Mejoramiento. Así mismo, se realizó la formulación de la Unidad de Planificación Rural para la Transformación del Mazo en el polígono de tratamiento SE-CSN4-04 y la Unidad de Planificación Rural para la Sostenibilidad Ambiental Piedras Blancas. Es importante señalar que estos instrumentos para el suelo rural se encuentran en proceso de concertación ambiental, requisito previo para realizar la adopción mediante acto administrativo.

Es importante recordar que las Unidades de Planificación Rural han sido clasificadas en tres categorías según la intencionalidad y objetivo a alcanzar: i) Para el Reordenamiento y Mejoramiento Urbanístico, ii) para la Sostenibilidad Ambiental y iii) para la Transformación. El momento de diagnóstico y formulación depende entre otras de si se encuentran al interior o no de las Áreas de Intervención Estratégica, ya que la formulación de los Macroproyectos contempla su formulación, en este sentido se tiene el siguiente listado de las Unidades de Planificación Rural previstas para su adopción:

Tabla 11. Unidades de Planificación Rural Previstas en el Acuerdo 48 de 2014.

| UPR | Clasificación | Tratamiento | Localización | Área (Ha) | Vigencia |
|--------------------------------|-------------------------------|---------------------|------------------|-----------|-----------------------|
| El Llano | Reordenamiento y Mejoramiento | SE-CSN3-09 | Fuera de AIE DRC | 74.7 | Corto y Mediano Plazo |
| El Placer | Reordenamiento y Mejoramiento | SE-CSN2-07 | Fuera de AIE | 162.7 | Corto y Mediano Plazo |
| El Plan | Reordenamiento y Mejoramiento | SE-CSN2-05 | Fuera de AIE DRC | 183.8 | Corto y Mediano Plazo |
| Urquitá | Reordenamiento y Mejoramiento | PA-MI-01 | Fuera de AIE DRC | 11.2 | Corto y Mediano Plazo |
| Piedras Blancas (Arví) | Sostenibilidad Ambiental | - | Fuera de AIE | 2470.1 | Corto y Mediano Plazo |
| Cuenca abastecedora Doña María | Sostenibilidad Ambiental | PA-CS-04, SAP-CS-08 | Fuera de AIE | 647.4 | Corto y Mediano Plazo |
| Cuenca abastecedora La Puerta | Sostenibilidad Ambiental | - | Fuera de AIE DRC | 360.2 | Corto y Mediano Plazo |
| Aldea | Transformación | PA-CSN4-01 | Fuera de AIE DRC | 65.5 | Mediano y Largo Plazo |
| Mazo (Arví Sector VIII) | Transformación | SE-CSN4-04 | Fuera de AIE | 28.5 | Corto y Mediano Plazo |



| UPR | Clasificación | Tratamiento | Localización | Área (Ha) | Vigencia |
|-------------------------|-------------------------------|-------------|-------------------------------------|-----------|-----------------------|
| El Llano | Reordenamiento y Mejoramiento | SC-CSN2-01 | Dentro de AIE La Iguaná DRC | 24.7 | Corto y Mediano Plazo |
| La Loma | Reordenamiento y Mejoramiento | SC-CSN3-04 | Dentro de AIE La Iguaná DRC | 25 | Corto y Mediano Plazo |
| La Palma | Reordenamiento y Mejoramiento | SC-CSN2-02 | Dentro de AIE La Iguaná DRC | 33.3 | Corto y Mediano Plazo |
| Pajarito | Reordenamiento y Mejoramiento | SC-CSN3-03 | Dentro de AIE La Iguaná | 36.2 | Corto y Mediano Plazo |
| Pedregal Alto | Reordenamiento y Mejoramiento | SC-CSN3-02 | Dentro de AIE La Iguaná DRC | 36.7 | Corto y Mediano Plazo |
| La Florida | Reordenamiento y Mejoramiento | SAP-CSN2-04 | Dentro de AIE San Antonio | 36.4 | Corto y Mediano Plazo |
| Potrerito | Reordenamiento y Mejoramiento | SAP-CSN2-03 | Dentro de AIE San Antonio | 30.2 | Corto y Mediano Plazo |
| Aguas Frías - San Pablo | Reordenamiento y Mejoramiento | AL-CSN3-06 | Dentro de AIE BUR Suroccidental DRC | 50.4 | Corto y Mediano Plazo |
| Corazón El Morro | Reordenamiento y Mejoramiento | AL-CSN3-05 | Dentro de AIE BUR Suroccidental DRC | 56.6 | Corto y Mediano Plazo |
| San José de Manzanillo | Reordenamiento y Mejoramiento | AL-CSN3-07 | Dentro de AIE BUR Suroccidental | 65 | Corto y Mediano Plazo |
| Conexión Aburrá Cauca | Transformación | SC-CSN4-02 | Dentro de AIE La Iguaná | 113.8 | Mediano y Largo Plazo |
| Pedregal Alto | Transformación | SC-API-13 | Dentro de AIE La Iguaná | 43.8 | Mediano y Largo Plazo |

Fuente: Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad, DAP, 2020

Para el proceso de adopción de las Unidades de Planificación Rural que se encuentran en proceso de adopción, se han ejecutado las fases definidas en el Artículo 475 del Acuerdo 48 de 2014 y se avanzó en la fase 5 en lo relacionado con el proceso de concertación de los asuntos ambientales.

1. Fase de determinantes: Etapa optativa, se constituye en el documento entregado por el Departamento Administrativo de Planeación, donde se compilan los lineamientos que deberá seguir la formulación de cada UPR.



2. Fase 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 plan.
3. Fase de formulación y revisión: Corresponde al proceso de proposición y proyección detallado en el Documento Técnico de Soporte y planimetría anexa, desarrollando los contenidos mínimos establecidos en el Artículo 7 del Decreto Nacional 3600 de 2007 y demás especificaciones técnicas que determine la administración municipal.
4. Fase de participación democrática: Durante la etapa de formulación, la comunidad podrá ser participe de la construcción de la Unidad de Planificación Rural según lo dispuesto en el Artículo 23 de la Constitución política de Colombia, Artículo 5 del Código Contencioso Administrativo, Artículos 4 y 22 de la Ley 388 de 1997 y demás normas que lo posibiliten.
5. Fase de Adopción: En concordancia con el Artículo 8 del Decreto Nacional 3600 de 2007 o demás normas que lo sustituyan, las Unidades de Planificación Rural serán adoptadas previa concertación de los asuntos ambientales con Corantioquia, mediante decreto municipal.

Durante la vigencia del corto plazo, se surtieron las primeras cuatro fases para tres UPR así: El Llano-San Cristóbal, Mazo y Cuenca Piedras Blancas en Santa Elena, para lo cual se celebraron los contratos 4600071826 de 2017 con la firma Geografía Urbana para la UPR El Llano, y el contrato 4600070460 de 2017 con la Universidad Nacional para las UPR Mazo y Cuenca Piedras Blancas.

A través de estos contratos se elaboraron los determinantes, el diagnóstico y formulación participativos para cumplir así con las fases definidas en el POT. En cuanto al componente de participación democrática, en el desarrollo del diagnóstico participativo y la formulación de las UPR se tuvo acercamiento a la comunidad de las veredas: (i) a través de entrevistas a profundidad; (ii) talleres de validación del diagnóstico y (iii) talleres de valoración de la aceptación de los proyectos propuestos por la misma comunidad y el equipo técnico. Estos tres momentos aportaron los insumos desde el trabajo social y participativo para la formulación de la UPR.

1.2.3 Planes Maestros

En la vigencia de corto plazo del Plan de Ordenamiento Territorial se adoptaron los siguientes Planes Maestros:

1. Plan Maestro Z2_API_55 Hospital Pablo Tobón Uribe: Decreto 0303 de 2018 "Por el de la cual se aprueba el Plan Maestro para el desarrollo urbanístico y arquitectónico del área para preservación de infraestructura y del sistema público colectivo Z2_API_55 y se deroga la Resolución 169 de 2007 del Director del Departamento Administrativo de Planeación -Planteamiento Urbanístico Integral para el polígono Z2-API-55"



2. Plan Maestro Z6_API_34 Zoológico Santa Fe: Decreto 1909 de 2019 “Por el cual se aprueba el Plan Maestro para el desarrollo urbanístico y arquitectónico del Área para la Preservación de Infraestructura y del sistema público y colectivo-API, polígono Z6_API_34 Zoológico Santa Fe”
3. Plan Maestro Z6_API_35 Cerro Nutibara: Decreto 0454 de 2019 “Por el cual se adopta el Plan Maestro para el desarrollo urbanístico y arquitectónico del Área para la Preservación de la Infraestructura y del sistema público y colectivo Z6_API_35-Cerro Nutibara”
4. Plan Maestro Z6_API_39 Universidad de Medellín: Decreto 2040 de 2019 “Por el cual se aprueba el Plan Maestro para el desarrollo urbanístico y arquitectónico del área para la preservación de Infraestructura y del sistema público y colectivo-API, polígono Z6_API_39 Universidad de Medellín”
5. Plan Maestro Z5_API_27, Clínica Las Vegas: Decreto 0567 de 2019 “Por el de la cual se adopta el Plan Maestro para el desarrollo urbanístico y arquitectónico del área para preservación de infraestructura y del sistema público colectivo Z5_API_27, Clínica Las Vegas y se deroga la Resolución 222 de 2007”.
6. Plan Maestro Z5_API_28 Zona 2 - Colegio San Jose de Las Vegas: Decreto 2240 de 2019 “Por el cual se aprueba el Plan Maestro para el desarrollo urbanístico y arquitectónico del Área para la Preservación de Infraestructuras y del sistema público colectivo-API-, polígono Z5-API-28, Universidad Eafit, Zona 2 Colegio San José de las Vegas y se deroga la Resolución 020 de 2013”.

Los Planes Maestros que se encuentran en revisión y que se consideran importantes desde el punto de vista estratégico de la planificación para la vigencia del mediano plazo son los siguientes:

- a) Plan Maestro Educativo Z2_API_60: El SENA sede Pedregal pretende la ampliación del campus y el mejoramiento de las instituciones educativas Institución Educativa Nuestra Señora del Buen Concejo y la Institución Sor Juana Inés de la Cruz con un área de planificación de 106.720 metros cuadrados localizados en la Comuna 5 - Castilla.
- b) Plan Maestro Educativo Z2_API_50: La Universidad Nacional Sede Agronomía (Río), se encuentra aprobado actualmente mediante Resolución 238 de 2007. No obstante, se ha manifestado el interés de incorporar al área de planificación del plan maestro los predios localizados en el sector “La pañoleta” que no pertenecen a la Universidad Nacional pero que hacen parte integral del plan para un total de 344.752 metros cuadrados localizados en la comuna 7 –Robledo.
- c) Plan Maestro Educativo Z5_API_28: El área de influencia inmediata, se define bajo el concepto de “fachada urbana” que incluye el área de intervención y el entorno próximo delimitado por las manzanas contiguas al límite del polígono Z5-API-28. El polígono Z5-API-28- Universidad Eafit hasta el Río Medellín, articulándose con equipamientos de educación que recrea el contexto de la avenida las vegas. El contexto descrito se inscribe en un área de 36.55 hectáreas.



Además se estima la intención y voluntad por parte de los particulares de surtir el proceso de formulación y adopción del Plan Maestro Fundación Universitaria Maria Cano en el Barrio Los Ángeles correspondiente al polígono de tratamiento Z3_CN4_4. Así mismo, es posible el inicio del proceso de formulación del Plan Maestro Piedra Lisa en el polígono de tratamiento Z4_API_63.

1.3 Gestión e implementación de los instrumentos del suelo.

1.3.1 Distrito Rural Campesino.

Cerca de 2.000 millones de personas padecen inseguridad alimentaria moderada o grave en el mundo. La falta de acceso regular a alimentos nutritivos y suficientes que estas personas padecen las pone en un mayor riesgo de malnutrición y mala salud. Se considera que Colombia registra una dependencia de los productos básicos¹⁸ (productos agrícolas, minerales, metales y petróleo) toda vez que es muy dependiente a los ingresos por exportaciones de productos básicos. (FAO, 2019)

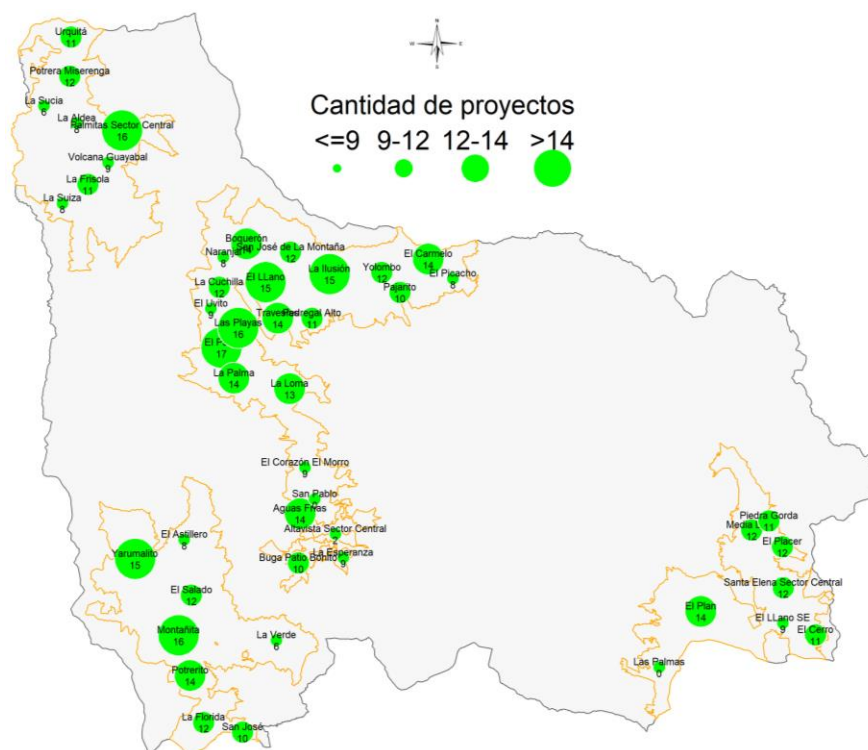
En el mismo sentido, en el marco de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) se reconoce la meta a 2030 de asegurar el acceso de todas las personas a una alimentación sana, nutritiva y suficiente. Se propone al Distrito Rural Campesino de Medellín como el instrumento que permitirá el fortalecimiento de la producción agroalimentaria de la ciudad con un enfoque regional y metropolitano, el cual tiene alcance para los usos productivos definidos en el POT, incorporando un ámbito de aplicación comprendido en un área de 10.263 hectáreas.

Las líneas estratégicas de gestión del DRC -que constituyen en su conjunto la oferta programática- se construyeron a partir de la información del diagnóstico y de los talleres con las comunidades de las diferentes veredas, que participaron en el proceso de formulación del instrumento. Los programas se clasifican en tres grupos, de acuerdo con el aporte que hace cada uno de estos a la consolidación de los objetivos propuestos en cada una de las categorías de análisis con la que se construyó la zonificación del DRC, garantizando de esta manera la coherencia entre las zonas homogéneas de gestión, las problemáticas identificadas en cada una de éstas y sus énfasis de intervención.

¹⁸ Según la Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura (FAO) se considera que un país es dependiente de productos básicos cuando registra una dependencia de los ingresos por exportaciones de productos básicos o depende de las importaciones de productos básicos, o de ambas cosas.



Mapa 2. Mapa de proyectos a realizarse en el marco de la implementación del DRC.



Fuente: Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad, DAP, 2020

En el mapa anterior se presentan por mayor cantidad de proyectos, las veredas que identificaron mayor número de proyectos a realizar en el marco de la implementación del DRC. Los círculos más grandes representan las zonas que proyectan mayor cantidad de proyectos a realizarse en la vigencia del corto plazo del DRC:

La siguiente tabla presenta los proyectos para la gestión en el horizonte de corto plazo del Distrito Rural Campesino:

Tabla 12. Oferta programática del Distrito Rural Campesino.

| Categoría | Programas Asociados |
|--|--|
| Decisiones de Ordenamiento | 1.1 Ordenamiento ambiental |
| | 1.2 Ordenamiento del suelo rural |
| | 1.3 Ordenamiento social de la propiedad rural |
| Potencial de la Economía Rural – PER | 2.1 Reconversión Productiva Agropecuaria - RPA |
| | 2.2 Comercialización y mercadeo de productos agropecuarios |
| | 2.3 Activos productivos |
| | 2.4 Bienes públicos rurales |
| Capacidades de los Actores Territoriales - CAT | 3.1 Asociatividad y emprendimiento rural |
| | 3.2 Gobernanza rural |
| | 3.3 Cultura campesina: identidad y territorio |
| | 3.4 Cierre de brechas y garantía de derechos |

Fuente: Subdirección de planeación territorial y estratégica de Ciudad - DAP



En este sentido, la adopción del DRC se hace con el fin de lograr los siguientes objetivos:

1. El mejoramiento del bienestar de las personas que habitan en el área del DRC, haciendo un esfuerzo significativo por erradicar la pobreza, evitando así la migración de los pobladores rurales hacia las zonas marginales de la ciudad.

En el DRC se debe tener en cuenta a todos los pobladores y su dinámica y aportes al desarrollo endógeno, pero se debe mantener el empeño para provocar el cierre de brechas entre las zonas rurales y urbanas en el marco de las políticas de equidad social y desarrollo rural integral.

2. El logro de una producción agropecuaria sostenible que asegure la provisión de alimentos mediante un uso eficiente del suelo rural.

Este objetivo supone la promoción de procesos de desarrollo rural a través de proyectos productivos que respondan a una lógica y dinámica regional que permita el encadenamiento productivo y el escalamiento al desarrollo de servicios para los productores rurales.

3. La protección de los recursos naturales, con el fin de que estos sigan proporcionando servicios ambientales, culturales y económicos al territorio y la región.

En este aspecto es imperativo reconocer la función social y ecológica del territorio rural en el contexto de los objetivos de ordenamiento de la ciudad de Medellín y el AMVA.

Para este fin se reconoce que el desarrollo rural necesita en su base social, una amplia participación de los pobladores, con el fin de alcanzar consensos, visiones colectivas en el marco del ordenamiento del territorio rural.

4. Lograr la convergencia de objetivos que promuevan el desarrollo del territorio en su conjunto, desde lo social, lo económico y ambiental para lograr un desarrollo armónico y equilibrado del DRC.

La siguiente tabla presenta la síntesis de las iniciativas y proyectos que define un total de 71 proyectos:

Tabla 13. Iniciativas y proyectos para el Distrito Rural Campesino.

| Categoría | Programas Asociados | Objetivo | Proyectos propuestos |
|----------------------------|------------------------------|---|----------------------|
| Decisiones de Ordenamiento | Ordenamiento ambiental | Conservación de la base de recursos naturales | 6 |
| | Ordenamiento del suelo rural | Reducción de los conflictos de uso del suelo rural. | 6 |



| Categoría | Programas Asociados | Objetivo | Proyectos propuestos |
|--|--|--|----------------------|
| | Ordenamiento social de la propiedad rural | Reducción de la informalidad de la propiedad rural. | 5 |
| Potencial de la Economía Rural – PER | Reconversión Productiva Agropecuaria | Aumento de la productividad y sostenibilidad de los sistemas agropecuarios. | 10 |
| | Comercialización y mercadeo de productos agropecuarios | Acceso de los pequeños y medianos productores rurales a los mercados agropecuarios. | 6 |
| | Activos productivos | Estímulos a la producción agropecuaria que garanticen su permanencia y aumento de los ingresos. | 6 |
| | Bienes públicos rurales | Mejora de las condiciones de habitabilidad de los pobladores rurales. | 6 |
| Capacidades de los Actores Territoriales – CAT | Asociatividad y emprendimiento rural | Fortalecimiento de los procesos asociativos en el DRC. | 7 |
| | Gobernanza rural | Fortalecimiento de la participación de los pobladores en los espacios de decisión relacionados con el ordenamiento, la gestión del territorio y los procesos de desarrollo económico, social y comunitario | 7 |
| | Cultura campesina: identidad y territorio | Fortalecimiento del arraigo de los pobladores en las zonas rurales. | 4 |
| | Cierre de brechas y garantía de derechos | Prestación de los servicios de salud, educación y formación en las zonas rurales. | 8 |

Fuente: Subdirección de planeación territorial y estratégica de Ciudad - DAP

El DRC incluye para el corto plazo la priorización de 25 proyectos de los 71 definidos en la oferta programática:

1. Reforestación -con especies nativas- en las zonas de protección y manejo sostenible.
2. Diseño y validación de instrumentos de acceso a tierra para los pobladores rurales del municipio de Medellín
3. Diseño e implementación de sistemas de riego intra predial mediante esquemas de cosecha de agua.
4. Montaje de unidades de validación y adaptación de herramientas tecnológicas para pequeños productores.
5. Diseño y validación de fuentes de energía alternativas para ser aplicadas a los sistemas de producción agropecuaria del municipio de Medellín.
6. Certificación en Buenas Prácticas Agrícolas (BPA), Buenas Prácticas Ganaderas (BPG) y Buenas Prácticas de Manufactura (BPM).
7. Implementación de sistemas agroforestales, silvopastoriles y agrosilvopastoriles en el municipio de Medellín.
8. Promoción de modelos de producción orgánica y agroecológica.



9. Diseño y construcción de “centros verdes” en las diferentes zonas del DRC, acordes con las dinámicas y flujos de acopio y comercialización de los productos agropecuarios.
10. Diseño e implementación de prácticas de agregación de valor para los productos agropecuarios.
11. Impulso a empresas asociativas o comunitarias que realicen las labores a recolección, acopio, clasificación y comercialización de los productos agropecuarios del municipio de Medellín.
12. Promoción de esquemas asociativos de acopio y comercialización de productos agropecuarios del municipio de Medellín.
13. Diseño e implementación de subsidios económicos para:
 - a. Acceso a tierra.
 - b. Acceso a insumos y herramientas para la producción agropecuaria.
 - c. Reconversión productiva.
 - d. Implementación de modelos de producción orgánica y/o agroecológica.
 - e. Agregación de valor a la producción agropecuaria.
 - f. Acceso a maquinaria.
14. Diseño e implementación de alternativas económicas rurales diferentes a las agropecuarias.
15. Fortalecimiento e impulso de las actividades económicas de las mujeres rurales del municipio de Medellín.
16. Ampliación de la cobertura de acueducto y alcantarillado para las zonas rurales del municipio de Medellín.
17. Mejoramiento de la vivienda de los pobladores rurales del municipio de Medellín.
18. Instalación de sistemas de pozo séptico.
19. Acompañamiento a las organizaciones de productores en la construcción de sus planes estratégicos.
20. Construcción de espacios de diálogo entre las organizaciones comunitarias y las diferentes instituciones que conforman la administración del municipio de Medellín.
21. Promoción y apoyo a la formalización del empleo rural.
22. Apoyo técnico y financiero a nuevos emprendimiento rurales, que permitan la inclusión productiva de mujeres y jóvenes rurales.
23. Construcción de infraestructura física como espacios de encuentro y diálogo entre las comunidades y las entidades.
24. Actividades culturales y folklóricas asociadas a los valores y costumbres campesinas.
25. Prevención del embarazo infantil y adolescente en los jóvenes rurales del municipio de Medellín.

1.3.2 Unidades de Planificación Rural

El Acuerdo 48 de 2014 estableció un total de 22 Unidades de Planificación Rural y definió en su programa de ejecución para el corto y mediano plazo la reglamentación y adopción de 18 Unidades de Planificación Rural, de las cuales como se indicó anteriormente, tres se encuentran en proceso de concertación ambiental con la autoridad ambiental – Corantioquia - para proceder con su adopción.



Sin embargo, teniendo en cuenta que durante la vigencia del mediano plazo, se pretende reglamentar las Áreas de Intervención Estratégica La Iguana, BUR Suroccidental y San Antonio de Prado, se recomienda iniciar el proceso de reglamentación de las Unidades de Planificación Rural que se encuentran incluidas dentro de estas áreas.

Por lo tanto se propone iniciar gestión para la reglamentación de 7 UPR incluidas en el AIE La Iguana que comprenden un área total de 342,4 Hectáreas, de las cuales 4 se clasifican como de reordenamiento y mejoramiento y 3 como de transformación. Adicionalmente, dentro del AIE San Antonio se encuentran 2 UPR para el reordenamiento y mejoramiento que cuentan con un área total de 66,6 Hectáreas y dentro del AIE BUR Suroccidental están incluidas 3 UPR para el reordenamiento y mejoramiento con un área total de 172,1 Hectáreas.

En el mismo sentido, para la vigencia del corto y mediano plazo se recomienda la reglamentación de 6 UPR que se encuentran por fuera de la AIE de las cuales 4 están clasificadas como de reordenamiento y mejoramiento y 2 como de sostenibilidad ambiental. Con esto se lograría el proceso de reglamentación durante los próximos cuatro años de 18 UPR. Acorde con lo definido para la reglamentación de la AIE, se propone que para el año 2020 se dé prioridad a la reglamentación de las UPR incluidas en el AIE La Iguaná y las restantes 11 se desarrollen entre los años 2021 y 2023.

Para la realización de los determinantes, diagnóstico, formulación, adopción y su respectivo proceso de participación para estas UPR se requiere la contratación de un equipo técnico multidisciplinario y una logística de apoyo para lograr el objetivo propuesto. Dentro del equipo técnico se requieren profesionales de las áreas de la geología, agropecuaria, social que acompañen todo el tema de participación comunitaria, arquitectura, ingeniería civil, derecho y profesionales para el manejo de los Sistemas de Información Geográfica.

Con la contratación del equipo técnico se busca obtener o actualizar, para los efectos de la expedición de cada UPR y con los alcances que tiene este instrumento, que no son los mismos de un POT, como por ejemplo los estudios de capacidad de uso de las tierras, de aptitud de uso de la tierra, de gestión del riesgo, los estudios ambientales, de patrimonio o arqueología y los de movilidad, además de la gestión social y la participación.

Estos estudios deben estar encaminados a caracterizar el territorio, conocer sus conflictos) y potencialidades, y generar los insumos necesarios para el proceso de toma de decisiones. Por lo que es necesario conocer, por ejemplo: a) los riesgos y las amenazas naturales (en los municipios ya existen mapas o estudios que los señalan); b) las relaciones intermunicipales, metropolitanas y regionales; c) el potencial rural (capacidad y aptitud), ambiental y las tensiones y conflictos en el uso del suelo y d) la estrategia económica para consolidar un modelo de ocupación viable y eficiente del suelo rural, y rural agropecuario, que se ordena.

1.3.3 Planes Especiales de Manejo y Protección del Patrimonio – PEMP

En el año 2015 se formula el Macroproyecto Río Centro, dentro del cual se encuentran los polígonos con tratamiento de conservación correspondientes al barrio Prado (Conservación nivel 1: Z3_C1_1) y a las zonas de influencia delimitadas por Resolución



2236 de 2008 del Ministerio de Cultura para: la Catedral Metropolitana (Z3_C3_7), la Casa Natal de Francisco A. Zea (Z3_C3_10), el Palacio de Bellas Artes (Z3_C3_11), el Conjunto de San Ignacio (Z3_C3_12), el Centro Tradicional y Guayaquil (Z3_C3_8), todas estas de Conservación Nivel 3.

Para estos se define desde el POT la necesidad de formular un Plan Especial de Manejo y Protección, los cuales vienen adoptados dentro del Decreto 2053 de 2015, modificado por el Decreto 1006 de 2018, "Por medio del cual se modifica y adiciona el Decreto Municipal 2053 de 2015, por medio del cual se adoptó el Macroproyecto para el Área de Intervención Estratégica MEDRio, Zona RioCentro y se dictan otras disposiciones". El Decreto incluye como parte constitutiva de la norma que dicta, la planimetría general que delimita el área de intervención y un compendio de fichas normativas en las cuales se precisa el nivel de conservación de cada uno de los predios que lo conforman y la norma urbanística que les aplica por manzana. Para la delimitación del barrio Prado, esta normativa es de orden Municipal y corresponde a la normativa actual vigente para el polígono de Conservación.

Sin embargo, teniendo en cuenta las disposiciones de ley sobre el patrimonio cultural inmueble, dado el ámbito nacional de la declaratoria de los Bienes de Interés Cultural BIC y las zonas de influencia correspondientes a los polígonos C3, este PEMP deberá ser aprobado en última instancia por el Ministerio de Cultura, entidad que realizó las declaratorias, motivo por el cual la normativa contenida en el mencionado Decreto Municipal 2053 de 2015 corresponde a una normativa aplicable de manera transitoria, hasta que sea aprobada por el Ministerio de Cultura.

Por este motivo, desde el año 2016 se ha adelantado el proceso de concertación para la aprobación como norma nacional, por parte de dicha entidad. Este proceso ha consistido a la fecha en 4 entregas durante los años 2016 a 2019, estando actualmente en proceso de revisión por parte del Ministerio de Cultura y del conocimiento del Consejo Departamental de Patrimonio. Actualmente, el Departamento Administrativo de Planeación se encuentra en espera de la retroalimentación al respecto de la última entrega realizada en diciembre de 2019. El proyecto se compone entonces por los siguientes documentos:

- Documento técnico de soporte (Versión 5) del PEMP del Centro Tradicional y Representativo, radicado ante el Ministerio de Cultura.
- Condiciones normativas arqueológicas.
- Esquema Financiero completo (análisis socio-económico - Instrumentos financieros).
- Fichas normativas (generales y por manzana).
- Simulación Condiciones normativas por polígonos
- Cartografía de soporte (Diagnóstico y Formulación, en PDF y proyecto GIS- GDB y MXD).
- Proyecto de Decreto por "medio del cual se modifica y adiciona el Plan Especial de Manejo y Protección - PEMP del Centro Tradicional y Representativo, contenido en el Decreto 2053 de 2015".



3. Seguimiento al Subsistema de Intervención del Suelo en la vigencia del Corto Plazo del POT.

Las rentas del suelo se entienden, a la valorización que tiene el suelo como resultado básicamente de las mejoras en la localización relativa que se dan como resultado de la expansión y cambio de geometría del espacio urbano, así como la inversión pública en infraestructura, equipamientos o acondicionamientos; y la sobre valoración, generalmente asociadas a la retención del suelo urbano, que llevan a un encarecimiento general del suelo en las ciudades (Lincoln Institute of Land Policy, 2008)

Cada vez es más significativo la necesidad de recuperar los beneficios de la inversión pública local en infraestructura, así como regular el mercado del suelo a través por ejemplo, de la aplicación del conjunto de instrumentos derivados de la captura de las plusvalías del suelo urbano que existen en la normatividad. Para el caso de Medellín, el Acuerdo 48 de 2014 dispuso un abanico de herramientas amplia en los instrumentos de intervención del suelo¹⁹, los cuales tienen como principal propósito conseguir el suelo para los sistemas públicos y colectivos y viabilizar la implementación de los instrumentos de planificación complementaria y financiación adoptados.

Por lo anterior, si no existe una regulación y unos principios claros de cómo enfrentar expectativas urbanísticas o incrementos de valor producidos por la intención manifiesta del Estado de llevar a cabo los proyectos, es muy probable que el Estado termine reconociendo, en los avalúos que se practiquen para llevar a cabo los procesos de intervención del suelo, incrementos de valor que tienen como causa justamente el anuncio de la realización de planes, programas u obras públicas (Smolka & Furtado, 2014).

Se reconoce de especial importancia el seguimiento a los valores de suelo que tiene hoy Medellín y que se encuentran adoptados con el Mapa de zonas geoeconómicas homogéneas²⁰ para su aplicabilidad en el desarrollo, implementación y regulación de los instrumentos de intervención del suelo y de financiación, punto de partida fundamental para la gestión de los proyectos.

En la siguiente tabla se muestran los resultados generales promedio para Medellín de los valores de suelo para las vigencias 2017, 2018, 2019 y 2020 de las diferentes zonas geoeconómicas, en donde se observan los valores mínimos, máximos y el promedio de cada periodo.

¹⁹ Artículo 486 del Acuerdo 48 de 2014.

²⁰ Resolución 001 de 30 de Enero de 2020 publicada en Gaceta Oficial N°4664 "Por medio de la cual se actualizan los valores del mapa de zonas geoeconómicas homogéneas adoptados mediante los Decretos Municipales N° 1760 de 2016 y 0066 de 2018"



Tabla 14. Valores del Suelo de Zonas Geoeconómicas Homogéneas mínimos, máximos por año y variación porcentual de Medellín.

| Comuna-Corregimiento | Año | Vr. mínimo (\$/m ²) | Vr. Promedio (\$/m ²) | Vr. máximo (\$/m ²) | Variación Porcentual Promedio de los valores de suelo respecto al año anterior |
|----------------------|------|---------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|--|
| Popular | 2017 | 5.169 | 159.715 | 376.881 | NA |
| | 2018 | 5.484 | 169.454 | 399.833 | 6,10% |
| | 2019 | 13.326 | 303.086 | 602.877 | 78,86% |
| | 2020 | 19.499 | 302.775 | 602.877 | -0,10% |
| Santa Cruz | 2017 | 145.333 | 283.855 | 606.901 | NA |
| | 2018 | 154.184 | 301.142 | 643.861 | 6,09% |
| | 2019 | 174.690 | 380.862 | 602.877 | 26,47% |
| | 2020 | 174.690 | 380.539 | 602.877 | -0,08% |
| Manrique | 2017 | 4.272 | 267.001 | 888.606 | NA |
| | 2018 | 4.532 | 283.261 | 942.722 | 6,09% |
| | 2019 | 10.006 | 382.668 | 1.068.079 | 35,09% |
| | 2020 | 131.227 | 383.340 | 1.068.079 | 7,3% |
| Aranjuez | 2017 | 233.953 | 480.374 | 2.304.561 | NA |
| | 2018 | 248.201 | 509.614 | 2.444.909 | 6,09% |
| | 2019 | 309.379 | 599.216 | 2.770.201 | 17,58% |
| | 2020 | 309.379 | 598.889 | 2.770.201 | -0,05% |
| Castilla | 2017 | 159.866 | 491.592 | 1.182.331 | NA |
| | 2018 | 154.184 | 605.162 | 1.837.450 | 23,10% |
| | 2019 | 158.810 | 623.317 | 1.892.574 | 3,00% |
| | 2020 | 309.379 | 727.258 | 1.892.574 | 16,68% |
| Doce de Octubre | 2017 | 26.138 | 335.514 | 606.901 | NA |
| | 2018 | 27.730 | 351.308 | 643.861 | 4,71% |
| | 2019 | 28.562 | 462.892 | 882.764 | 31,76% |
| | 2020 | 45.996 | 459.911 | 882.764 | -0,64% |
| Robledo | 2017 | 17.845 | 486.620 | 1.574.620 | NA |
| | 2018 | 18.931 | 562.106 | 1.670.515 | 15,51% |
| | 2019 | 131.227 | 578.992 | 1.720.630 | 3,00% |
| | 2020 | 192.124 | 648.140 | 1.892.574 | 13,75% |
| Villa Hermosa | 2017 | 4.272 | 283.976 | 977.444 | NA |
| | 2018 | 4.532 | 301.270 | 1.036.970 | 6,09% |
| | 2019 | 8.275 | 438.403 | 1.174.948 | 45,52% |



| Comuna-Corregimiento | Año | Vr. mínimo (\$/m ²) | Vr. Promedio (\$/m ²) | Vr. máximo (\$/m ²) | Variación Porcentual Promedio de los valores de suelo respecto al año anterior |
|----------------------|------|---------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|--|
| | 2020 | 19.499 | 438.439 | 1.174.948 | 2,3% |
| Buenos Aires | 2017 | 11.080 | 533.192 | 1.182.331 | NA |
| | 2018 | 11.754 | 623.142 | 1.670.515 | 16,87% |
| | 2019 | 34.555 | 641.542 | 1.720.630 | 2,95% |
| | 2020 | 17.732 | 725.380 | 1.892.574 | 13,07% |
| La Candelaria | 2017 | 257.446 | 1.787.961 | 7.956.145 | NA |
| | 2018 | 248.201 | 1.999.484 | 9.573.063 | 11,83% |
| | 2019 | 255.647 | 2.059.472 | 9.860.525 | 3,00% |
| | 2020 | 255.647 | 2.496.841 | 14.858.613 | 20,4% |
| Laureles Estadio | 2017 | 977.444 | 1.857.426 | 2.788.640 | NA |
| | 2018 | 942.722 | 1.817.975 | 2.689.516 | -2,12% |
| | 2019 | 971.004 | 1.872.514 | 2.770.201 | 3,00% |
| | 2020 | 971.004 | 2.053.244 | 3.047.222 | 9,84% |
| La América | 2017 | 342.570 | 1.118.821 | 2.304.561 | NA |
| | 2018 | 363.432 | 1.160.719 | 2.223.488 | 3,74% |
| | 2019 | 374.335 | 1.195.612 | 2.290.193 | 3,01% |
| | 2020 | 340.306 | 1.354.534 | 2.518.256 | 14,72% |
| San Javier | 2017 | 9.157 | 376.749 | 1.301.438 | NA |
| | 2018 | 9.715 | 399.717 | 1.380.695 | 6,10% |
| | 2019 | 10.006 | 461.333 | 1.720.630 | 15,42% |
| | 2020 | 10.006 | 461.342 | 1.720.630 | 0,00% |
| El Poblado | 2017 | 233.953 | 1.564.530 | 4.491.108 | NA |
| | 2018 | 248.201 | 1.648.067 | 4.764.616 | 5,34% |
| | 2019 | 174.690 | 1.982.724 | 5.938.023 | 20,31% |
| | 2020 | 67.333 | 1.987.613 | 5.938.023 | 0,25% |
| Guayabal | 2017 | 376.881 | 1.230.473 | 2.095.850 | NA |
| | 2018 | 399.833 | 1.191.004 | 2.020.615 | -3,21% |
| | 2019 | 411.828 | 1.226.734 | 2.081.233 | 3,00% |
| | 2020 | 340.306 | 1.279.148 | 2.290.193 | 4,53% |
| Belén | 2017 | 17.845 | 936.823 | 2.535.127 | NA |
| | 2018 | 20.832 | 924.398 | 2.444.909 | -1,33% |
| | 2019 | 28.562 | 952.142 | 2.518.256 | 3,00% |
| | 2020 | 17.732 | 1.125.515 | 2.770.201 | 24,6% |
| | 2017 | 3.885 | 34.534 | 99.242 | NA |



| Comuna-Corregimiento | Año | Vr. mínimo (\$/m ²) | Vr. Promedio (\$/m ²) | Vr. máximo (\$/m ²) | Variación Porcentual Promedio de los valores de suelo respecto al año anterior |
|---------------------------|------|---------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|--|
| San Sebastian de Palmitas | 2018 | 4.122 | 36.637 | 105.286 | 6,09% |
| | 2019 | 4.246 | 37.736 | 108.445 | 3,00% |
| | 2020 | 3.510 | 27.968 | 108.445 | -21,09% |
| San Cristóbal | 2017 | 6.885 | 201.428 | 667.656 | NA |
| | 2018 | 7.305 | 213.695 | 708.317 | 6,09% |
| | 2019 | 7.524 | 220.294 | 729.567 | 3,09% |
| | 2020 | 19.499 | 273.381 | 971.004 | 54,9% |
| Altavista | 2017 | 10.075 | 154.812 | 1.075.244 | NA |
| | 2018 | 10.688 | 156.849 | 1.036.970 | 1,32% |
| | 2019 | 11.009 | 161.296 | 1.068.079 | 2,84% |
| | 2020 | 11.009 | 167.477 | 1.174.948 | 13,31% |
| San Antonio de Prado | 2017 | 4.272 | 345.794 | 734.422 | NA |
| | 2018 | 4.532 | 366.850 | 779.149 | 6,09% |
| | 2019 | 4.668 | 377.856 | 802.523 | 3,00% |
| | 2020 | 5.649 | 450.796 | 1.174.948 | 28,58% |
| Santa Elena | 2017 | 3.885 | 109.434 | 888.606 | NA |
| | 2018 | 4.122 | 116.091 | 942.722 | 6,08% |
| | 2019 | 4.246 | 155.331 | 1.720.630 | 33,80% |
| | 2020 | 4.246 | 151.533 | 1.720.630 | 148,6% |

Fuente: Secretaría de Gestión y Control Territorial, Subsecretaría de Catastro.

Procesó: Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad, 2020

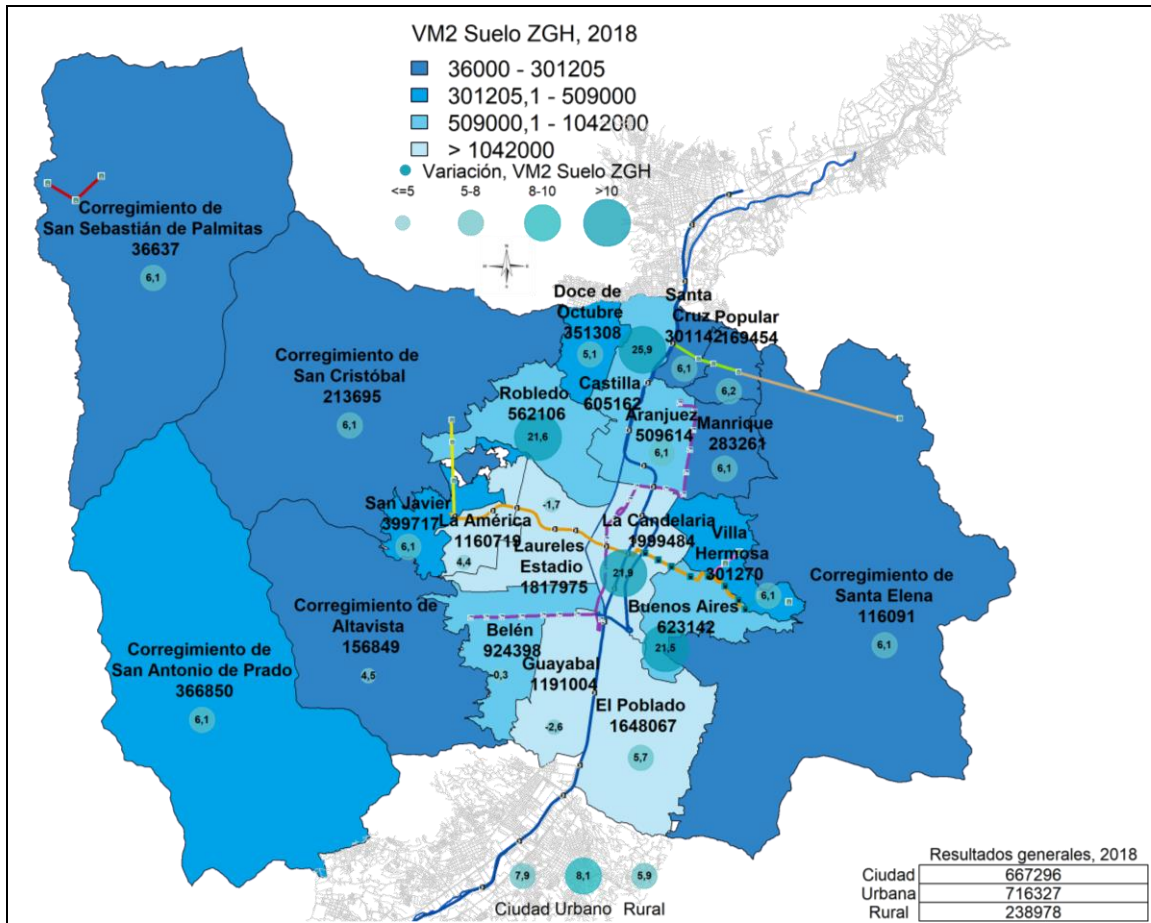
Nota: Los resultados de las variaciones reflejan el comportamiento promedio que han tenido los valores del suelo del Mapa de Zona Geoeconómica Homogénea de los lotes urbanos y rurales con respecto al año inmediatamente anterior a partir del año 2017 periodo en el cual se publicaron los valores del suelo para todo el suelo urbano y rural de Medellín. (ND) sin movimiento. No se identificaron valores de suelo para el periodo de referencia.

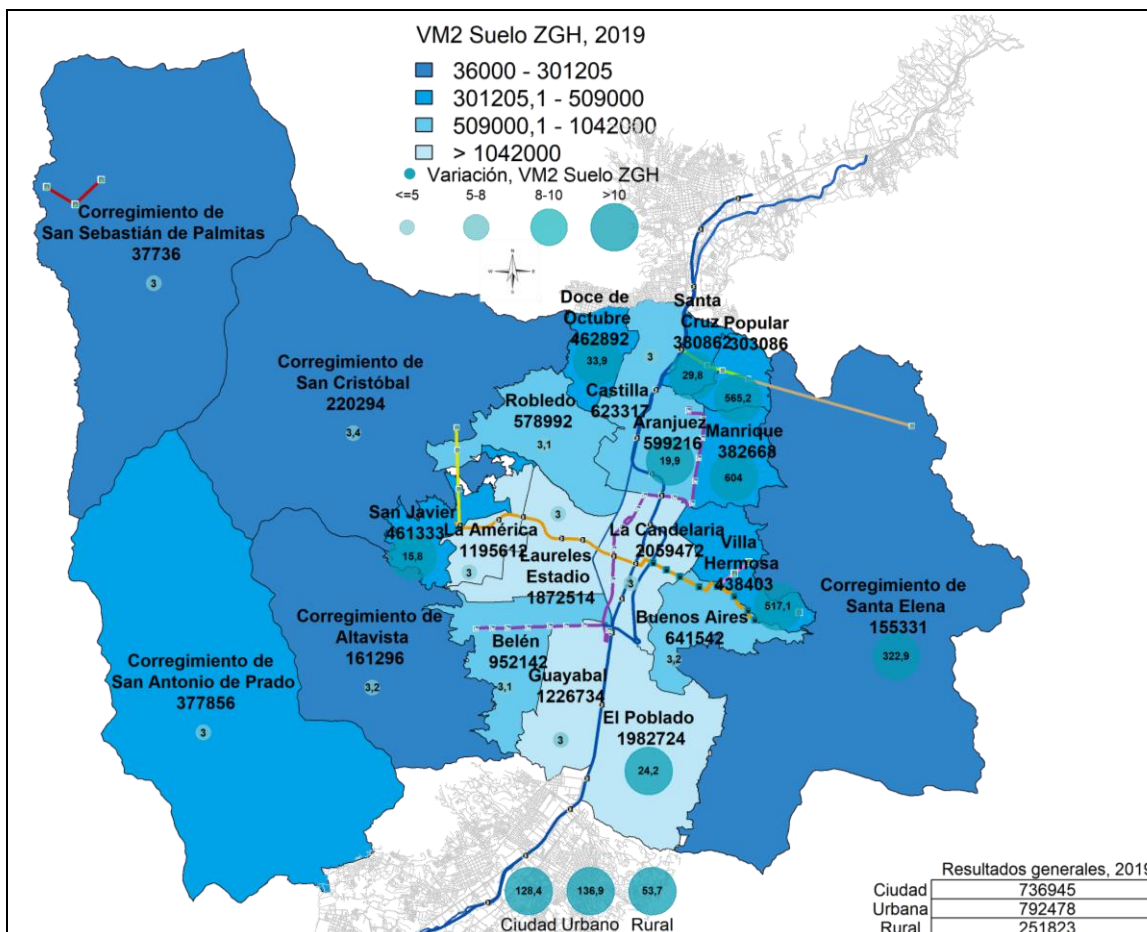
(NA) no es posible obtener la variación con cálculo matemático toda vez que no existen registros de valores de suelo en los periodos de referencia para comparar.

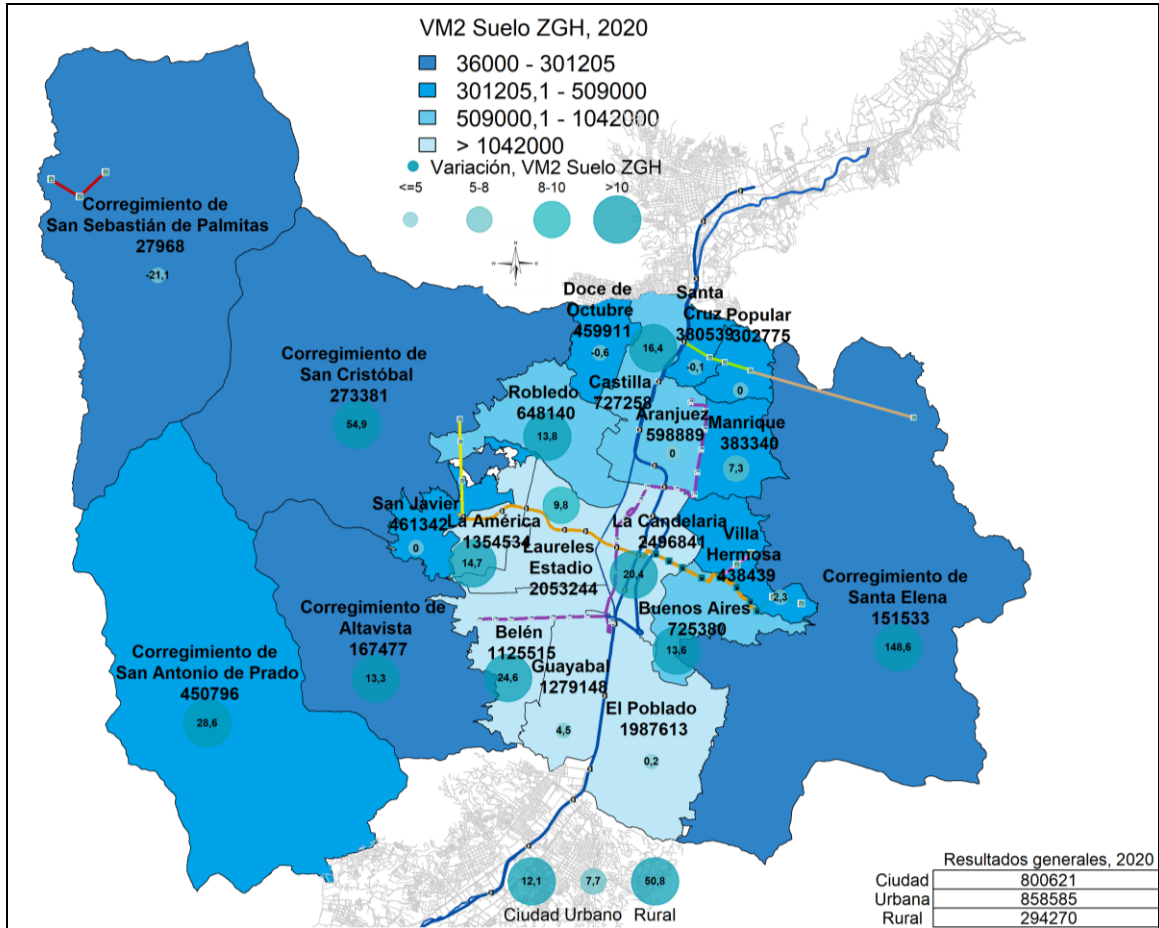
Los mapas que se presentan a continuación muestran la variación porcentual histórica de los valores del suelo promedio de zonas geoeconómicas homogéneas por comuna y corregimiento, generados desde el año 2017:



Mapa 3. Variación porcentual promedio de los Valores de suelo urbanizado en Medellín por Comuna y Corregimiento entre 2017 y 2020.





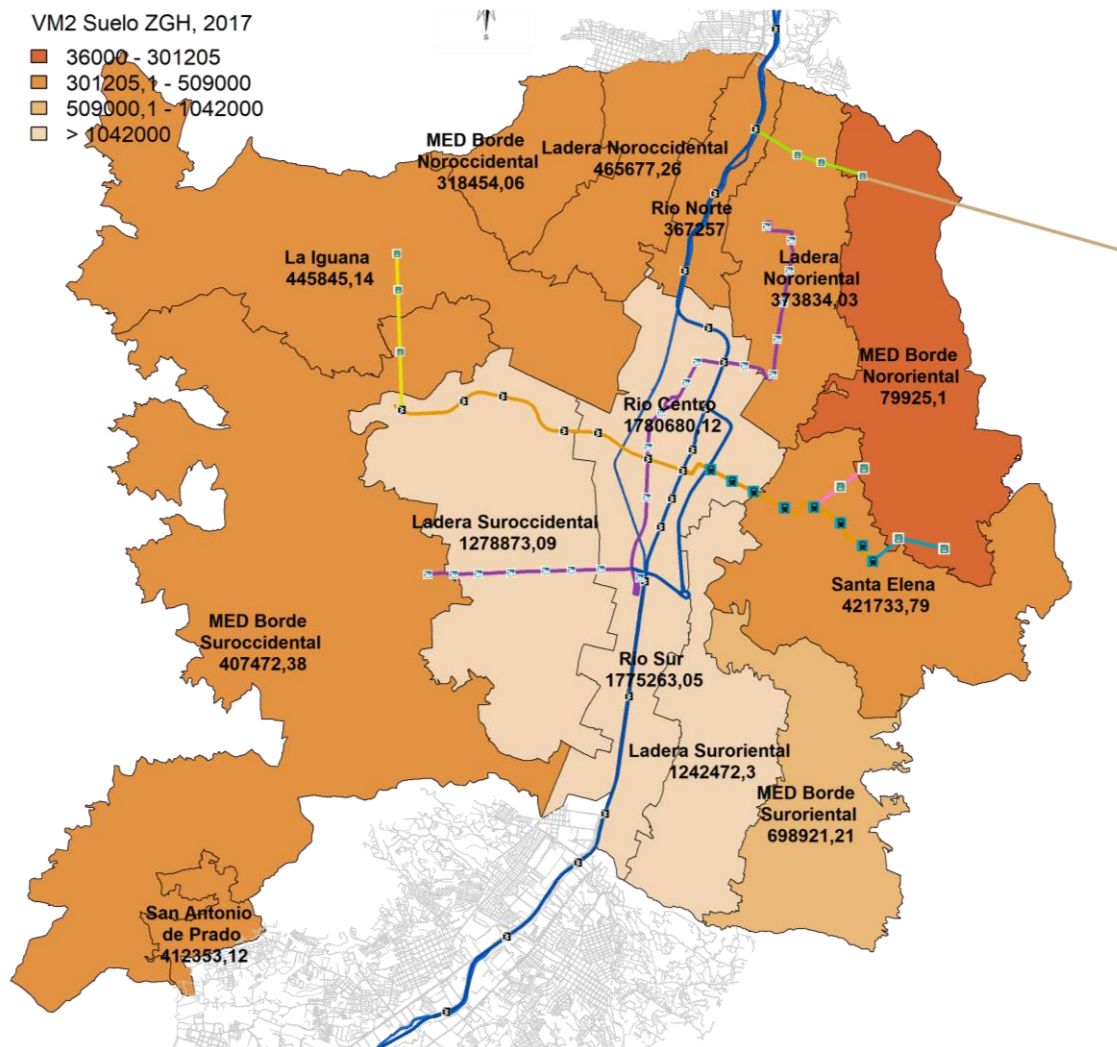


Fuente: Secretaria de Gestión y Control Territorial, Subsecretaria de Catastro
 Procesó: Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad, 2020
 Nota: Azul oscuro = Valores del suelo bajos, diluyéndose a azul claro = Valores del suelo altos.



Los mapas que se presentan a continuación muestran el comportamiento histórico de los valores del suelo promedio de zonas geoeconómicas homogéneas generado desde el año 2017 para las diferentes Áreas de Intervención Estratégica:

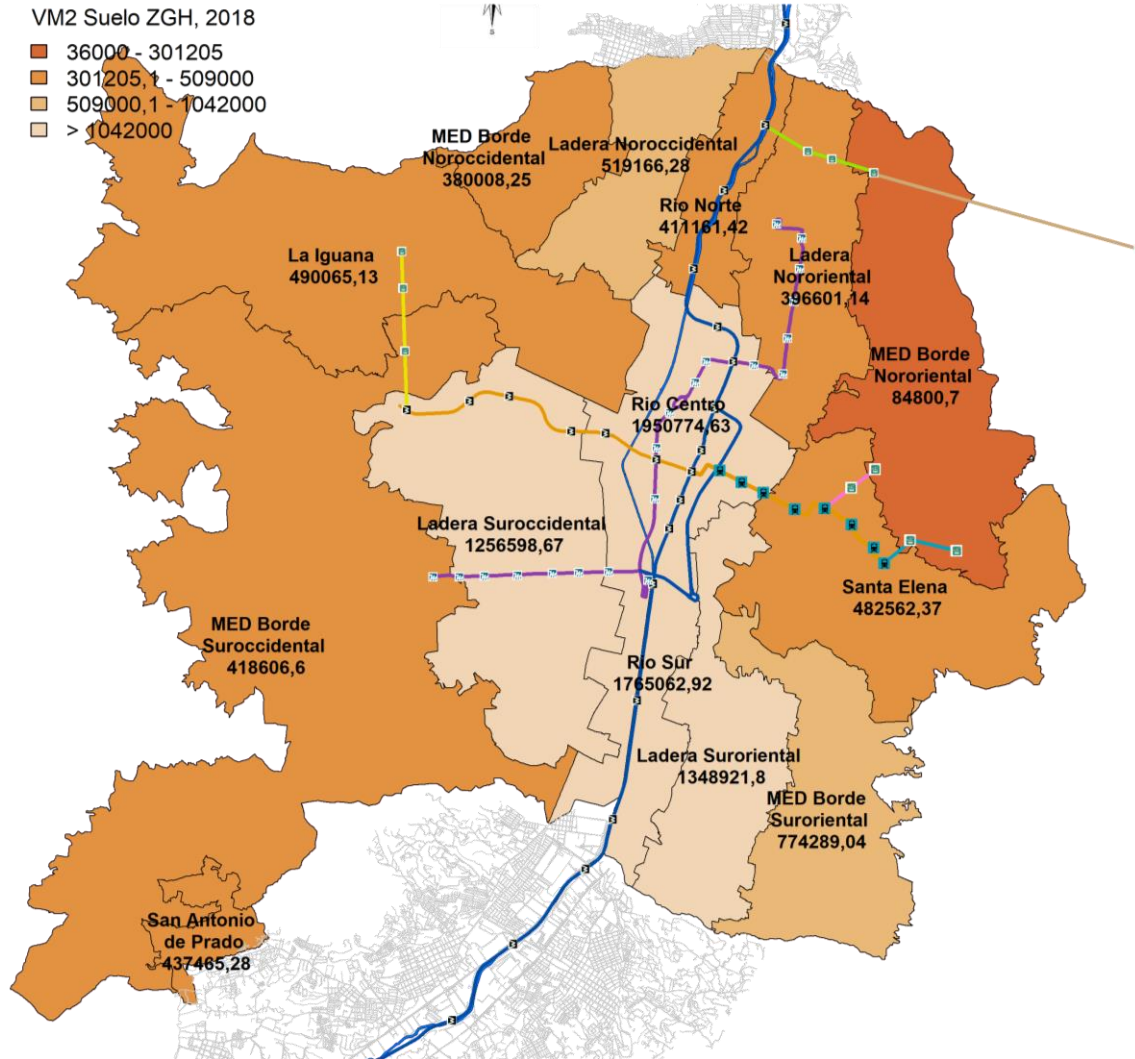
Mapa 4. Comportamiento de los valores de suelo urbanizado en Medellín por Área de Intervención Estratégica –AIE- para la vigencia 2017.



Fuente: Secretaria de Gestión y Control Territorial, Subsecretaria de Catastro.
 Proceso: Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad, 2020
 Nota: Naranja oscuro = Valores del suelo bajos, diluyéndose a naranja claro = Valores del suelo altos.



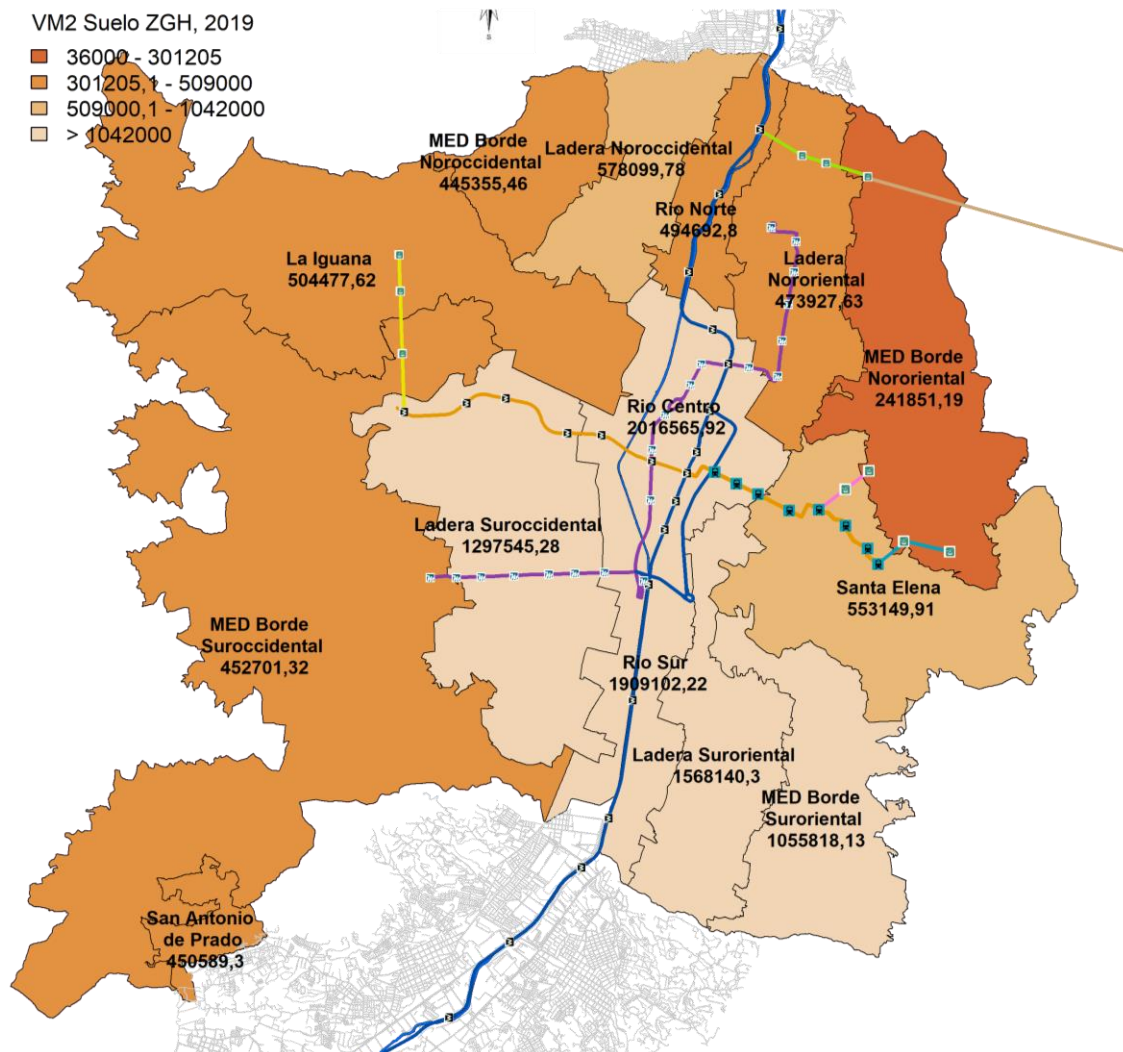
Mapa 5. Comportamiento de los valores de suelo urbanizado en Medellín por Área de Intervención Estratégica –AIE- para la vigencia 2018.



Fuente: Secretaria de Gestión y Control Territorial, Subsecretaría de Catastro.
 Procesó: Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad, 2020
 Nota: Naranja oscuro = Valores del suelo bajos, diluyéndose a naranja claro = Valores del suelo altos.



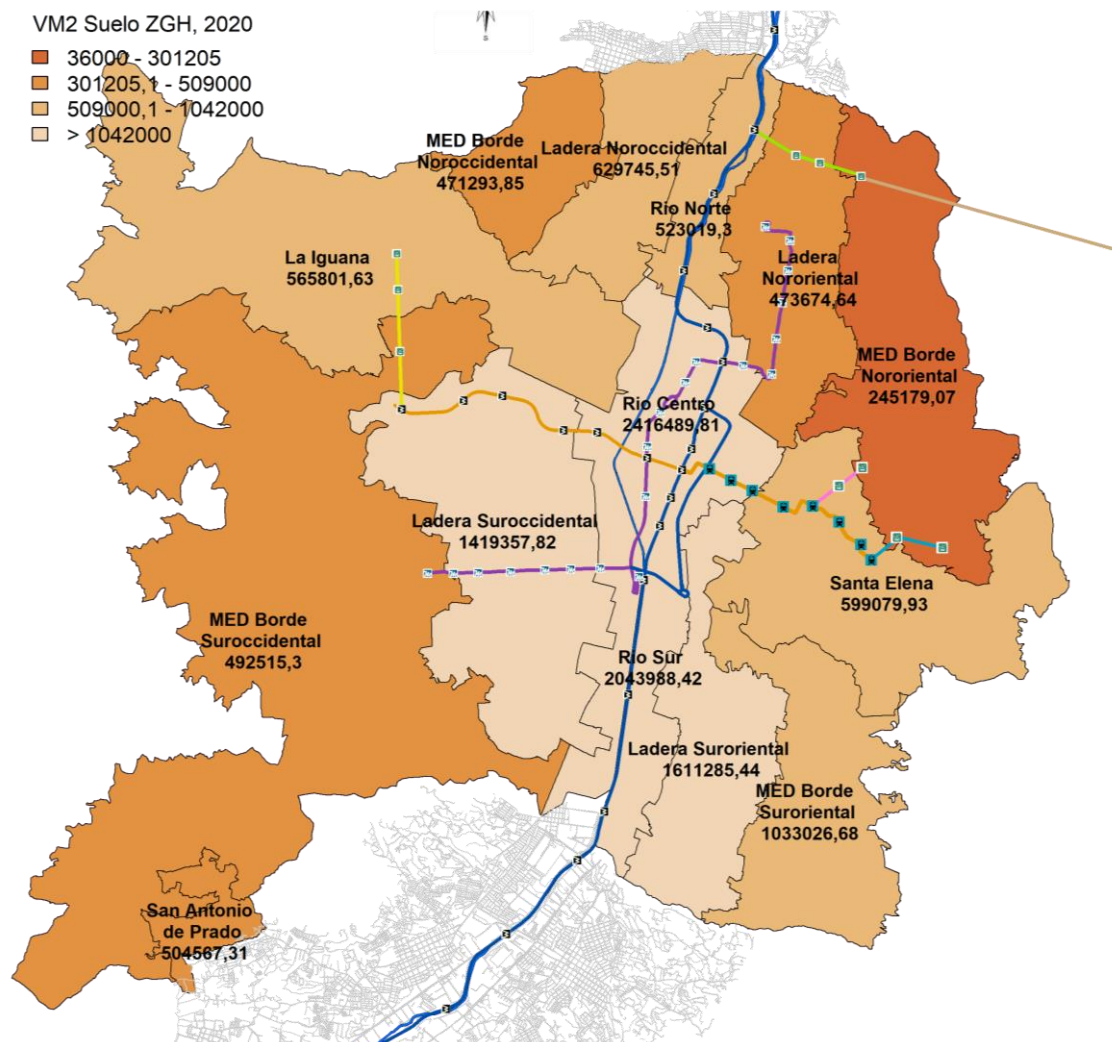
Mapa 6. Comportamiento de los valores de suelo urbanizado en Medellín por Área de Intervención Estratégica –AIE- para la vigencia 2019.



Fuente: Secretaría de Gestión y Control Territorial, Subsecretaría de Catastro.
 Proceso: Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad, 2020
 Nota: Naranja oscuro = Valores del suelo bajos, diluyéndose a naranja claro = Valores del suelo altos.



Mapa 7. Comportamiento de los valores de suelo urbanizado en Medellín por Área de Intervención Estratégica –AIE- para la vigencia 2020.



Fuente: Secretaría de Gestión y Control Territorial, Subsecretaría de Catastro.

Procesó: Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad, 2020

Nota: Naranja oscuro = Valores del suelo bajos, diluyéndose a naranja claro = Valores del suelo altos.

Por otra parte, durante la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín se han utilizado los siguientes instrumentos de intervención del suelo concebidos en el artículo 486° del Acuerdo 48 de 2014: 1) Anuncio de proyecto, programa u obra, 2) Bancos inmobiliarios, 3) Enajenación voluntaria, 4) Expropiación, 5) Reajuste de tierras y 6) Integración inmobiliaria, que se han utilizado en la implementación del Plan de Ordenamiento Territorial, se destaca el anuncio de proyecto.

De lo anterior, se destaca la aplicación del anuncio de proyecto, el cual se ha utilizado en proyectos como el Corredor Urbano de Transporte de la Avenida 80, el Cable Picacho en las Comunas de Castilla y Doce de Octubre y en las Áreas de intervención estratégica de los Macroproyectos del Río, lo anterior en el marco de lo establecido en la Ley 388 de 1997 y el Decreto Ley 1077 de 2015.



Durante este periodo se anunciaron los siguientes proyectos en sectores de importancia estratégica para la ciudad:

- Proyecto Distrito Medellín innovation: Decreto Municipal 1483 de 2015 "Por medio del cual se anuncia el proyecto Distrito Medellín innovation en el marco del Macroproyecto Río Centro y se dictan otras disposiciones".

En relación al anuncio de este proyecto en el marco del proceso de Renovación Urbana se identificaron 2.106 lotes que se encuentran al interior de la delimitación de dicho proyecto, según la información geográfica generada en el año 2015.

- Proyecto Metro Cable Picacho: Decreto Municipal 317 de 2016 "Por medio del cual se anuncia el proyecto Metro Cable zona Noroccidental de Medellín (Cable Picacho) y se dictan otras disposiciones".

En relación al anuncio del proyecto del Metrocable Picacho se identificaron 10.117 lotes que se encuentran al interior de la delimitación de dicho proyecto, según la información geográfica generada en el año 2016.

- Proyecto Corredor urbano de Transporte de la Avenida 80: Decreto Municipal 1190 de 2016 "Por medio del cual se anuncia el proyecto del Corredor Urbano de Transporte de la Avenida 80 para el desarrollo de proyectos de renovación y se dictan otras disposiciones". Decreto Municipal 1189 de 2016 "Por medio del cual se anuncia el proyecto del Corredor urbano de Transporte de la Avenida 80 y se dictan otras disposiciones".

En relación al anuncio del proyecto del Metro de la 80 para el desarrollo de proyectos de renovación se identificaron 46.726 lotes que se encuentran al interior de la delimitación de dicho proyecto, según la información geográfica generada en el año 2016.

Así mismo, en la implementación del Plan de Ordenamiento Territorial se vienen aplicando las diferentes modalidades de enajenación con motivos de utilidad pública e interés social, y los reajustes de tierras, integración inmobiliaria en la ejecución de proyectos urbanísticos localizados en los instrumentos de planificación complementaria como los Planes Parciales.

Adicionalmente, mediante la expedición del Decreto 883 de Junio 3 de 2015 se asignó la función de fungir como banco inmobiliario o de tierras a la Empresa de Desarrollo Urbano –EDU- y el Instituto Social de Vivienda de Medellín –ISVIMED- como bancos inmobiliarios, en el primer caso para proyectos de renovación urbana y de obras públicas, y en el segundo caso para habilitar suelo para la generación de vivienda de interés social y prioritaria. Otros instrumentos de intervención del suelo utilizado se listan a continuación:

1. Bancos Inmobiliarios. Según el Decreto Municipal con Fuerza de Acuerdo 883 de 2015, existen dos instancias de la Administración Municipal que fungen como



bancos inmobiliarios: una es la Empresa de Desarrollo Urbano (EDU) y la otra es el Instituto de Vivienda y Hábitat de Medellín (ISVIMED). Tanto la EDU como el ISVIMED podrán constituir y participar en el diseño, implementación u operación de bancos inmobiliarios, asociados al cumplimiento de su objeto. En el Acuerdo 066 de 2017 se generó un estímulo tributario a predios que formen parte de los bancos inmobiliarios.

2. Desarrollo Prioritario. En la implementación de este instrumento se identificaron un total de 19 predios objeto de aplicación del instrumento que comprenden un área total aproximada de 68.331 metros cuadrados. En tal sentido, se hace necesario continuar con la verificación de si los predios identificados se encuentran adelantando un proceso de licencia urbanística o si por el contrario se debe iniciar el proceso jurídico para realizar la ejecución del desarrollo prioritario.

4. Seguimiento al Subsistema de Financiación en la vigencia del Corto Plazo del POT.

Los ingresos recaudados por los gobiernos se utilizan para financiar la provisión de bienes y servicios a los ciudadanos y las empresas y tienen un rol redistributivo. Las dos fuentes principales de los ingresos del gobierno son los impuestos y las cotizaciones sociales (OCDE, 2016).

En 2020, los ingresos de la ciudad de Medellín alcanzaron los 5,6 Billones de pesos²¹. Según el Marco Fiscal de Mediano Plazo para la vigencia 2020²², se identifica que los ingresos por concepto del recaudo del pago del impuesto predial como porcentaje de los ingresos corrientes representan un porcentaje aproximadamente del 24%. Por su parte, el recaudo de los ingresos por concepto de los instrumentos de financiación del POT representa un porcentaje alrededor del 1% de los ingresos corrientes del Municipio, que equivalen a un porcentaje del 3.4% del recaudo del pago del impuesto predial en la vigencia 2020.

De ahí la importancia que merece la gestión urbana para la consecución de fuentes de financiación amplias para el desarrollo de las ciudades. En ese sentido, a la Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad, le corresponde entre otros, implementar y reglamentar los instrumentos de gestión definidos en el Acuerdo 48 de 2014–POT- y en la normativa nacional y diseñar los procedimientos necesarios para su implementación.

Además es función de esta Subdirección, elaborar los actos administrativos que reglamenten los instrumentos de financiación definidos en el POT en coordinación con las dependencias competentes según el Decreto 883 de 2015. En ejercicio de dicha función, durante la vigencia del corto plazo del POT se ha encargado de los siguientes procesos, en los cuales se permite presentar para conocimiento del Departamento Administrativo de Planeación y de las demás dependencias de la Administración Municipal, el avance y cumplimiento en los procesos que lleva a cabo, los asuntos por

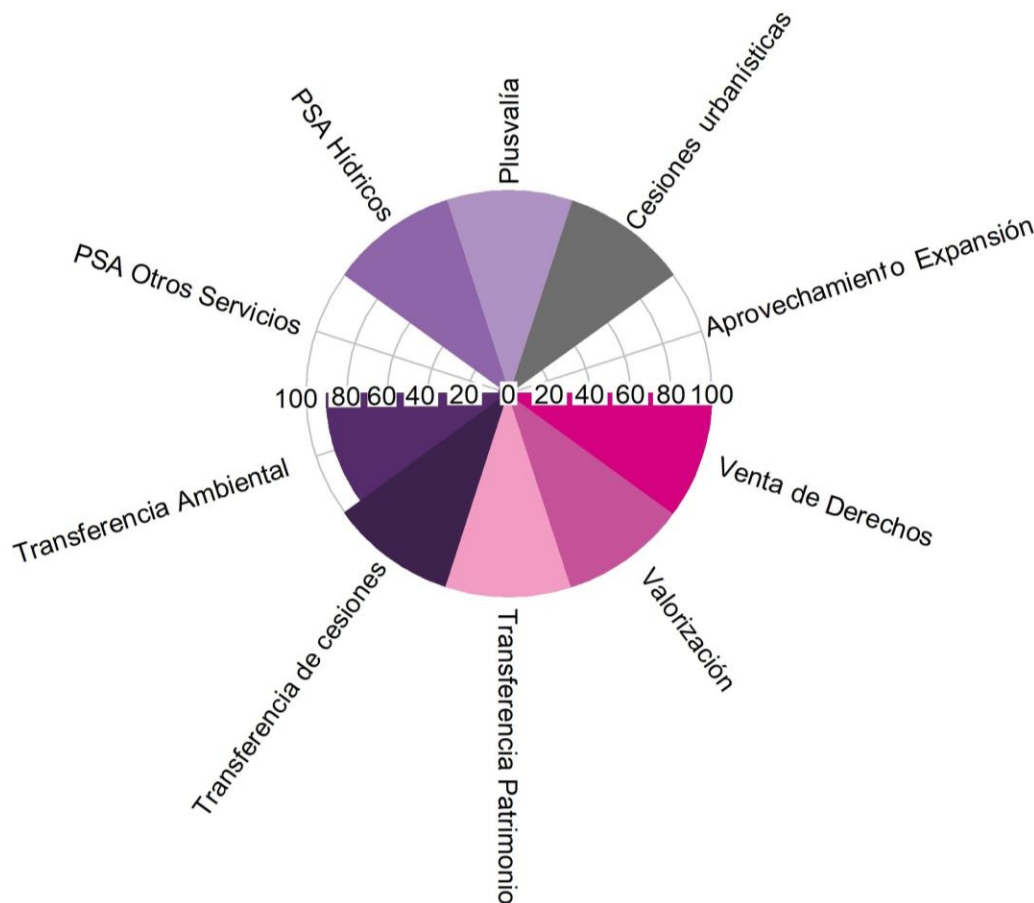
²¹ Según Proyecto de Presupuesto para la vigencia 2020 de la Secretaría de Hacienda.

²² Archivo anexo al Proyecto de Presupuesto del Marco Fiscal de Mediano Plazo para la Vigencia 2020.



mejorar y las acciones o actividades que deben tener continuidad en la vigencia del mediano plazo del POT.

Gráfica 5. Avance Porcentual en la adopción de los Instrumentos de Financiación.



Fuente: Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad, 2020

En la gráfica anterior se muestra el avance porcentual en la adopción de cada uno de los instrumentos de financiación del POT previstos en la vigencia del corto plazo del Plan de Ordenamiento Territorial que requieren reglamentación, los cuales alcanzan un avance aproximado del 80%.

De los 10 instrumentos de financiación de primer nivel que requieren reglamentación en el corto plazo, se han reglamentado 7 instrumentos que representan el 70% del total de previstos para su adopción. Se encuentran en proceso final de reglamentación la transferencia de derechos de construcción y desarrollo en la modalidad ambiental, lo que permitirá alcanzar el 80% en la adopción del total de instrumentos previstos del corto plazo.

La siguiente tabla ilustra el listado de los instrumentos de financiación que hacen parte del Subsistema de Financiación del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial con el acto administrativo que los ha reglamentado.



Tabla 15. Instrumentos de financiación que requieren reglamentación y Actos Administrativos.

| Número | Instrumento Financiero | Requiere Reglamentación | Reglamentado | Ajustado | Requiere Ajuste | Aplicados e implementados | Decreto de adopción |
|--------|--|-------------------------|--------------|----------|-----------------|---------------------------|---|
| 1 | Transferencia de derechos de construcción Patrimonial- | Si | Si | - | - | No | Decreto 1917 de 2019 |
| 2 | Transferencia de derechos de construcción Ambiental- | Si | No | - | - | No | Decreto Provisional N° 1720004098 de 2019 |
| 3 | Venta de derechos de construcción y desarrollo | Si | Si | - | - | Si | Decreto 1812 de 2016 |
| 4 | Cesiones urbanísticas | Si | Si | No | Si | Si | Decreto 1152 de 2015 |
| 5 | Transferencia de cesiones | Si | No | - | Si | No | Decreto 2502 de 2019 |
| 6 | Aprovechamiento de polígonos de expansión | Si | No | - | - | No | |
| 7 | Contribución en Valorización | Si | Si | - | - | Si | Acuerdo 58 de 2008, Decreto 104 de 2007 |
| 8 | Participación en plusvalía | Si | Si | No | Si | Si | Acuerdo 66 de 2012, Decreto 752 de 2013 |
| 9 | Dación en pago | No | No | No | No | Si | |
| 10 | Pago en especie | No | No | No | No | Si | |
| 11 | Pago por Servicios Ambientales y Servicios Hídricos | Si | Si | - | - | Si | Decreto 1910 de 2016 |
| 12 | Pago por Servicios Ambientales y otros Servicios Ambientales | Si | No | - | - | No | |

Fuente: Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad, 2020

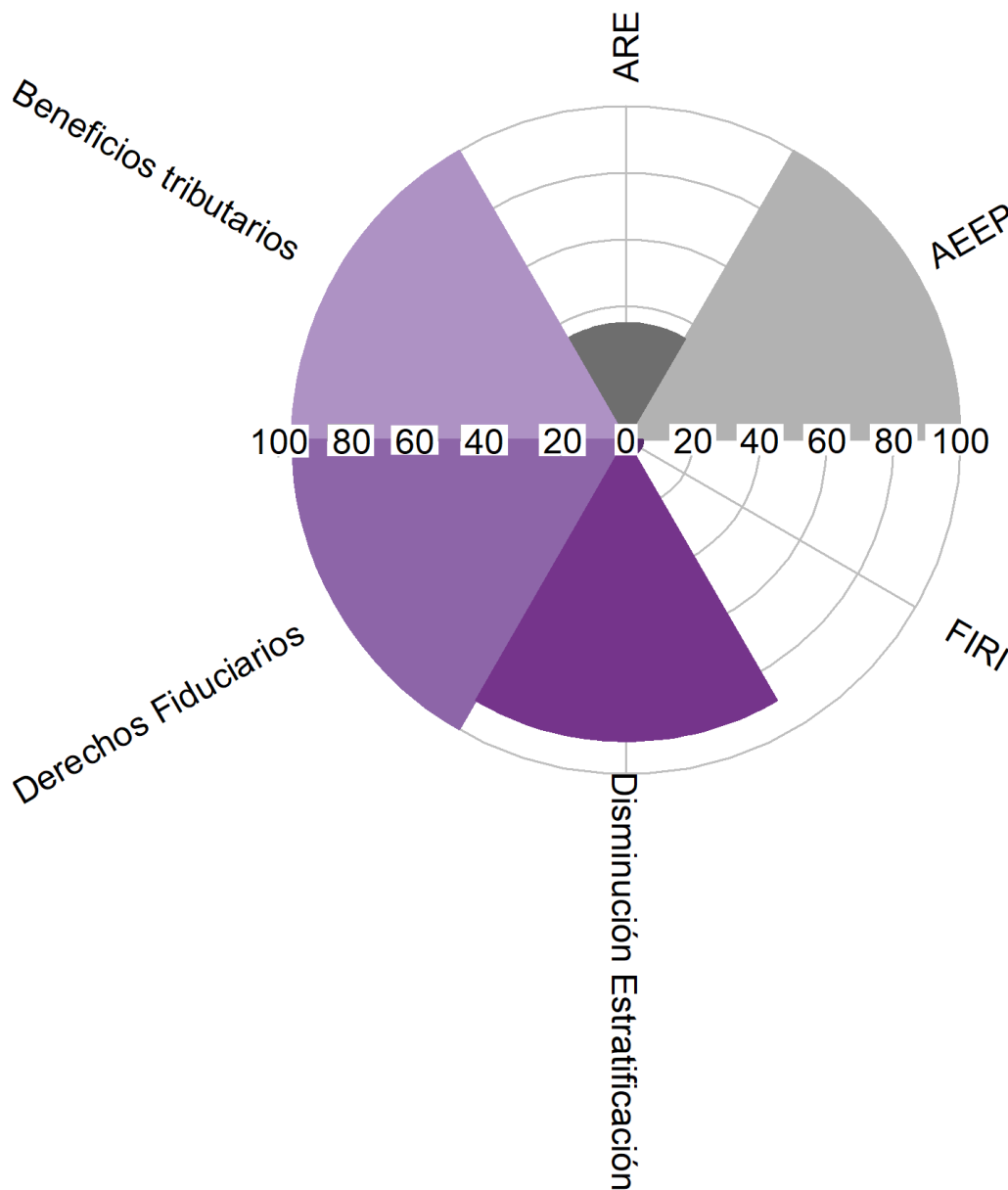
De otras fuentes de financiación contempladas en los instrumentos de financiación, se encuentran reglamentados 3 instrumentos como la compra de derechos fiduciarios, beneficios tributarios y aprovechamiento económico del espacio público, de un total de 6 instrumentos previstos para su adopción en el POT.



Se encuentran previstos y en proceso de reglamentación otros instrumentos como la disminución de la estratificación, el Financiamiento por Incremento en el Impuesto Predial –FIRI- y las Áreas de Revitalización Económica –ARE-.

En la siguiente grafica se muestra el avance porcentual en la adopción de otras fuentes de financiación del POT previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial que requieren reglamentación, los cuales alcanzan un avance aproximada del 43%.

Gráfica 6. Avance porcentual en la adopción de otras fuentes de financiación contempladas en el POT.



Fuente: Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad, 2020



Algunas recomendaciones sobre los instrumentos de financiación es por ejemplo, realizar la divulgación del instrumento transferencia de derechos de construcción y desarrollo modalidad patrimonial y modalidad ambiental a los actores internos de la Administración Municipal involucrados en la implementación del instrumento. Para el instrumento Pago por Servicios Ambientales de servicios hídricos se recomienda la realización de trabajos articulados con el Área Metropolitana del Valle de Aburra y la Secretaria de Medio Ambiente que posibilite una mayor gestión en la priorización de los recursos dispuestos por la Ley.

La siguiente tabla ilustra el listado de otras fuentes de financiación dispuestas en el Plan de Ordenamiento Territorial que pueden generar recursos adicionales para el financiamiento de la infraestructura urbana, en los cuales se recomienda iniciar las gestiones administrativas para la reglamentación de los mismos:

Tabla 16. Otras fuentes de financiación del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial contempladas en el Acuerdo 48 de 2014.

| Número | Instrumento Financiero | Requiere Reglamentación | Reglamentado | Aplicados e implementados | Decreto de adopción |
|--------|---|-------------------------|--------------|---------------------------|---|
| 1 | Compra de derechos fiduciarios | Si | Si | No | Decreto 1674 de 2016 |
| 2 | Disminución de la Estratificación | Si | No | No | |
| 3 | Beneficios tributarios | Si | Si | Si | Acuerdo 66 de 2017 |
| 4 | Financiamiento por Incremento en Impuesto Predial -FIRI-TIF- | Si | No | No | |
| 5 | Tasas fiscales e impuestos | Si | Si | No | Acuerdo 66 de 2017 |
| 6 | Los subsidios para la adquisición y mejoramiento de vivienda | Si | Si | No | Decreto 2339 de 2013 |
| 7 | Asociaciones público/privadas a través de la concesión por obra pública | - | - | No | |
| 8 | Sistema general de regalías | No | - | No | |
| 9 | Rentas generadas mantenimiento y administración bienes inmuebles del Municipio de Medellín. | - | - | No | |
| 10 | Cooperación Internacional | No | - | No | |
| 11 | Sistema General de Participación | No | - | No | |
| 12 | Aprovechamiento Económico espacio público | Si | Si | Si | Decreto 2148 de 2015 Decreto 522 de 2018 |

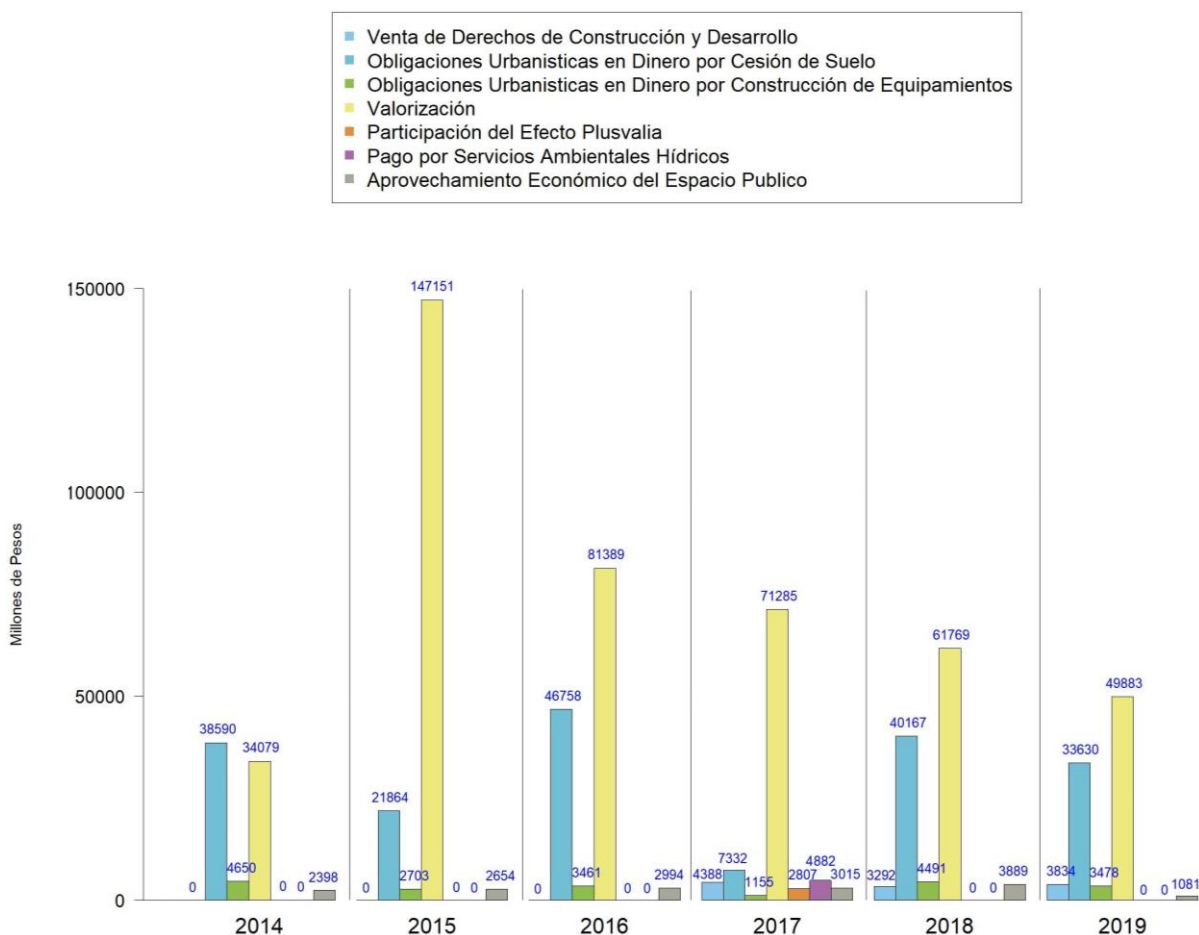


| Número | Instrumento Financiero | Requiere Reglamentación | Reglamentado | Aplicados e implementados | Decreto de adopción |
|--------|--|-------------------------|--------------|---------------------------|---------------------|
| 13 | Áreas de Revitalización Económica- Business Improvement District -BID- | Si | No | No | |

Fuente: Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad, 2020

Los instrumentos de financiación han permitido generar los siguientes recaudos a partir de la adopción del Acuerdo 48 de 2014. En la siguiente grafica se muestra el comportamiento histórico del recaudo generado con los instrumentos de financiación que se encuentran reglamentados y en los cuales se han aplicado las disposiciones normativas:

Gráfica 7. Recaudo generado con la aplicación de los instrumentos de financiación entre 2014 y 2019.



Fuente: Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad, 2020



1.4 Transferencia de derechos de construcción -Patrimonial-

Es un instrumento de gestión, en virtud del cual los propietarios de terrenos en tratamiento de Conservación Patrimonial Nivel (C1) y (C3), del Mapa 30 – Zonas generadoras de derechos adicionales de construcción podrán utilizar, por una sola vez, el potencial de aprovechamiento constructivo definido en el Plan de Ordenamiento Territorial, posibilitando su traslado a una zona receptora de derechos adicionales.

La transferencia de derechos de construcción en la modalidad patrimonial se encuentra 100% reglamentada mediante el Decreto 1917 de agosto 27 de 2019. Los predios objeto de aplicación de este instrumento están constituidas por aproximadamente 933 localizados en tratamiento de Conservación Nivel 1(C1) y Nivel 3 (C3) y los BIC declarados que no se encuentren dentro de estos tratamientos.

Es importante señalar el área generadora objeto de la transferencia patrimonial involucra un área total de lotes de aproximadamente 300 mil metros cuadrados, los cuales posibilitan transferir con la aplicación del instrumento 372 mil metros cuadrados de derechos de construcción y desarrollo a zonas receptoras, en donde la compensación económica por la aplicación del instrumento está en función de los pisos restringidos para la construir los predios, los cuales se estimaron en 2.2 pisos para determinar la compensación.

Resaltamos que el 80% de los recursos derivados de la aplicación del instrumento se destinarán para el mantenimiento, preservación y conservación de los bienes de interés cultural. El 80% será dirigido al proyecto de intervención que se estima en promedio por un valor de \$346 millones de pesos. Por su parte el 20% de los recursos restantes de la compensación derivados de la aplicación del instrumento se entregarán a los propietarios de conservación de los bienes de interés cultural. El 20% de este se estima en promedio por un valor de \$86 millones de pesos.

Estimamos que en 10 años de operación del instrumento se alcancen a compensar 132 predios en patrimonio, que requieren un direccionamiento aproximado de \$30 mil millones por la transferencia de 76 mil metros cuadrados de derechos de construcción.

1.5 Transferencia de derechos de construcción -Ambiental-

Es un instrumento de gestión, en virtud del cual los propietarios de terrenos en suelos de conservación en áreas de protección ambiental y paisajística para la generación de espacio público natural (Mapa 30. Zonas generadoras de derechos adicionales de construcción) podrán utilizar, por una sola vez, el potencial de aprovechamiento constructivo definido en el Plan de Ordenamiento Territorial, posibilitando su traslado a una zona receptora.

Actualmente se encuentra en proceso la viabilidad jurídica de la Secretaria General en donde la reglamentación se encuentra con un avance del 90% correspondiente al cumplimiento del protocolo básico para la adopción del instrumento, en la elaboración del proyecto de Decreto, los documentos y estudios técnicos de soporte que incluyen la memoria justificativa, el estudio de factibilidad financiera publicado en Junio de 2019, las



viabilidad operativas generadas por la Secretaría de Gestión y Control Territorial, Secretaría de Suministros y Servicios, la Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público Privadas mediante los oficios internos 201920097383, 201920083558 y 201910359551. Además de la correspondiente viabilidad financiera de la Secretaría de Hacienda otorgada con el radicado interno 201920072773. Así mismo, el proceso de reglamentación ha surtido las socializaciones con las diferentes Dependencias involucradas en la gestión del mismo.

1.6 Venta de derechos de construcción y desarrollo

En el año 2016, se adoptó el Decreto Municipal 1812 por medio del cual, se reglamentó la venta de derechos de construcción y desarrollo en el Municipio de Medellín. A partir del 2017 se inició a la aplicación e implementación del instrumento mediante la liquidación de derechos de construcción y desarrollo expresados en términos de unidades de vivienda y metros cuadrados de otros usos.

Entre el año 2017 y el año 2019 se han solicitado 211 liquidaciones para compra de derechos adicionales de construcción y desarrollo, en donde se han obtenido los siguientes resultados:

Tabla 17. Información del instrumento de venta de derechos de construcción y desarrollo.

| Polígono de Tratamiento | Solicitud | Vivienda Adquiridas | Otros Usos Adquiridos (m ²) | Valor del Suelo Promedio por Metro Cuadrado |
|-------------------------|-----------|---------------------|---|---|
| Z1_R_1 | 1 | 1 | 0 | 340,306 |
| Z1_R_5 | 1 | 2 | 0 | 498,278 |
| Z1_R_6 | 1 | 6 | 0 | 330,394 |
| Z3_CN2_16 | 1 | 2 | 0 | 1,422,116 |
| Z3_CN2_18 | 14 | 20 | 0 | 764,419 |
| Z4_CN1_12 | 11 | 24 | 716,7 | 2,059,259 |
| Z4_CN1_13 | 11 | 14 | 765,1 | 2,098,385 |
| Z4_CN1_14 | 37 | 44 | 1265,9 | 1,743,721 |
| Z4_CN1_15 | 58 | 87 | 488 | 1,601,592 |
| Z4_CN1_18 | 30 | 60 | 0 | 1,435,677 |
| Z4_CN1_25 | 1 | 1 | 0 | 1,892,574 |
| Z4_CN1_27 | 2 | 0 | 93 | 1,900,931 |
| Z4_CN1_14 | 1 | 4 | 0 | 2,095,850 |
| Z4_CN1_15 | 1 | 1 | 0 | 1,574,620 |
| Z4_CN4_12 | 24 | 82 | 0 | 1,950,778 |
| Z6_CN1_18 | 1 | 2 | 0 | 1,301,438 |
| Z6_CN1_8 | 14 | 33 | 0 | 1,280,260 |
| Z6_CN2_35 | 1 | 1 | 0 | 1,291,965 |
| Z6_R_31 | 1 | 0 | 1,637 | 1,068,079 |
| Total | 211 | 384 | 4965,7 | 1,598,465 |

Fuente: Secretaría de Gestión y Control Territorial, Subsecretaría de Control Urbanístico.
Proceso: Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad, 2020

De la tabla anterior se desprende que el 90% del recaudo por la aplicación del instrumento de venta de derechos de construcción y desarrollo se ha originado en la Zona 4 de la Ciudad, especialmente en los Barrios Bolivariana, El Velódromo, Florida Nueva, Lorena,



Los Pinos, Naranjal, San Joaquín, La Castellana, Las Acacias, Santa Teresita, Simón Bolívar, Calasanz, El Estadio, La América, La Floresta, Bolivariana y Laureles. Se hace necesario adelantar las gestiones correspondientes para el direccionamiento de este recurso a través del Consejo de Direccionamiento Estratégico en concordancia con las destinaciones específicas establecidas en el POT.

1.7 Cesiones urbanísticas

Las cesiones urbanísticas se constituyen una contraprestación a favor del Municipio de Medellín, que los urbanizadores realizan, en cumplimiento de la función social de la propiedad, por la autorización para urbanizar. Comúnmente se les denomina obligaciones urbanísticas o áreas de cesión pública destinadas a vías, suelo para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos, y construcción de equipamientos.

En el 2015, el Municipio de Medellín adoptó el Decreto Municipal 1152 de 2015, por medio del cual, se reglamentó el procedimiento específico para el cálculo, liquidación y cobro de las obligaciones urbanísticas a compensar en dinero. Mediante las Resoluciones municipales 077 de 2017, 02 de 2018 y 02 de 2019, se han establecido los valores del metro cuadrado para la cesiones por construcción de equipamientos a compensar en dinero, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 9 del Decreto Municipal 1152 de 2015.

Adicionalmente, el Decreto Municipal 2502 de 2019 reglamentó el procedimiento para el cumplimiento de las áreas de cesión públicas destinadas a vías, espacio público de esparcimiento y encuentro y para equipamientos públicos; así como para la construcción de equipamiento básico social.

Es importante señalar que las cesiones urbanísticas cuentan con destinación específica en donde se direccionan los recursos recaudados por la aplicación de este instrumento, para proyectos de su propia naturaleza, relacionados con la adquisición de suelo para la generación de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro y construcción de Equipamiento Básico Social y Comunitario.

Según cifras de la Secretaria de Gestión y Control Territorial se identificaron aproximadamente 12.298 licencias urbanísticas, expedidas por las Curadurías Urbanas entre el año 2007 y 2019, de las cuales 9.806 corresponden a licencia aprobadas entre 2007 y 2013 y 2.492 licencias entre 2014 y 2019, lo que representa 2.7 millones de metros cuadrados de áreas de cesión de suelo para Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro y Equipamiento y 169 mil metros cuadrados de áreas de cesión para construcción de equipamientos Básico Social y/o Comunitario.

A continuación se detallan los recaudos de las cesiones urbanísticas por concepto de áreas de cesión pública de suelo para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos, y construcción de equipamientos entre el año 2014 y 2019:



Tabla 18. Recaudo total del instrumento de financiación Cesiones Urbanísticas cumplidas en dinero.

| INSTRUMENTO | AÑO | RECAUDO |
|---|----------|------------------------|
| OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN DINERO POR CESIÓN DE SUELO | 2014 | 38,590,431,782 |
| | 2015 | 21,864,954,292 |
| | 2016 | 46,758,538,143 |
| | 2017 | 7,332,459,742 |
| | 2018 | 40,167,375,435 |
| | 2019 | 33,630,203,801 |
| | SUBTOTAL | 188,343,963,195 |
| OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN DINERO POR CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS | 2014 | 4,650,302,500 |
| | 2015 | 2,703,430,011 |
| | 2016 | 3,461,251,017 |
| | 2017 | 1,155,128,866 |
| | 2018 | 4,491,824,834 |
| | 2019 | 3,478,728,209 |
| | SUBTOTAL | 19,940,665,437 |
| TOTAL | | 208,284,628,632 |

Fuente: Secretaría de Hacienda.

Procesó: Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad, 2020

En cuanto al cumplimiento y compensaciones de las obligaciones urbanísticas, por concepto de construcción de Equipamientos Básicos Sociales y/o Comunitarios de manera material, entre el período 2016 y 2019 se realizó la entrega de cinco (5) Equipamientos Básicos Sociales y Comunitarios, derivados de la compensación de obligaciones urbanísticas de aproximadamente treinta (30) proyectos constructivos, en donde se destaca el Jardín Infantil Buen Comienzo Nuevo Amanecer, etapa 2 en el Corregimiento de Altavista, la Institución Educativa Gonzalo Rodríguez, Bloque laboratorios en el Barrio Buenos Aires, la Casa de la Literatura Indural en el Barrio San Germán, la Casa de la Cultura Santa Elena en el Corregimiento de Santa Elena y el Jardín Infantil Buen Comienzo La Colina en el Barrio La Colina.

1.8 Transferencia de cesiones

El Acuerdo 48 de 2014 - Plan de Ordenamiento Territorial, establece que, las áreas de Cesión de Suelo para Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro y Equipamiento, y Construcción de Equipamientos Básicos Sociales y/o Comunitarios, podrán cumplirse y/o compensarse de manera material, tanto en el sitio donde se desarrolla el proyecto urbanístico o constructivo, o en otros predios que cumplan con las características básicas para los fines que se persiguen; especialmente los establecidos en los artículos 303° al 326°, en concordancia con la Ley 09 de 1989 y Ley 388 de 1997.

Como resultado de la gestión adelantada por diferentes dependencias de la Administración Municipal, y el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas por concepto de Cesión de Suelo para Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro de manera



material, en el sitio donde se desarrollan los proyectos y por compensaciones de suelo en otro sitio, se identificó que entre el período 2016 y el 2019, cuarenta y dos (42) predios fueron incorporados jurídicamente a la Administración Municipal como Espacio Público Efectivo, generando aproximadamente 522 metros cuadrados.

Del total de predios incorporados jurídicamente, treinta y dos (32) fueron el resultado de cumplimiento de la obligación en el sitio donde se desarrollaron los proyectos, generando una cifra superior a los 133 mil metros cuadrados. Por su parte, diez (10) predios realizaron la compensación en otro sitio, correspondiente a más de 388 metros cuadrados; estos últimos, se establecieron como suelos receptores de obligaciones urbanísticas, y cuentan con un área representativa para la compensación de obligaciones de suelo de varios proyectos constructivos.

1.9 Aprovechamiento polígonos de expansión

En concordancia con lo definido en el artículo 28 Cargas Generales o Estructurantes del Decreto Nacional 2181 de 2006 y con el Acuerdo 48 de 2014 – POT, en los artículos 510 al 513, se define como un instrumento que permite otorgar un incremento en la edificabilidad, en términos de índice de construcción y densidad, en 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 del mencionado Decreto.

En virtud de lo definido en el artículo 28 del Decreto Nacional mencionado, la Administración municipal expedirá la reglamentación que defina la equivalencia del pago en dinero proveniente del cumplimiento de áreas de cesión pública y de la aplicación de los índices de edificabilidad básica y adicional y las cargas generales.

En ese sentido, el artículo 237 numeral 2 del POT, estableció los polígonos con tratamiento de Desarrollo en suelo de expansión urbana objeto de la aplicación de este instrumento, los cuales podrán formularse y adoptarse través de Planes Parciales en los Macroproyectos o de manera independiente.

En la siguiente tabla se presentan los polígonos de tratamiento previstos para la implementación del instrumento aprovechamiento en polígonos de expansión.

Tabla 19. Polígonos de tratamiento objeto de aprovechamientos adicionales.

| Cantidad | Código | Tipo | Área (ha) | Localización (Parte De Los Barrios O Sector) |
|----------|---------|------|-----------|--|
| 1 | Z4_DE_1 | DE | 72,920 | Altos de Calasanz |
| 2 | Z4_DE_7 | DE | 5,099 | Eduardo Santos |
| 3 | Z6_DE_2 | DE | 32,128 | El Noral |
| 4 | Z6_DE_3 | DE | 15,800 | Las Mercedes |



| Cantidad | Código | Tipo | Área (ha) | Localización (Parte De Los Barrios O Sector) |
|--------------|---------|------|----------------|--|
| 5 | SA_DE_4 | DE | 12,036 | La Florida |
| 6 | SA_DE_5 | DE | 26,417 | La Florida |
| TOTAL | | | 164,399 | |

Fuente: Acuerdo 48 de 2014, DAP, 2014.

Es importante señalar que se hace necesario realizar la reglamentación específica de este instrumento para la aplicación de los aprovechamientos adicionales en polígonos de expansión, con miras a motivar la consecución de desarrollos inmobiliarios en los mismos.

1.10 Contribución en Valorización

En Medellín, la contribución por valorización tiene origen en el Decreto Municipal 104 de 2007 en donde se crea el Fondo de Valorización del Municipio de Medellín –FONVAL-. Por su parte, el Acuerdo 58 de 2008 adopta el Estatuto de la Contribución de Valorización del Municipio de Medellín. En la implementación de este instrumento se establece el Reglamento Interno del Consejo Municipal de Valorización por medio del Acuerdo 1 de 2009.

La aplicación del instrumento de contribución por valorización se realizó para 23 proyectos localizados en la Comuna El Poblado por medio de la Resolución 725 de 2009, Resolución 94 y 824 de 2010, Resolución 246 de 2012 y la Resolución 197 de 2014. La distribución del proyecto de valorización en la Comuna El Poblado se adoptó mediante la Resolución 94 de 2014, principalmente para proyectos del Sistema de Movilidad como la ampliación de la Avenida 34 en doble calzada, la prolongación de la doble calzada de la Loma de Los Balsos hasta Transversal Superior y la prolongación de la Loma de Los Parra, diferentes conexiones viales en el Barrio Manila, Puente sobre La Presidenta. Se estima que el recaudo por la aplicación de este instrumento corresponde a un valor superior a los 450 mil millones de pesos.

Tabla 20. Listado de proyectos contemplados para la aplicación de la contribución por valorización.

| Número de Proyectos | Proyectos construidos | Proyectos en ejecución |
|---------------------|------------------------|---|
| 1 | Avenida Oriental | Avenida 34 entre la calle 13 y la quebrada la Escopetería |
| 2 | Avenida El Ferrocarril | Prolongación carrera 15 |
| 3 | Avenida Guayabal | Mejoramiento de los Mangos |



| Número de Proyectos | Proyectos construidos | Proyectos en ejecución |
|---------------------|---|---|
| 4 | Calle San Juan | Paso a desnivel Transversal Inferior con la Loma de los parra |
| 5 | Calle Colombia | Paso a desnivel Transversal Inferior loma de los González |
| 6 | Primera calzada variante Las Palmas | Avenida 34, segunda calzada tramo Balsos Aguacatala |
| 7 | Calles 10 y 10A | |
| 8 | Transversales Superior e Inferior | |
| 9 | Lomas Los Balsos, Los González, Los Parra y La Concha | |
| 10 | Vía El Tesoro | |
| 11 | Transversal Intermedia | |

Fuente: Fondo de Valorización de Medellín –Fonvalmed-.

1.11 Participación en plusvalía

La Administración Municipal realizó la aplicación de la participación en plusvalía mediante la Resolución 003 de 4 noviembre de 2016 publicado en Gaceta Oficial N° 4408 de 2016, por medio de la cual se ordenó la divulgación del efecto plusvalía por metro cuadrado para los predios de que trata el artículo 524 del Acuerdo municipal 48 de 2014 expedido por el Concejo de Medellín.

Con fundamento en el artículo 9 del Decreto Municipal 752 de 2013 se definió la participación en Plusvalía para los predios denominados Cuarta Brigada, Escuela de Carabineros Carlos Holguín, Colegio Palermo, Lote Emaús y Ciudad Don Bosco. Así mismo, en adopción del Decreto 473 de 6 de abril de 2015 por medio del cual se adoptó el Plan Parcial "Colinas del Porvenir" en el polígono de tratamiento Desarrollo en Suelo Urbano Z6_D_4 se determina la aplicación de la participación en plusvalía, de acuerdo con lo previsto en la Ley 388 de 1997, en el Acuerdo 46 de 2006 y en el Decreto Municipal 752 de 2013.

Aunque la participación en plusvalía se encuentra reglamentada mediante el Decreto Municipal 752 de 2013, entre el período 2016 y 2019 se realizó simulación urbanística y financiera del pago en especie por cambio de uso del Lote Emaús, el cual se encuentra ya cedido y en ejecución del Colegio Palermo de San José.

Así mismo, se direccionó el recurso del recaudo por este instrumento del Plan Parcial La Colinita por parte del Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT hacia el proyecto de Intervención de Fachadas con Valor Patrimonial en Palacé y el proyecto Sendero de Conexión Independencias.

Así mismo en relación con este logro, se elaboró el documento técnico que define la necesidad de realizar la modificación del Decreto 752 de 2013 el cual se define los



lineamientos y las competencias para regular la operatividad del cálculo y liquidación de la participación del efecto plusvalía.

1.12 Pago por Servicios Ambientales Servicios Hídricos

El Artículo 111 de la Ley 99 de 1993, modificado por el Artículo 210 de la Ley 1450 de 2011, establece como áreas de interés público aquellas de importancia estratégica para la conservación de recursos hídricos que surten de agua los acueductos municipales, distritales y regionales, por lo cual los departamentos y municipios destinarán un porcentaje no inferior al 1% de sus ingresos corrientes para su adquisición y mantenimiento o para financiar esquemas de Pago por Servicios Ambientales.

El Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 48 de 2014, en su Artículo 528 establece las modalidades de Pagos por Servicios Ambientales; una de ellas tiene como finalidad incentivar la conservación de las áreas que prestan servicios ambientales hídricos, en los cuales se podrán invertir los recursos mencionados en el mantenimiento, reforestación y administración. Por tanto, este instrumento corresponde a los incentivos y/o compensaciones que se aplicará al propietario que en su lote conserve, restaure el ecosistema o implemente sistemas de producción amigables con el medio ambiente, mediante pagos que realizarán entidades públicas o privadas por la provisión de un servicio ambiental verificable.

La Alcaldía de Medellín mediante el Decreto Municipal 1910 de diciembre 16 de 2016, reglamentó el Pago por Servicios Ambientales Hídricos, estableciendo el procedimiento mediante el cual se implementaría este pago, de igual forma en el Artículo 25 de la norma citada, señaló como responsable de la administración e implementación del Esquema a la Secretaría de Medio Ambiente. Posteriormente, mediante el Decreto Municipal 0602 de 2018, se modifica el Decreto antes mencionado.

La Secretaría de Medio Ambiente expidió mediante Resolución de convocatoria con publicación en la Gaceta un Acto Administrativo por medio del cual se abrió la convocatoria para la aplicación del Esquema de Pago por Servicios Ambientales Hídricos en la ciudad de Medellín.

El Municipio de Medellín cuenta con un listado de predios elegibles, ubicados en áreas de importancia estratégica para la conservación del recurso hídrico que surten de agua los acueductos del municipio, el cual fue aprobado por Corantioquia; y que corresponde a las veintinueve (29) cuencas hidrográficas identificadas y registradas en el Artículo 29 del Acuerdo Nro. 048 de 2014 como microcuencas abastecedoras de acueductos.

El listado de predios que hacen parte del mapa anexo 1, del Artículo 6, Decreto 1910 del 2016, se encuentra distribuido de la siguiente forma por corregimiento:

Tabla 21. Cantidad de predios elegibles para el Pago por Servicios Ambientales Hídricos.

| Corregimientos | Predios | Área (Ha.) |
|----------------------|---------|------------|
| AltaVista | 45 | 168,60 |
| San Antonio de Prado | 66 | 1716,84 |



| Corregimientos | Pedios | Área (Ha.) |
|---------------------------|------------|----------------|
| San Cristóbal | 57 | 424,08 |
| San Sebastián de Palmitas | 24 | 127,11 |
| Santa Elena | 257 | 1718,46 |
| Total | 449 | 4155,09 |

Fuente: Secretaría de Medio Ambiente
Procesó: Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad, 2020

De acuerdo a las realidades del territorio y teniendo en cuenta que era la primera vez que se ejecutaba para Medellín, la implementación del esquema de Pago por Servicios Ambientales Hídricos se desarrolló en dos fases de convocatoria; la primera fase dio inicio en el mes de octubre de 2018, a partir de la Resolución Nro.201850067756 de 2018, concluyendo con la vinculación de treinta y cinco (35) propietarios con cuarenta y seis (46) predios y un área de 397,38 ha en conservación y 6,43 ha en restauración, para un total de 403,81 ha adscritas al PSA Medellín.

Una segunda fase, inició en el mes de febrero de 2019 mediante Resolución No. 201950015567 del 2019 en donde se vincularon dieciséis (16) propietarios con veintiún (21) predios; con un área de 192,09 ha en conservación y 5,51 ha en restauración, para un total de 197,6 ha adscritas al PSA Medellín.

1.13 Pago por Servicios Ambientales otros Servicios Ambientales

Los servicios ambientales corresponden a aquellas características ecológicas, funciones o procesos que directa o indirectamente contribuyen al bienestar y desarrollo humano, por lo que se resalta la importancia de iniciar la exploración de otros esquemas de Pago por Servicios Ambientales como los asociados a la Estructura Ecológica Principal y demás suelos de conservación del municipio de Medellín, según lo dispuesto en el numeral 2 del Artículo 528 del Acuerdo 048 de 2014.

Dentro de los otros Servicios Ambientales que se presentan en el POT y que podrían ser aplicados en esta vigencia se encuentran la conservación de la biodiversidad, áreas productivas que serán objeto de incentivos y áreas de almacenamiento y captura de carbono.

Para la exploración y final reglamentación de otros servicios ambientales es necesario la realización de trabajos articulados con el Área Metropolitana del Valle de Aburrá y la Secretaria de Medio Ambiente que posibilite una mayor gestión en la priorización de los recursos dispuestos por la Ley.

El área Metropolitana del Valle de Aburrá ha iniciado la exploración de diferentes servicios ambientales que puedan ser prestados por los espacios verdes y otras áreas de importancia ambiental existentes en las áreas urbanas de los municipios de su jurisdicción, incluido Medellín; entre los servicios ambientales que prestan estas áreas y sus ecosistemas asociados se encuentra la captura de carbono, la belleza escénica, la biodiversidad, servicios culturales asociados al sistema natural, entre otros.



Por su parte, la Secretaría de Medio Ambiente ha venido desarrollando el proyecto de reforestación Más Bosques para Medellín, con el fin de incrementar el servicio ambiental de captura y almacenamiento de carbono en su territorio, que a su vez contribuye con incrementar la capacidad de adaptación del territorio al cambio climático.

De manera complementaria, se ha identificado el potencial para el establecimiento de otro tipo de instrumentos financieros para la conservación ambiental en las áreas reforestadas, que reconozca otros servicios ambientales para lo cual se propone la implementación de un Esquema de Retribución por Servicios Ambientales (ERSA). Este esquema se basa en la identificación de servicios ambientales que proveen las áreas naturales y de los cuales se benefician las comunidades, empresas, el gobierno entre otros. También establece una conexión entre los beneficiarios del servicio y los propietarios de las áreas que ofertan el servicio, con el fin de crear los incentivos necesarios para lograr promover cambios de comportamiento que aseguren su conservación o mejora en su provisión. Dentro de estos esquemas se puede incentivar servicios ambientales como la protección de la biodiversidad, la regulación y mejora en la calidad del recurso hídrico complementario al servicio de captura de carbono.

En este sentido, se propone explorar y hacer estudios de factibilidad de Esquemas de Pago por Servicios Ambientales que puedan ser aplicados en las áreas urbanas y rurales del municipio que cumplan con los requisitos para prestar algún servicio ambiental y puedan acceder al pago.

Para avanzar en este tema se deben realizar reuniones con la Secretaría de Medio Ambiente, el Área Metropolitana del Valle de Aburrá y demás entidades involucradas con el tema ambiental, que permita analizar las propuestas sobre los diferentes servicios ambientales que se pueden presentar en el Municipio de Medellín y cuál sería el mecanismo de financiación de los mismos.

1.14 Beneficios tributarios

Acorde a lo expuesto en el artículo 535 del Plan de Ordenamiento Territorial, los beneficios tributarios permiten “al propietario de un inmueble declarado de conservación, ser liberado de parte o la totalidad del pago de impuesto predial según lo establecido por el Estatuto Tributario municipal y/o las normas que lo modifiquen o actualicen, como mecanismo de compensación que incentive la conservación”. Cabe anotar además que, adicional a la intensión expresada en el plan mencionado, adicionalmente este instrumento también puede minimizar el monto a pagar por impuesto de industria y comercio.

Con la aplicación de dicho instrumento, a la vez que se alivianan con la mencionada compensación en términos económicos, las cargas urbanísticas impuestas por el POT y sus instrumentos complementarios, a los propietarios de aquellos predios impactados o que hacen parte de la estructura ecológica y del sistema físico espacial del POT (están compuestos por predios tanto públicos como privados), así mismo a la vez que contribuye a minimizar las cargas económica de los bancos inmobiliarios y de los distritos económicos, en el marco de implementación de la renovación urbana, este instrumento por defectos motiva a dichos actores o instancias mencionadas a acceder a dichos beneficios tributarios, siempre que estos se comprometan a conservar, consolidar y/o



mantener las condiciones determinadas en el POT, para la estructura ecológica y el sistema físico- espacial o a llevar a cabo ciertas prácticas o actuaciones, todo con miras a la concreción del modelo de ocupación determinado en el Plan.

Teniendo en cuenta lo antes expuesto, en el marco del Acuerdo 066 del 14 de diciembre de 2017 “Por medio del cual se expide la normativa sustantiva aplicable a los tributos vigentes en el Municipio de Medellín”, se reglamentaron algunos beneficios tributarios que propenden por:

- La protección del sistema hidrográfico
- La protección de los bosques protectores
- La protección de la producción agropecuaria
- La conservación de algunos equipamientos
- La conservación de los Bienes de Interés Cultural - BIC nacionales y locales declarados.
- La conservación y a su vez dinamización urbana del barrio Prado.
- La construcción de parqueaderos en altura, soterrados y mecanizados con miras a minimizar el deterioro del espacio público por ocupación indebida del mismo con parqueo de vehículos.
- A posibilitar los procesos de renovación urbana.
- A posibilitar el desarrollo de distritos económicos.
- A posibilitar el desarrollo de bancos inmobiliarios.
- A Eximir de cobro de tributos a los inmuebles que han sido evacuados como medida de gestión del riesgo.
- A promover o motivar la construcción sostenible.
- A promover y proteger la Vivienda de Interés social.

En el marco de diagnóstico para la formulación del estatuto mencionado, se logró:

- Georreferenciar las áreas objeto de aplicación de los instrumentos de financiación del POT, con miras a priorizar y acotar la aplicabilidad en el territorio de los beneficios y tributarios.
- Realizar matriz de acotamiento y priorización de beneficios tributarios a ser incorporados en el estatuto tributario.
- Georreferenciar los predios impactados por cada uno de los beneficios tributarios priorizados.
- Realizar viabilidades financieras, para determinar el impacto de los beneficios tributarios proyectados en el Marco fiscal.
- Con base en los resultados de las acciones antes descritas, se incorporaron algunos beneficios tributarios en el Acuerdo Municipal 66 de 2017, con miras a contribuir en la concreción del modelo de ocupación del POT.

Para la formulación de los beneficios tributarios que fueron incorporados en el estatuto tributario para la implementación del POT, se realizaron mesas de trabajo interinstitucionales con las siguientes dependencias: Secretaría de Hacienda, el Departamento Administrativo de Planeación, Secretaría de Medio Ambiente, Secretaría de Desarrollo Económico, Secretaría de Movilidad, ISVIMED, la EDU, la Agencia de



Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Asociaciones Público Privadas – APPs, la ACI y la Secretaría de Gestión y Control Territorial.

La Implementación de los beneficios tributarios se encuentra a cargo de la Secretaria de Hacienda por petición de los solicitantes.

1.15 Financiamiento por Incremento en Impuesto Predial -FIRI-TIF-

Uno de los mecanismos de financiación que le permite al Municipio de Medellín contar con fuentes alternativas para atender las demandas en infraestructura pública son, precisamente, los instrumentos de captura de plusvalías, como por ejemplo el Financiamiento por incremento en la recaudación Impositiva – FIRI-, denominado comúnmente TIF, por sus siglas en inglés, y que se encuentra concebido en el Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín en el Acuerdo 48 de 2014, como instrumento de financiación del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial.

Este instrumento consiste en el uso del incremento futuro de los impuestos prediales que se producirá por una intervención pública asociada a los proyectos de renovación urbana, permitiendo el financiamiento de los costos de espacio público, equipamientos, movilidad y vivienda de interés social con la emisión de bonos de deuda pública. Para la implementación de este importante instrumento, la Alcaldía de Medellín a través del Departamento Administrativo de Planeación y la Secretaria de Hacienda ha participado en las mesas de trabajo con el equipo del Gobierno Nacional para apoyar la reglamentación nacional que desarrolla el instrumento para la financiación de la renovación urbana, contemplado en el artículo 278 de la Ley 1955 de 2019, Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022 “*Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad*”.

De las mesas de trabajo realizadas, el equipo de la Alcaldía de Medellín reconoce este instrumento como una fuente alternativa para la generación de recursos del desarrollo en la realización de proyectos estratégicos de renovación urbana en la ciudad, que posibiliten el cierre financiero de proyectos como los asociados a los sistemas de transporte y la infraestructura de servicios públicos.

Así las cosas, teniendo en cuenta la creciente urbanización de Medellín y la necesidad de generar mayores infraestructuras públicas desde el Plan de Ordenamiento Territorial, los recursos de los instrumentos de financiación se constituyen en una posibilidad para ampliar la financiación de las demandas que requieren los ciudadanos. En este sentido, se propone iniciar la adopción e implementación del Financiamiento por Incremento en la Recaudación Predial –FIRI, el cual apoyado en las disposiciones del Plan Nacional de Desarrollo y de los Planes de Desarrollo Municipal, posibiliten la generación de recursos vía emisión de un título o bono de deuda por parte del Municipio, que estará respaldado en los impuestos prediales futuros que se deriven del proyecto estratégico.

Si bien en la vigencia del corto plazo del Plan, la administración municipal avanzó en la exploración, para la implementación de este instrumento, los proyectos de renovación localizados en el Distrito de la Innovación del Macroproyecto Rio Centro en la Subzona 2, se hace necesario iniciar también con la reglamentación específica del procedimiento con las dependencias que hacen parte del Municipio de Medellín, en la cual se realicen los



diferentes análisis técnicos, jurídicos y financieros que viabilicen la aplicación efectiva de este instrumento en concordancia con el artículo 538 del Acuerdo 48 de 2014.

1.16 Aprovechamiento Económico espacio público

Instrumento de financiación para la cualificación y sostenibilidad de los elementos constitutivos del espacio público existente. No obstante, en concordancia con lo determinada en los artículos 540 al 542 del POT, el aprovechamiento económico del espacio público, es un instrumento de gestión financiera del espacio público, que debe garantizar el cumplimiento de los principios de la función administrativa y el principio constitucional de protección de la integridad del espacio público y su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular y concreta el derecho del Estado a participar en la plusvalía que genere la acción urbanística.

Se entienden como tal, las acciones tendientes a garantizar su sostenibilidad y disfrute colectivo, las cuales pueden ser desarrolladas por personas naturales o jurídicas, mediante la suscripción de contratos de administración, mantenimiento y/o aprovechamiento económico.

Mediante este instrumento se entrega a personas naturales o jurídicas, uno o varios elementos constitutivos del espacio público, para la realización de actividades con fines lucrativos, de manera temporal o transitoria, en todo caso siempre que cuenten con la respectiva licencia de intervención y a cambio la administración municipal recibe una contraprestación en especie o en dinero, a ser reinvertida en el espacio público, destinada a su cualificación y sostenibilidad. En la vigencia del corto plazo del POT se descanta lo siguiente:

- Se adopta el Acuerdo 50 de 2015. Por el cual se establece la política pública para la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público en el Municipio de Medellín.
- Se adopta el Decreto Municipal 2148 de 2015, por el cual, se reglamenta el aprovechamiento económico del espacio público, se fijan las retribuciones por su utilización, se crean la Comisión Intersectorial Asesora del Espacio Público y el Comité Técnico.
- Se adopta el Decreto Municipal 2109 de 2015, Por medio del cual se autorizan y reglamentan las intervenciones en los elementos constitutivos del espacio público, y se dictan otras disposiciones.
- Se adopta el Decreto 400 de 2017- "Por el cual se reglamenta el funcionamiento, proceso contractual, registro e instalación de los relojes públicos e informadores electrónicos y digitales en el Municipio de Medellín y se dictan otras disposiciones.
- Se adopta el Decreto Municipal 288 de 2018- "Por el cual se reglamentan los avisos publicitarios en el Municipio de Medellín y se dictan otras disposiciones.
- Se adopta el Decreto Municipal 522 de 2018 por el cual se modifica y adiciona el Decreto Municipal 2148 de 2015.



- Se adopta el Decreto 2229 de 2019, por medio del cual se adopta el Manual del aprovechamiento económico del espacio público en la ciudad de Medellín, se modifican los decretos municipales 2148 de 2015 y 471 de 2018, se deroga el Decreto Municipal 327 de 1997 y se dictan otras disposiciones.

El mencionado manual desarrolla las diferentes Categorías de Aprovechamiento Económico Del Espacio Público - AEEP, como los medios a través de los cuales se pueden capturar recursos, por la ocupación del mismo. Estas categorías son:

- Categorías de Amoblamiento urbano e infraestructura de servicios públicos, con fines económicos en Forma Temporal.
- Actividad económica sobre y bajo calzadas y espacios públicos de esparcimiento y encuentro en Forma Temporal como:
 - 2.1) Unidades Económicas Móviles – UEM.
 - 2.2) Valet parking.
 - 2.3) Micromovilidad compartida en calzada.
 - 2.4) Centros logísticos de transporte, depósitos de buses y parqueaderos públicos objeto de AEEP.
- Mesas y Sillas en Formas Temporal y transitorio.
 - 4) Avisos publicitarios en Formas Temporal y transitorio.
 - 5) Aprovechamiento económico de los enlaces aéreos y bajo superficie en Temporal y transitorio.
 - 6) Eventos ocasionales con fines económicos en Forma Transitorio.
 - 7) Parques de diversiones no permanentes en Forma Transitorio.

Las dependencias que interactuaron en la formulación del manual como actores permanentes de la mesa interinstitucional: el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, La Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público Privadas – APP, Secretaría de Seguridad y Convivencia – Subsecretaría de Espacio público. Como invitados a la mesa interinstitucional, acorde al tema: Secretaría de Hacienda, Secretaría de Gobierno Local, Secretaría de Suministros y Servicios.

Como Actores no permanentes en el proceso, los cuales fueron involucrados en la medida de los requerimientos de desarrollo de las categorías de aprovechamiento económico del espacio público y las características de los proyectos: Secretaría de Medio Ambiente , Secretaría de Desarrollo Económico, Secretaría de Movilidad, Secretaría de Salud, Secretaría de Cultura Ciudadana, Secretaría General, DGRD, INDER, EDU, EPM.

Se identifican los siguientes retos para la vigencia de mediano y largo plazo del POT:

- La Implementación por parte de la APP, de las diferentes Categorías de Aprovechamiento Económico Del Espacio Público - AEEP.
- El óptimo direccionamiento de los recursos provenientes del aprovechamiento económico del espacio público, los cuales son de destinación específica, para la cualificación y sostenibilidad del espacio público existente.



Finalmente, es importante señalar que los recursos recaudados entre los años 2014 y 2019, provenientes de la implementación de algunas categorías de Aprovechamiento Económico del Espacio Público – AEEP, por un valor total de \$15.596.538.229=, ya fueron ejecutados por la Secretaría de Hacienda.

No obstante, es importante señalar que el direccionamiento de los recursos provenientes de los instrumentos de financiación del POT, entre estos los provenientes de la implementación del aprovechamiento económico del espacio público, se encuentra a cargo del Consejo de Direccionamiento Estratégico – CDE del POT, con previa solicitud de la Comisión Intersectorial Asesora del espacio público, en concordancia con determinado en el Decreto Municipal 1569 de 2016, Decreto Municipal 127 de 2017 y Decreto Municipal 621 de 2017.

1.17 Áreas de Revitalización Económica- Business Improvement District -BID-

Acorde al artículo 543 del POT Áreas de Revitalización Económica – ARE, se entiende como la gestión y asociación entre entidades públicas y agentes privados de establecimientos, localizados en un área definida, los cuales asumen un incremento en sus impuestos producto de mejoras pactadas, que involucran bienes del espacio público, a cambio de actuaciones de mantenimiento, mejoramiento o recuperación, restitución, control y vigilancia sobre éstos.

En el marco de la formulación y construcción del proyecto de decreto por medio del cual se reglamentaría el instrumento, las Áreas de Revitalización Económica, se definen como zonas cuya conformación y delimitación será propuesta por una asociación de propietarios de predios, actividades económicas y/o viviendas, por residentes y/o por comerciantes debidamente delegados por los propietarios como representantes de negocios y predios.

El objetivo con su conformación es que dicha asociación implemente en dicha área, mecanismos de administración integral y de autogestión para la generación o potenciación de óptimos escenarios económicos, físico-espaciales y sociales con el incremento y cualificación de bienes y servicios, mediante la gestión de aportes voluntarios por parte de la sociedad, articuladamente con otras fuentes de financiación que serán destinados para la cualificación y sostenibilidad del espacio público, así mismo para la gestión y trabajo social organizado.

Todos estos componentes del desarrollo sostenible deberán implementarse articulada y paralelamente para potenciar la competitividad y el desarrollo integral de dicha Área delimitada, la cual fungirá entonces como un instrumento de gestión y financiación del espacio público, al haber captura de plusvalía, inversión pública y privada, beneficio público y privado, por consiguiente incremento de valores comerciales e inmobiliarios.

Han de entenderse entonces como una forma de colaboración armónica entre los entes públicos encargados de administrar y mantener el espacio público y agentes privados o particulares que desarrollan sus negocios en una zona determinada de la ciudad y que obtendrán mejoramiento en la optimización y prestigio de sus propios negocios correlacionada con el mejoramiento del espacio público.

Las Áreas de Revitalización Económica complementan la gestión del espacio público, pero en ningún caso sustituyen a los entes públicos en sus funciones, en tal sentido, la administración del Área de Revitalización Económica deberá obrar siempre de manera



coordinada y armónica con las autoridades y los entes públicos responsables del espacio público.

La conformación de un Área de Revitalización Económica, así como los proyectos de administración, mantenimiento, mejoramiento y restitución del espacio público y/o actividades suplementarias (tales como contratos de vigilancia, cámaras entre otros), no constituyen derechos adquiridos para los agentes privados que en ello intervengan.

Así mismo, la administración de las Áreas de Revitalización Económica no podrá realizar cobro alguno por el uso del espacio cuando la entidad pública lo requiera para el cumplimiento de sus funciones aun cuando estuviere vigente el contrato de administración delegada del espacio público o contrato de colaboración para la administración, mantenimiento, aprovechamiento o cualificación del espacio público.

El Área de Revitalización Económica no podrá limitar el uso y goce y libre acceso al espacio público, salvo en ejecución de actividades previstas en el acto administrativo de declaración del ARE y en el convenio o contrato que así lo exijan por su naturaleza o condiciones.

Este instrumento se encuentra en etapa de diagnóstico y formulación de estudios técnicos y se espera su adopción en la vigencia 2020 a partir de las mesas de trabajo interinstitucionales y el proceso de gestión para las viabilidades operativas, financieras y jurídicas.

1.18 Dación en pago

En concordancia con el Decreto 515 del POT, este instrumento posibilita que la Administración Municipal analice y determine la viabilidad de recibir predios como dación en pago de impuestos, los cuales se destinarán a la conformación del Sistema Público y Colectivo o en el marco de las iniciativas de formalización de la propiedad inmobiliaria, en asentamientos irregulares.

Mediante al Acuerdo 64 de 2012, por medio del cual anteriormente cual se expidió la normativa sustantiva aplicable a los ingresos tributarios en el Municipio de Medellín, tenía marco normativo para la su aplicación de la dación en pago, no obstante el actual Acuerdo 66 de 2017, por medio del cual se expide la normativa sustantiva aplicable a los tributos vigentes en el Municipio de Medellín y deroga el Acuerdo 64 de 2012, se eliminó la posibilidad de aplicación de dicho instrumento, no existiendo marco normativo desde los tributos; siendo así, se sugiere entonces la modificación de este último.

1.19 Disminución en la Estratificación

Es un mecanismo de compensación de las cargas urbanísticas asignadas por el presente POT, con el fin de incidir en la liquidación de las tarifas de los servicios públicos domiciliarios y el impuesto predial, en el marco de proyectos de mejoramiento integral, reasentamiento de población, protección a moradores, generación de Vivienda de Interés Prioritario (VIP), así como en tratamientos de conservación Nivel (C1) o en áreas declaradas como de conservación en suelos de protección ambiental.

Como proyecto piloto, se encuentra en reglamentación el proyecto de Decreto Municipal, con la posibilidad de compensar a los propietarios de los inmuebles en suelos con tratamiento de Conservación Nivel 1 (C1), mediante su asimilación a los estratos 1 o 2,



para efectos del pago de los servicios públicos domiciliarios, en concordancia con la Ley 142 de 1994 y sin perjuicio de la compensación mediante el instrumento de transferencia de derechos de construcción y desarrollo.

Dentro del proceso de reglamentación se han venido obteniendo insumos como los documentos técnicos de soporte, la viabilidad financiera por parte de la Secretaría de Hacienda y la Agencia APP está elaborando la viabilidad operativa. Así mismo, se socializó con la Subsecretaría de Catastro y la Subsecretaría de Servicios Públicos con el fin de realizar ajustes al proyecto de Decreto.

5. Direccionamiento de recursos a los Sistemas Públicos y Colectivos.

El Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT, es la instancia para la toma de decisiones estratégicas que garantizan el desarrollo eficaz y eficiente del marco estratégico del POT. Su creación fue adoptada por el Decreto Municipal 1569 de 2016, modificado y adicionado con los Decretos Municipales 0127 de 2017 y 621 de 2017. Según dicha reglamentación, la Directora del Departamento Administrativo de Planeación ejerce la Secretaría de dicha instancia y la Subdirección de Planeación Territorial, coordina el Comité Técnico, el cual, se define como el equipo técnico, jurídico y financiero responsable de generar los insumos requeridos para la toma de decisiones del Consejo de Direccionamiento Estratégico.

Conforme a dicha reglamentación, el Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT adoptó un reglamento interno para su funcionamiento y está conformado por:

- Alcalde Municipal o delegado, quien lo preside
- Director (a) del Departamento Administrativo de Planeación, quien hace las veces de Secretario del Consejo
- Secretario de Hacienda
- Secretario (a) de Infraestructura Física
- Secretario (a) de Suministros y Servicios
- Secretario (a) de Gestión y Control Territorial

Adicionalmente, las sesiones del Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT, se encuentran precedidas por sesiones del Comité técnico; el cual, está conformado por un equipo técnico, jurídico y financiero, responsable de generar los insumos requeridos por el Consejo de Direccionamiento Estratégico para la toma de decisiones, conformado según los Decretos 1569 de 2016 y 0621 de 2017 por:

- Un (1) servidor público de la Secretaría de Hacienda,
- Un (1) servidor público de la Secretaría de Infraestructura,
- Un (1) servidor público de la Secretaría de Suministros y Servicios y
- Un (1) servidor público de la Secretaría de Gestión y Control Territorial



- Subdirector de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad – Coordinador Comité Técnico
- Un (1) servidor público del Departamento Administrativo de Planeación

Por solicitud del Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT, como Invitado Permanente: Un (1) servidor público de la Secretaría de Gobierno y Gestión del Gabinete (delegado del representante del Alcalde ante el CDE).

El Comité Técnico perteneciente al CDE, es el grupo de trabajo interinstitucional encargado de presentar al Director del Departamento Administrativo de Planeación como Secretario del Consejo, las propuestas debidamente sustentadas para la priorización de proyectos y el respectivo direccionamiento de los recursos provenientes de los instrumentos de financiación del Plan de Ordenamiento Territorial; a su vez, para su presentación ante el Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT, para la toma de decisiones al respecto.

En cumplimiento con lo establecido en el artículo 7° del Decreto 621 de 2017, el 26 de octubre de 2017 se adoptó el Reglamento Interno del Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT, y el 27 de agosto de 2018 se estableció el Protocolo interno de funcionamiento del Comité Técnico, en el cual, se establecen funciones para cada uno de los miembros.

Como criterios fundamentales a tener en cuenta para el direccionamiento de recursos, el Comité debe garantizar que:

- 1) Los proyectos se encuentren formulados en Plan de Desarrollo y/o en el Programa de ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial.
- 2) Que cumplan con las apuestas territoriales dispuestas en el POT y sus planes normas complementarias; por lo que, requiere entonces, de un análisis territorial frente a los instrumentos, la norma específica, el Manual del Espacio Público-MEP, el Manual de Silvicultura, entre otros.

Por otra parte y para poder realizar la priorización para la evaluación de los proyectos analizados por el Comité Técnico y presentados al Consejo de Direccionamiento Estratégico, se tienen en cuenta factores técnicos definidos en el POT, como la concreción del Modelo de Ocupación, normas, identificación de los subsistemas del POT en los cuales se inscribe el proyecto, indicadores del POT que serán impactados por el proyecto y variables del Plan de Desarrollo como indicadores meta del plan y necesidad de recursos del POAI; cada proyecto, se soporta sobre un informe técnico elaborado por el equipo de apoyo al Comité Técnico, con la verificación de los requisitos técnicos de cada solicitud.

En dicha estructura, la Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión del Suelo, conjuntamente con la Unidad de Planificación Territorial han conformado el equipo técnico de trabajo que apoya la coordinación del Comité Técnico del Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT.

La gestión de dicha instancia, inició en septiembre de 2017 y, a la fecha, se han llevado a cabo 13 sesiones del Comité Técnico y 9 sesiones del Consejo de Direccionamiento



Estratégico del POT, donde se han direccionado recursos provenientes por concepto de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento por aproximadamente 89 mil millones de pesos, correspondientes a 7 proyectos del Subsistema de Espacio Público; y por concepto de pago de construcción de equipamientos básico, social y/o comunitario un valor aproximado de 12 mil millones de pesos para 5 equipamientos públicos como Casa de la Cultura Santa Elena, el Jardín Infantil Mano de Dios y la Sede Social de Balcones del Jardín.

En el mismo sentido, se han aprobado 19 formas de cumplimiento de la obligación de cesión de suelo para espacio público, de esparcimiento y encuentro y equipamiento básico; adicionalmente, se ha direccionado del recaudo del instrumento “Plusvalía”, un valor de \$1.930.270.907 para el proyecto “Intervención de Fachadas con valor patrimonial en Palacé” y un valor de \$877.000.000 para el proyecto Sendero de Conexión Independencias.

En la siguiente tabla se muestra el resumen del direccionamiento estratégico realizado durante la implementación del Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT:

Tabla 22. Recursos direccionados por el Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT por año y por subsistemas.

| Instrumento de Financiación | Direccionado | Proyectos | Subsistema | Año |
|---|----------------|--|-----------------|------|
| Obligaciones Urbanísticas en Dinero por Cesión de Suelo | 13,808,137,215 | Cerro de las Tres Cruces | Espacio Público | 2017 |
| Obligaciones Urbanísticas en Dinero por Cesión de Suelo | 1,409,000,000 | Centro Cultural El Silletero | Espacio Público | 2018 |
| Obligaciones Urbanísticas en Dinero por Cesión de Suelo | 34,388,679,918 | Parque del Rio Etapa 1B | Espacio Público | 2019 |
| Obligaciones Urbanísticas en Dinero por Cesión de Suelo | 17,098,746,370 | Espacio Público Intercambio 80 | Espacio Público | 2019 |
| Obligaciones Urbanísticas en Dinero por Cesión de Suelo | 14,131,559,127 | Espacio Público Intercambio 80 | Espacio Público | 2019 |
| Obligaciones Urbanísticas en Dinero por Cesión de Suelo | 6,312,906,716 | Espacio Público Cable Picacho | Espacio Público | 2019 |
| Obligaciones Urbanísticas en Dinero por Cesión de Suelo | 1,617,952,802 | Espacio Público Ciudadela Universitaria de Occidente | Espacio Público | 2019 |
| Obligaciones Urbanísticas en Dinero por Cesión de Suelo | 269,202,580 | Parque Bosques de San Pablo | Espacio Público | 2019 |
| Obligaciones Urbanísticas en Dinero por Cesión de Suelo | 267,131,690 | Centro Cultural El Silletero | Espacio Público | 2019 |



| | | | | |
|---|---------------|--|---------------|------|
| Obligaciones Urbanísticas en Dinero por Construcción de Equipamientos | 312,489,515 | Jardín Infantil Mano de Dios | Equipamientos | 2017 |
| Obligaciones Urbanísticas en Dinero por Construcción de Equipamientos | 2,508,311,022 | Casa de la Cultura Santa Elena | Equipamientos | 2017 |
| Obligaciones Urbanísticas en Dinero por Construcción de Equipamientos | 89,480,054 | Centro Infantil San Antonio de Prado | Equipamientos | 2017 |
| Obligaciones Urbanísticas en Dinero por Construcción de Equipamientos | 6,500,000,000 | Construcción Jardín Infantil La Colina | Equipamientos | 2017 |
| Obligaciones Urbanísticas en Dinero por Construcción de Equipamientos | 2,660,519,946 | Centro Infantil San Antonio de Prado | Equipamientos | 2018 |
| Obligaciones Urbanísticas en Dinero por Construcción de Equipamientos | 456,436,080 | Balcones del Jardín | Equipamientos | 2019 |
| Participación del Efecto Plusvalía | 1,930,270,907 | Intervención de Fachadas de Palacé | Patrimonio | 2018 |
| Participación del Efecto Plusvalía | 877,000,000 | Sendero de Conexión Independencias II | Movilidad | 2019 |

Fuente: Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad, 2020

En la siguiente tabla se presenta los recursos que a diciembre 31 del año 2019, se encuentran disponibles para el direccionamiento estratégico por parte del Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT:

Tabla 23. Recursos disponibles para el direccionamiento por parte del CDE del POT.

| Instrumento de Financiación | Año | Recursos Disponibles |
|---|------|------------------------|
| Obligaciones Urbanísticas en Dinero por Cesión de Suelo | 2019 | 99,040,646,777 |
| Obligaciones Urbanísticas en Dinero por Construcción de Equipamientos | 2019 | 7,413,428,820 |
| Participación del Efecto Plusvalía | 2019 | 384,946 |
| Venta de Derechos de Construcción y Desarrollo | 2019 | 11,514,668,230 |
| TOTAL | | 117,969,128,773 |

Fuente: Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad, 2020



6. Consideraciones finales

Los instrumentos de planificación y gestión previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial, se constituyen en herramientas imprescindibles y dinámicas para la concreción del modelo de ocupación previsto para el territorio. Su reglamentación, desarrollo técnico y normativo ha requerido un esfuerzo de investigación, innovación y articulación institucional para lograr la localización de estrategias que son pioneras en el país e incluso en algunos casos, en América Latina.

Como balance general del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial se identifica la necesidad de reglamentar los instrumentos previstos para la vigencia del corto plazo que aún se encuentran pendientes, correspondientes a 19 instrumentos de planificación y gestión, y concentrar los esfuerzos para garantizar el cumplimiento de los previstos en el mediano plazo, lo que permita equilibrar la ecuación en la reglamentación del sistema.

En este sentido, se resalta el esfuerzo realizado por la Alcaldía de Medellín durante la vigencia del corto plazo, en cuanto a la formulación y adopción de los Macroproyectos del Área de Intervención Estratégica del Río y su posterior revisión y ajuste. Además, se destaca el avance de los estudios técnicos de detalle requeridos para el diagnóstico y la formulación de los Macroproyectos de las transversalidades de Santa Elena y La Guaná.

En el marco del mediano y largo plazo del POT, se identifican oportunidades importantes en relación con la concreción de los procesos de renovación urbana, en la medida, que estos son determinantes para el desarrollo y cumplimiento de las estrategias territoriales y que la no implementación y desarrollo de la misma, pone en riesgo la capacidad del territorio para absorber las demandas de crecimiento de la ciudad, siendo esto especialmente gravoso para el Borde Urbano, considerando que aspectos determinantes como la contención de la expansión urbana y su relación de transición con las dinámicas rurales dependen de la posibilidad de propiciar un mayor equilibrio socio espacial.

Se identifica además, la necesidad de garantizar la continuidad y fortalecimiento de los Operadores Urbanos, como dispositivos y unidades organizacionales de gestión que impulsan la implementación de la renovación urbana, ayudando a superar los retos que supone la gestión asociada del suelo, la concreción de las infraestructuras públicas y la protección de los moradores.

Finalmente, con el propósito de prevenir las desviaciones del mercado inmobiliario garantizando la disponibilidad del suelo y el acceso del municipio a los mismos para la concreción de los sistemas públicos y colectivos, es indispensable continuar consolidando la reglamentación y aplicación de los instrumentos de intervención del suelo, como la herramienta más eficaz para viabilizar los instrumentos de planificación complementaria.



7. Bibliografía

Ahlfeldt, G., & McMillen, D. (2014). Valores del Suelo en Chicago, 1913-2010. *Land Lines, Lincoln Institute Of Land Policy*, 8.

Alcaldía de Medellín, A. d. (17 de Diciembre de 2014). Acuerdo 48 de 2014. *Revisión y ajuste de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín*. Medellín, Colombia.

Banco Interamericano de Desarrollo, B. (2016). *El potencial de la captura de plusvalías para la financiación de proyectos urbanos*.

Banco Interamericano de Desarrollo, B. B. (2017). *La carga de la vivienda de interés social*. Washington.

DANE, D. A. (2020). *Estadísticas de licencias de construcción (ELIC)*. Bogotá D.C., Colombia - Suramérica.

Empresa de Desarrollo Urbano, E. M. (2014). *Equidad Territorial en Medellín*. Medellín: Mesa Editores.

FAO, O. d. (2019). *El estado de la seguridad alimentaria y la nutrición en el mundo*. Roma: FAO, FIDA, OMS, PMA y UNICEF.

Lincoln Institute of Land Policy. (2008). *Sistema de transferencia de derechos de desarrollo*.

Medellín, M. d. (2017). *Formulación de la Política Pública de Protección a Moradores, actividades económicas y productivas: proceso y resultados*. Medellín: Universidad Nacional de Colombia, Sede Medellín.

OCDE. (2016). *Panorama de las Administraciones Públicas: América Latina y el Caribe 2017*. Paris: Éditions OCDE.

S. Fainstein, S. (2011). *The Just City*. Estados Unidos: Cornell University Press.

Smolka, M. O., & Furtado, F. (2014). *Instrumentos notables de políticas de suelo en América Latina*. Ecuador: Lincoln Institute of Land Policy.

M. O., & Furtado, F. (2014). *Instrumentos notables de políticas de suelo en América Latina*. Ecuador: Lincoln Institute of Land Policy.



Medellín

FUTURO

Informe de

Seguimiento y Evaluación

**Sistema de Gestión para
la Equidad Territorial**

Acuerdo 48 de 2014

Vigencia corto plazo

Alcaldía de Medellín
2020 / 2023



Alcaldía de Medellín