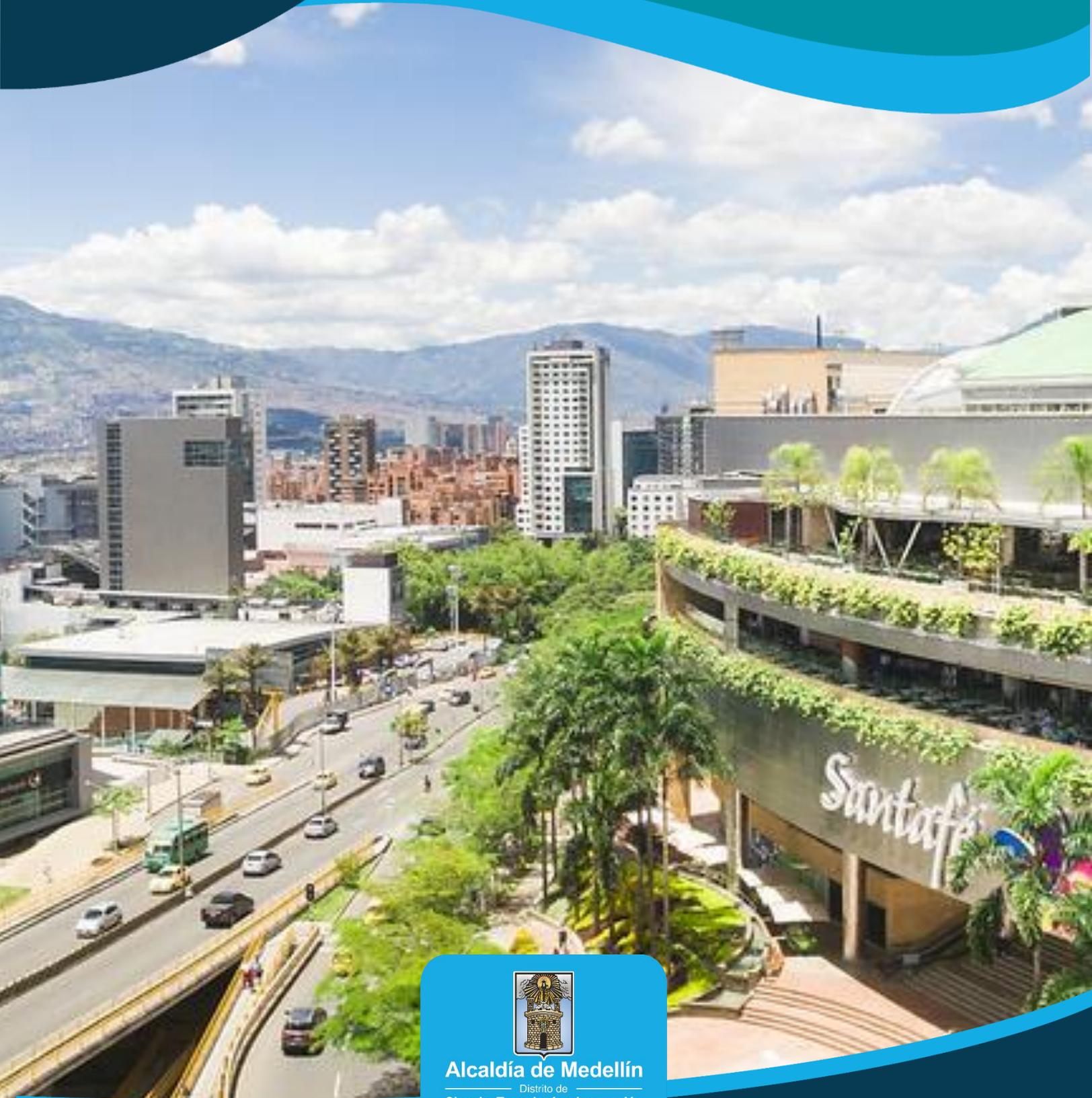


Informe Seguimiento y evaluación del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial del Plan de Ordenamiento Territorial



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Informe de Seguimiento y evaluación del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial del Plan de Ordenamiento Territorial

Alcaldía de Medellín

**Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión
Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad
Departamento Administrativo de Planeación**

Medellín, 2024



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Alcalde

Federico Gutierrez Zuluaga

Equipo Directivo

Ana Cathalina Ochoa Yepes

Directora del Departamento Administrativo de Planeación

Jaime Humberto Pizarro Arteaga

Subdirector de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad (E)

Monica Quiroz Viana

Subdirección de Prospectiva, Información y Evaluación Estratégica

Alejandro Osorio Carmona

Subdirectora de Planeación Social y Económica

Equipo Técnico

Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión

Nelson Darío Valderrama Cuartas

Líder de Programa de Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión

William Alberto Castrillón Vásquez

Líder de Proyecto

Maria Isabel Varela Jaramillo



Profesional Especializado

Margarita María Ortiz Arroyave

Profesional Universitario

Claudia Patricia Cano Vásquez

Profesional Universitario

Sergio Mario Jaramillo Vásquez

Profesional Universitario

Felipe Ospina Uribe

Profesional Universitario

Martín Alberto Molina Olano

Profesional Especializado

Nandy Jhoana Ramirez Lopera

Profesional Universitario

Juan David Lozano Gómez

Contratista

Natalia Álvarez Roldán

Profesional Especializado - Contratista



Unidad de Planificación Territorial

Jaime Pizarro Arteaga

Líder de Programa Unidad de Planeación de Planificación Territorial

Dora Patricia Ortiz Gómez

Líder de proyecto

Unidad de Proyectos Estratégicos

Clara Luz Hoyos Gómez

Líder de Programa Unidad de Planeación de Planificación Territorial

Edición, corrección de estilo y diseño

Equipo de Comunicaciones DAP



Tabla de Contenido

1. Presentación de avances del Sistema para la Gestión de Equidad Territorial 2014-2022.	15
1.1. Instrumentos de planificación complementaria de segundo y tercer nivel.	15
1.2. Instrumentos de intervención del suelo.....	21
1.3. Instrumentos de Financiación del Plan de Ordenamiento Territorial.	27
1.4. Concejo de Direccionamiento Estratégico del POT y su comité técnico.....	37
1.4.1. Sesiones Concejo de Direccionamiento Estratégico Del POT y su Comité Técnico.....	39
1.4.2. Estado de avance proyectos con recursos direccionados por El Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT – Vigencias Anteriores.	47
1.5.1. Cargas sociales.....	77
1.5.2. Derecho de preferencia.....	78
2. Cumplimiento de la obligación de calificación de suelo para vivienda de interés social y prioritario, 2023.	79
3. Retos para la gestión del sistema para la gestión de la equidad territorial a mediano plazo.	83
4. Conclusiones	85
5. Recomendaciones.	89



Tabla de Figuras

Figura 1. Estructura y Marco estratégico del POT. 2014 -2027.	11
Figura 2. Relación Sistema de Gestión para la Equidad Territorial y el Subsistema de Gestión de los instrumentos.....	13
Figura 3. Distribución de instrumentos de planificación complementaria de segundo y tercer nivel, establecidos en el Acuerdo Municipal 048 de 2014, según estado y vigencia de adopción POT. Medellín, 2014.	16
Figura 4. Distribución de instrumentos de planificación establecidos en Acuerdo Municipal 048 de 2014, según proceso de adopción y vigencia. Medellín, 2014.....	17
Figura 5. Avance porcentual en la formulación y adopción de instrumentos de planificación complementaria de segundo y tercer nivel Medellín, 2014-2023.	18
Figura 6. Avance en la formulación y adopción de instrumentos de financiación del Plan de Ordenamiento Territorial. Medellín, 2014-2023.	27
Figura 7. Comportamiento del recaudo reportado por la Secretaría de Hacienda de la aplicación de los instrumentos de financiación del POT. Medellín, 2014-2023.	31



Tabla de Mapas

Mapa 1. Estado de avance en el proceso de formulación y adopción de los polígonos de tratamiento con instrumentos de planificación complementaria de segundo y tercer nivel. Medellín, 2015-2023.....	19
Mapa 2. Aplicación del instrumento de anuncio de proyecto. Medellín, 2023.....	22
Mapa 3. Zonas Homogéneas Geoeconómicas. Medellín, 2023.....	23
Mapa 4. Origen y destino de los recursos recaudados y registrados por la Secretaría de Hacienda de los instrumentos de financiación del Plan de Ordenamiento Territorial implementados. Medellín, 2014-2023.....	34
Mapa 5. Destino del valor del incentivo pagado por la aplicación de los Pagos por Servicios Ambientales Hídricos. Medellín, 2023.....	36



Tabla de Tablas

Tabla 1. Comparativo de la variación de 2023-2018 de los valores del suelo de Zonas Geoeconómicas Homogéneas, por tratamiento urbanístico en el Distrito de Medellín.	24
Tabla 2. Recursos totales de los instrumentos de Financiación con corte a diciembre de 2023. (Datos en millones de pesos).....	29
Tabla 3. Sesiones realizadas del CDE y el comité técnico en la vigencia 2023.	39
Tabla 4. Datos generales del proyecto Parque biblioteca zona nororiental.	42
Tabla 5. Datos generales del proyecto Institución Educativa Santísima Trinidad.	43
Tabla 6. Datos generales del proyecto Viaducto Media Ladera.....	44
Tabla 7. Datos generales del proyecto Parque de Bolsillo UNAULA	45
Tabla 8. Estado de avance de la adquisición de los 13 predios del Cerro de las Tres cruces o morro pelón.	48
Tabla 9. Viviendas exigidas como cumplimiento de la obligación VIS y VIP. Proyectos en renovación_ Macro proyecto Rio.	80



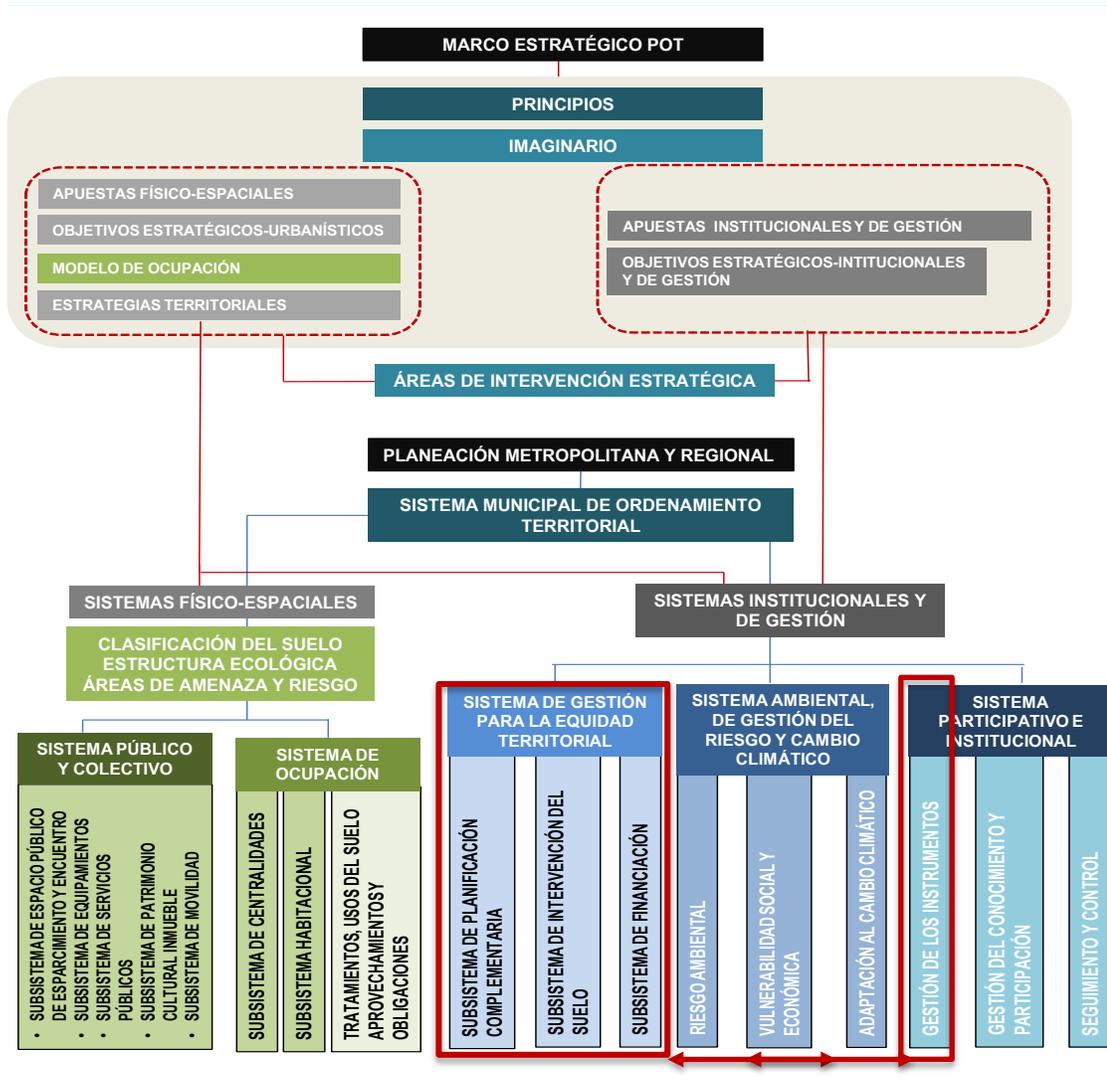
Introducción

El Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín – POT -, adoptado mediante el Acuerdo Municipal 048 de 2014, estableció la estructura de Ordenamiento Territorial y Marco Estratégico como elementos unificadores y de direccionamiento para la concreción del modelo de ocupación, el cual se lleva a cabo por medio del Sistema Municipal de Ordenamiento Territorial.

Ahora bien, este Sistema de Ordenamiento se implementa a través de dos sistemas: el Físico Espacial y el Institucional y de Gestión. El primero, concreta el uso y la ocupación del territorio, mientras que el segundo es responsable de promover las transformaciones territoriales e incentiva el papel activo de la sociedad y de las instituciones para lograr el propósito del POT. De este último sistema, hacen parte entre otros, el Sistema de Gestión para la Equidad Territorial, el cual establece los instrumentos de planificación complementaria, intervención del suelo y financiación, como componentes del mismo, y su interrelación desarrolla el principio de reparto equitativo de cargas y beneficios con el propósito de dar lineamientos normativos para la concreción del modelo de ocupación. (Ver figura 1).



Figura 1. Estructura y Marco estratégico del POT. 2014 -2027.



Fuente: Plan de Ordenamiento Territorial – Acuerdo Municipal 048 de 2014.

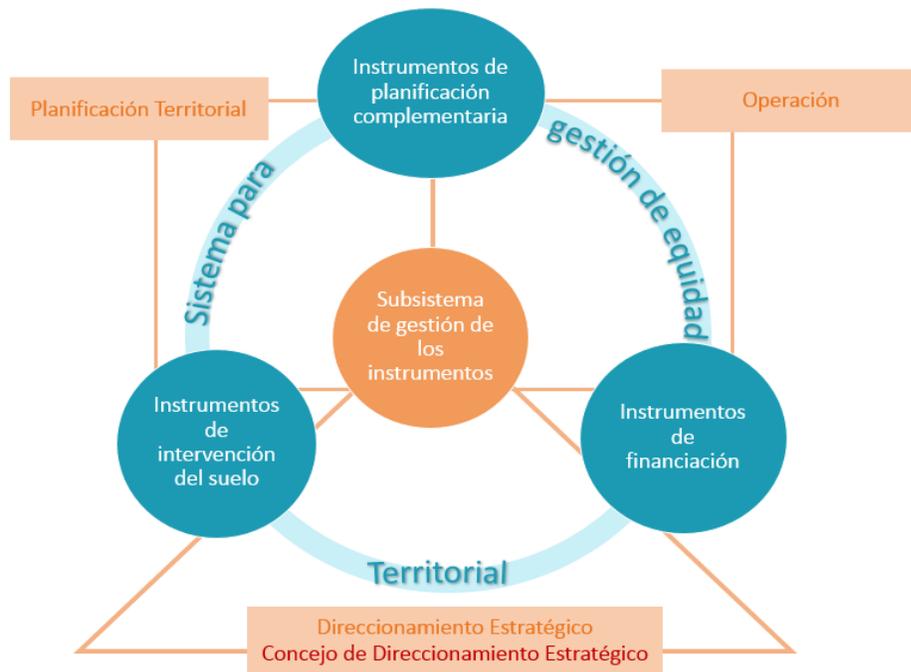
Adicionalmente, el Subsistema de Gestión de los Instrumentos, también incluido en el Sistema Institucional y de Gestión, permite orientar, direccionar y determinar la relación entre los componentes del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial por medio de sus tres elementos: Dirección Estratégica, Planificación Territorial y Operación.

El elemento de direccionamiento estratégico, comprende todas las acciones y lineamientos tendientes a dirigir los recursos provenientes de la gestión de los instrumentos y consiste, en liderar y direccionar la gestión y el desarrollo del Plan de Ordenamiento Territorial, promoviendo la programación general de la inversión pública o de los recursos requeridos y destinados a cada proyecto con sus correspondientes fuentes de financiación, de manera concertada, coordinada y equitativa. Por lo anterior, a través de Decreto Municipal 1569 de 2016 se creó el Consejo de Direccionamiento Estratégico del Plan de Ordenamiento Territorial como instancia para la toma de decisiones estratégicas que garanticen el desarrollo eficaz y eficiente del marco estratégico del POT, priorización de proyectos y direccionamiento de los recursos provenientes de los instrumentos de financiación y creó el comité técnico asociado, para la presentación de propuestas, tendientes a buscar la equidad y la sostenibilidad del sistema de ordenamiento territorial. (Ver figura 2).

El elemento de planificación territorial, está compuesto por los instrumentos de planificación complementaria y de intervención del suelo, los cuales tienen como fin concretar el modelo de ocupación y viabilizar la ejecución de los programas y proyectos, en aplicación del principio del reparto equitativo de cargas y beneficios. Finalmente, el elemento de operación del sistema, está constituido por todos los actores y entidades públicas y privadas que intervienen y contribuyen al ordenamiento del territorio. En éste último elemento, se concretan la administración, mantenimiento, inversión, gestión y ejecución de los recursos provenientes de los instrumentos de gestión del Sistema de Gestión para la Equidad. (Ver figura 2).



Figura 2. Relación Sistema de Gestión para la Equidad Territorial y el Subsistema de Gestión de los instrumentos.



Fuente: Elaboración propia del Departamento Administrativo de Planeación con base en el Plan de Ordenamiento Territorial – Acuerdo Municipal 048 de 2014.

En este informe se presenta el seguimiento y avances de la ejecución de las acciones de los sistemas, subsistemas, componentes, elementos y actores antes mencionados, que hacen parte activa para la dinamización del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial. Igualmente, se incorpora un capítulo sobre el cumplimiento de la obligación de calificación de suelo para el desarrollo de vivienda de interés social y prioritario, según lo establece el parágrafo 2 del artículo 454 del Acuerdo Municipal 048 de 2014.

Así mismo, se presentan consideraciones finales, recomendaciones y acciones de mejoramiento con el fin de orientar mejor el avance de la implementación del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial durante la vigencia del cuarto año del mediano plazo, correspondiente al año 2022, 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 Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín establecido en el Acuerdo Municipal 048 de 2014.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Informe 2023

1. Presentación de avances del Sistema para la Gestión de Equidad Territorial 2014-2023.

A continuación se presentan los principales avances de los componentes del Sistema para la Gestión de Equidad Territorial evidenciados en el periodo comprendido entre el año 2014 al 2023.

1.1. Instrumentos de planificación complementaria de segundo y tercer nivel.

El Acuerdo Municipal 048 de 2014, estableció un total de 256 instrumentos de planificación complementaria, de los cuales, aproximadamente el 6% (15) corresponden a instrumentos de segundo nivel y el 94,2% (241) corresponden a instrumentos de tercer nivel. Sin embargo, sólo 198 instrumentos (15 instrumentos de segundo nivel y 183 instrumentos de tercer nivel) de los antes mencionados, requieren seguimiento para su formulación y adopción durante de la vigencia del Acuerdo Municipal 048 de 2014, dado que los 58 instrumentos de tercer nivel restantes fueron adoptados en los planes de ordenamiento territorial 062 y 046 y presentan vigencia para el POT en curso. (Ver Figura 3 y 4)



De los 58 instrumentos establecidos en el Acuerdo Municipal 048 de 2014, adoptados en Planes de Ordenamiento Territoriales anteriores, el 57% (33) corresponden a planes maestros, 22% (13) a planes parciales, 14% (8) planes de legalización y regularización urbana, finalmente, 7% (4) restante corresponde a Planes Especiales de Manejo y Protección.

Figura 3. Distribución de instrumentos de planificación complementaria de segundo y tercer nivel, establecidos en el Acuerdo Municipal 048 de 2014, según estado y vigencia de adopción POT. Medellín, 2014.

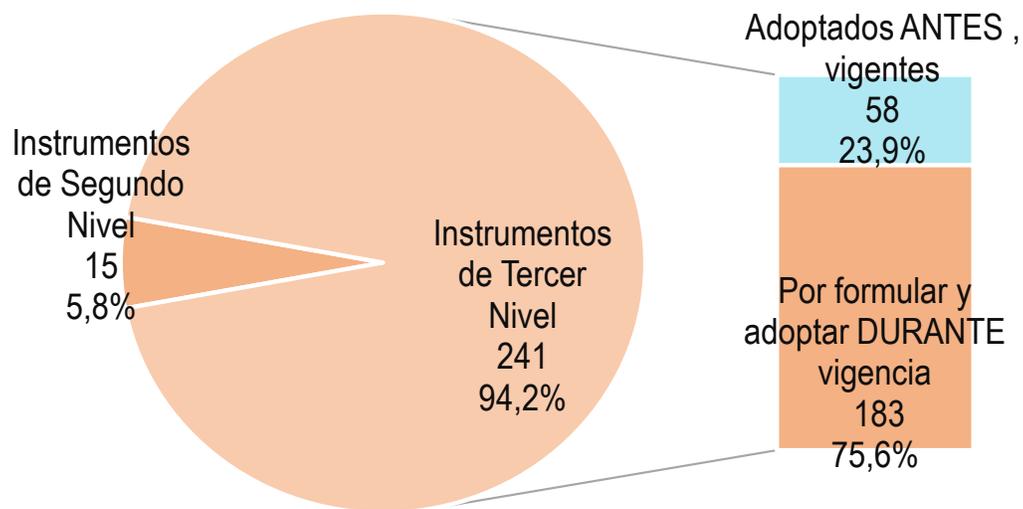
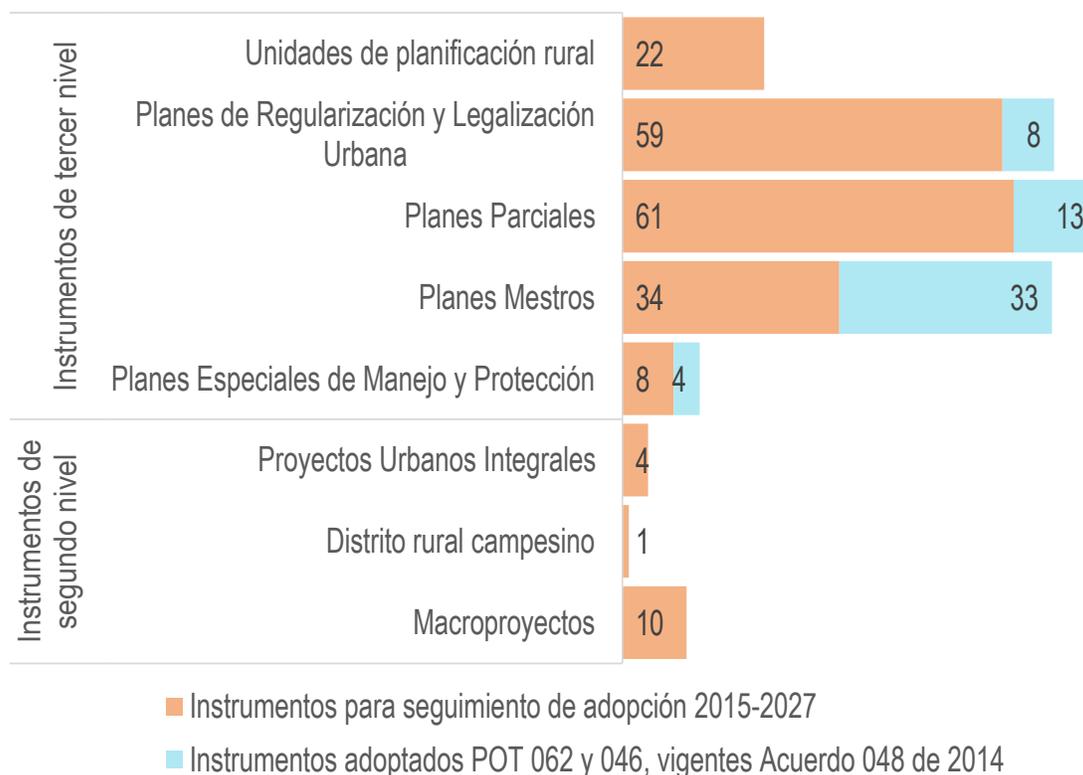


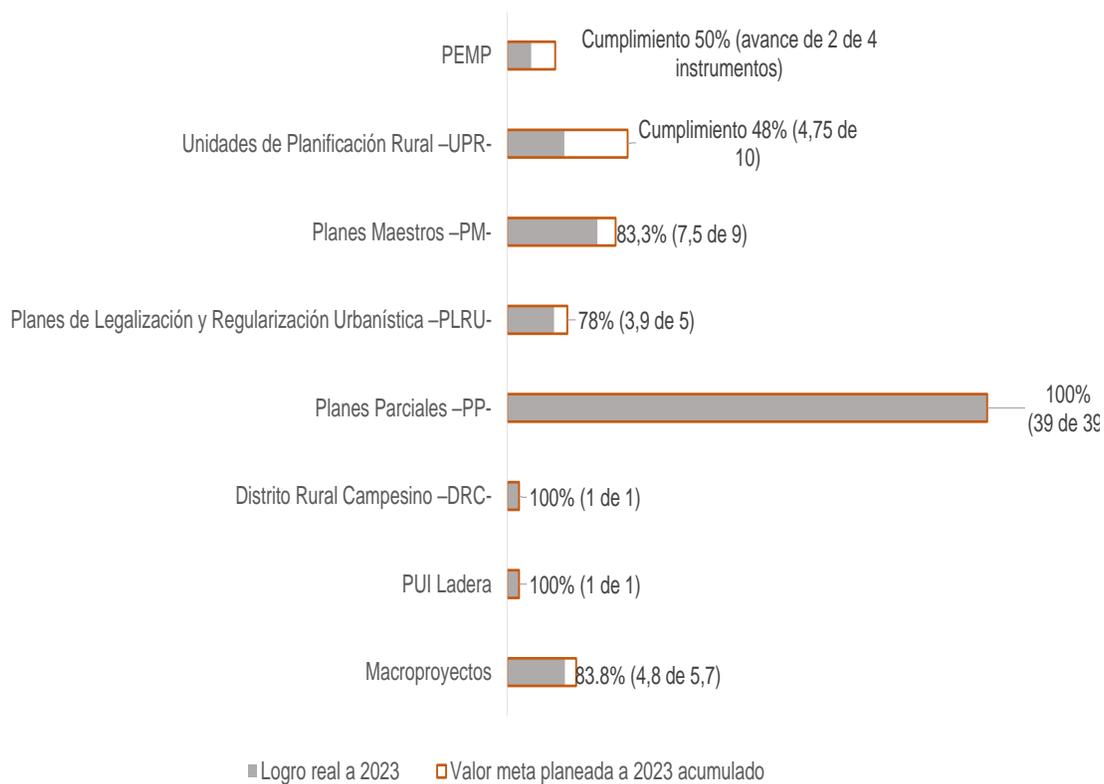
Figura 4. Distribución de instrumentos de planificación establecidos en Acuerdo Mu 048 de 2014, según proceso de adopción y vigencia. Medellín, 2014.



El avance porcentual acumulado en la formulación y adopción de los 198 instrumentos de planificación complementaria de segundo y tercer nivel, objeto de seguimiento, entre enero 2015 y diciembre 2023, fue del 32,7% (64,75), pese a que se observe un rezago del 14,2% (10,8) del avance, con relación a la meta de mediano plazo establecida en el seguimiento del Plan de Ordenamiento Territorial - POT, según su programa de ejecución. Esta diferencia, se explica, por posibles limitaciones en recursos para el avance en el proceso de diagnóstico, formulación y final adopción de los Macroproyectos, las Unidades de Planificación Rural y los planes Planes Especiales de Manejo y Protección - PEMP (Patrimonio Cultural Inmueble). (Ver Figura 5).



Figura 5. Avance porcentual en la formulación y adopción de instrumentos de planificación complementaria de segundo y tercer nivel Medellín, 2014-2023.



Fuente: Base de datos de seguimiento a instrumentos de segundo y tercer nivel en las fases de diagnóstico, formulación y adopción, según Acuerdo Municipal 048 de 2014. UFIG – SPTEC, Medellín 2014-2023.

A continuación, se presentan el estado en el que se encuentran los instrumentos de segundo y tercer nivel en cuanto al avance en el proceso de formulación y adopción en el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín:



1.2. Instrumentos de intervención del suelo.

Durante la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín, adoptado por medio del Acuerdo Municipal 048 de 2014, se han utilizado los siguientes instrumentos de intervención del suelo:

1. Anuncio de proyecto, programa u obra.
2. Bancos inmobiliarios.
3. Enajenación voluntaria.
4. Expropiación.
5. Reajuste de tierras.
6. Integración inmobiliaria.

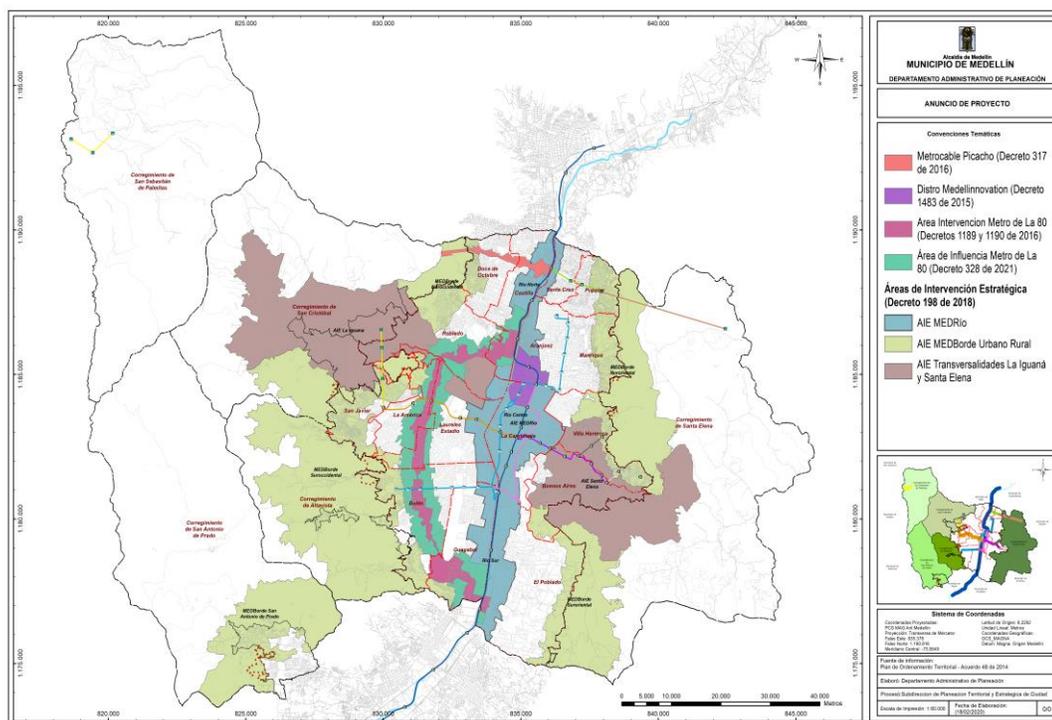
Se reporta un avance del 60% correspondiente a la implementación de los instrumentos antes mencionados

Entre los instrumentos de mayor uso, se destaca, la aplicación de diferentes anuncios de proyectos, los que han permitido intervenir de manera indirecta la especulación inmobiliaria que tiene el suelo. En tal sentido, la aplicación de estos instrumentos ha facilitado a la Administración Municipal la regulación de las eventuales especulaciones inmobiliarias que se hubiesen producido por las decisiones normativas o de ejecución de proyectos definidos en el Acuerdo Municipal 048 de 2014.

Especial atención merece el anuncio del proyecto como instrumento que ha permitido contrarrestar la especulación en el precio del suelo, posibilitando además, que el Distrito participe en la plusvalía generada por el anuncio de una obra, como se evidenció en la gestión predial requerida en los intercambios viales de “San Juan” y “Colombia” del proyecto estratégico Metro de la 80 así como la construcción y puesta en marcha del proyecto metropolitano de movilidad “Cable Picacho – Línea P”.



Mapa 2. Aplicación del instrumento de anuncio de proyecto. Medellín, 2023.



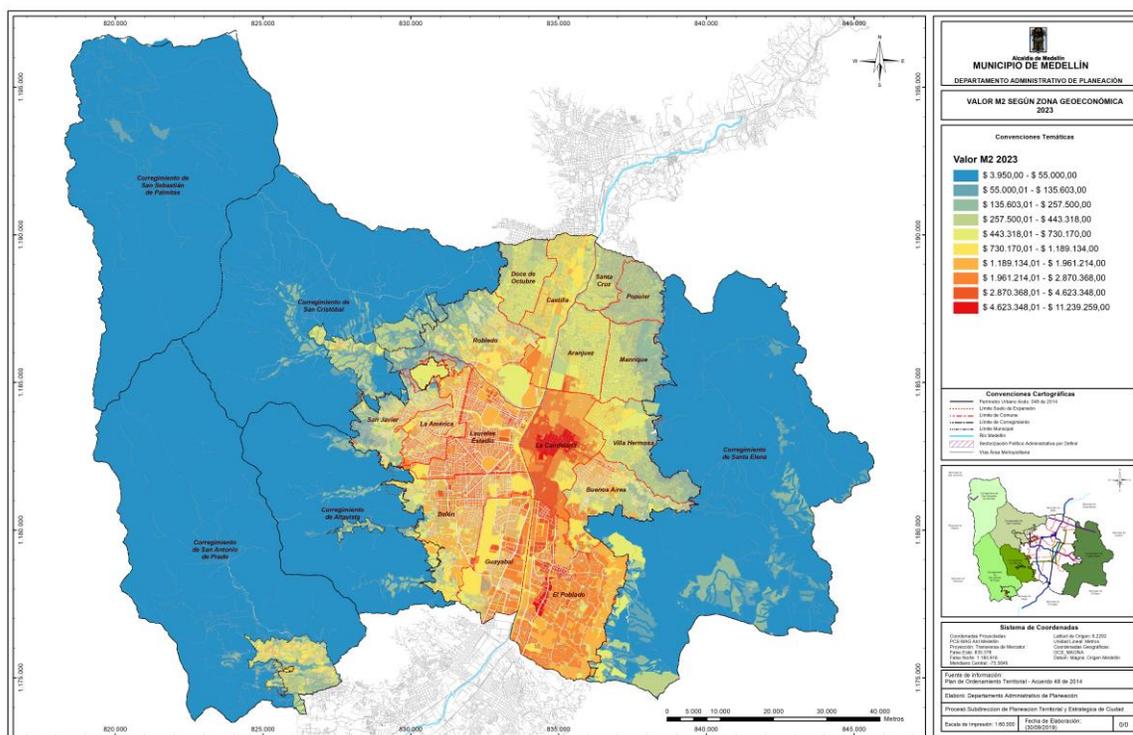
Fuente: Registro de aplicación de anuncio de proyecto, Departamento Administrativo de Planeación, 2023.

Hace parte también, del subsistema de intervención del suelo, el mapa de zonas homogéneas geoeconómicas, según lo establece el artículo 487 del Acuerdo Municipal 048 de 2014. Esta herramienta ha permitido facilitar el proceso de gestión del suelo, especialmente para los instrumentos de planificación complementaria. A través este mapa, se logró determinar los valores del suelo urbanizado, los cuales han orientado el cálculo de las cargas urbanísticas y la aplicación de los instrumentos de gestión y de financiación del POT.

En el Mapa 3, se evidencia que las zonas alrededor del río Medellín del centro y sur, presentan los valores más altos del suelo del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, concentrándose en el corazón de las comunas: La Candelaria, Laureles-Estadio y el Poblado.



Mapa 3. Zonas Homogéneas Goeoeconómicas. Medellín, 2023.



Fuente: Mapa de Zonas Goeoeconómicas Homogéneas, Secretaría de Gestión y Control. Medellín, 2023.

En relación con los Bancos Inmobiliarios, estos fueron reglamentados mediante el Decreto Municipal 883 de 2015, en donde se asignó la función de administración de los mismos a dos entidades del Conglomerado Público de Medellín: la Empresa de Desarrollo Urbano (EDU) para proyectos de renovación urbana y obra pública y el Instituto de Vivienda y Hábitat de Medellín (ISVIMED) para habilitar suelo para la generación de soluciones de vivienda tipo VIP/VIS. Cabe resaltar que en el Acuerdo Municipal 066 de 2017 se generó un estímulo tributario a predios que formen parte de los bancos inmobiliarios.

En tal sentido, si bien estos instrumentos de intervención le han aportado a la concreción del marco estratégico del POT, se requiere que los mismos sean implementados con contundencia por parte de la Administración Municipal y sean valoradas las ventajas y



desventajas de la utilización de los mismos para la ejecución de proyectos del sistema público y colectivo del POT.

En la Tabla 1, se presenta el promedio del histórico de los valores del suelo de zonas geoeconómicas homogéneas a partir de los valores adoptados mediante el Decreto Municipal 1760 del 2016. La variación más importante del promedio del valor del suelo por metro cuadrado identificado, se observaron en los tratamientos de Mejoramiento Integral, Consolidación Suburbana Nivel 4 y suelo de renovación urbana para el año 2023 en comparación con la observada durante el año 2018.

Es importante mencionar, que para el año 2023, se observa un incremento general en el valor promedio del suelo de los diferentes tratamientos con el observado en el 2018. Los valores máximos observados más relevantes en el año 2023, del valor del suelo por metro cuadrado, se identificaron en los tratamientos urbanísticos de Conservación Patrimonial, Urbanística o Zonas de Influencia de Bienes de Interés Cultural, en Renovación Urbana y Consolidación Nivel 1, 4 y 5, los cuales presentaron un valor del suelo por metro cuadrado cercanos a los 2 millones de pesos.

Tabla 1. Comparativo de la variación de 2023-2018 de los valores del suelo de Zonas Geoeconómicas Homogéneas, por tratamiento urbanístico en el Distrito de Medellín.

Tratamiento	Valor del suelo promedio por metro cuadrado						Variación porcentual 2018 - 2023
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Áreas de Preservación de Infraestructuras y del Sistema Público y Colectivo	849.288	962.891	1.085.054	1.105.833	697.371	717.272	-15,54%
Conservación	50.770	54.850	56.745	57.658	11.325	8.239	-83,77%



Conservación en zonas de influencia de los BIC Nacional	1.866.458	1.930.951	2.201.002	2.236.438	1.814.564	1.903.495	1,98%
Conservación Patrimonial	796.848	859.902	1.021.780	1.038.230	1.236.429	1.289.719	61,85%
Conservación por alto riesgo no mitigable	49.095	50.957	64.812	65.855	12.395	8.512	-82,66%
Conservación Urbanística	1.237.612	1.274.740	1.462.338	1.485.881	1.472.419	1.429.215	15,48%
Consolidación Nivel 1	1.415.718	1.456.028	1.710.916	1.739.133	1.936.018	2.005.723	41,68%
Consolidación Nivel 2	580.335	634.071	771.288	783.046	845.832	819.201	41,16%
Consolidación Nivel 3	346.201	446.406	463.373	471.031	528.826	535.575	54,70%
Consolidación Nivel 4	1.245.936	1.325.968	1.552.021	1.577.009	2.032.625	2.133.266	71,22%
Consolidación Nivel 5	1.117.571	1.287.765	1.422.366	1.443.252	1.684.493	1.752.497	56,81%
Consolidación Suburbana Nivel 1	209.309	275.727	411.980	418.612	288.670	297.381	42,08%
Consolidación Suburbana Nivel 2	69.871	78.628	92.775	94.269	103.804	107.672	54,10%



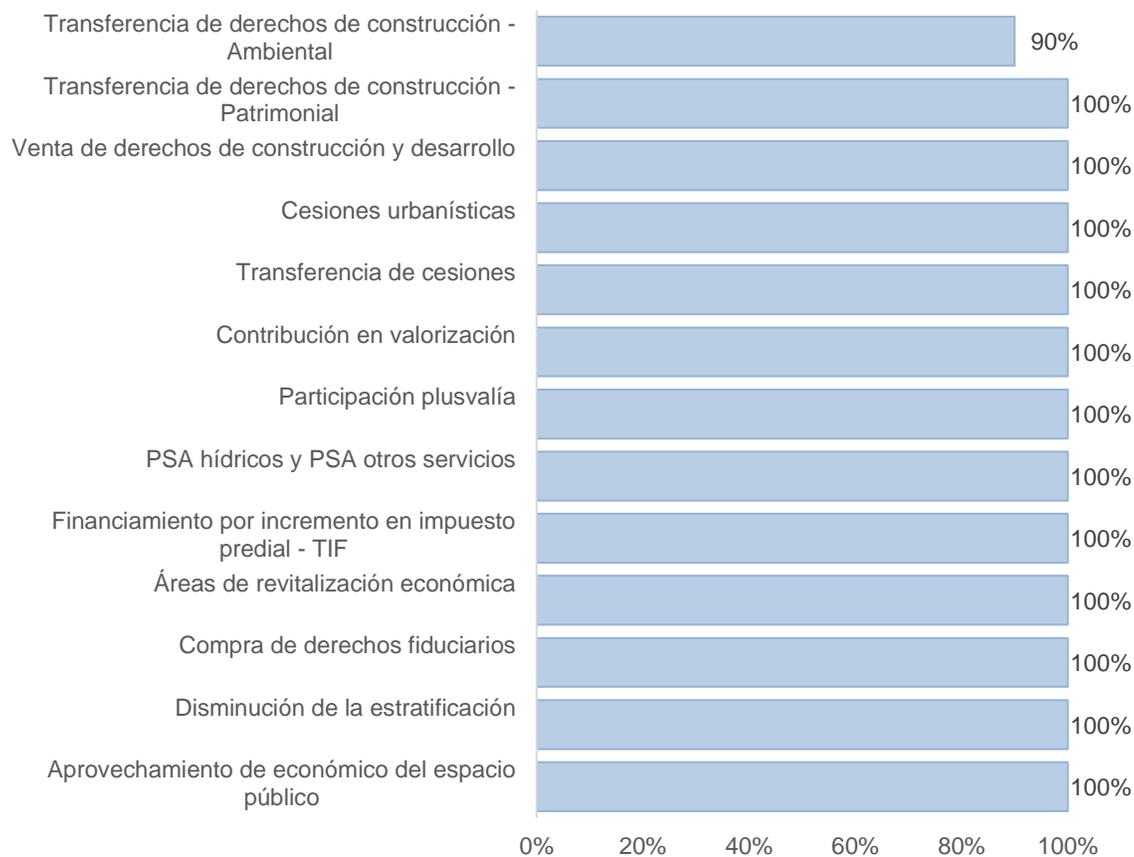
Consolidación Suburbana Nivel 3	77.825	77.568	112.203	114.010	86.999	82.856	6,46%
Consolidación Suburbana Nivel 4	83.617	91.313	102.363	104.011	83.907	84.456	1,00%
Desarrollo en Suelo Expansión	318.438	337.998	363.269	380.007	366.652	380.827	19,59%
Desarrollo en Suelo Urbano	442.936	479.271	609.543	619.356	743.243	611.827	38,13%
Generación de actividades rurales sostenibles	77.719	102.016	101.943	103.973	24.669	17.358	-77,67%
Mejoramiento Integral	25.991	26.771	43.857	44.563	57.253	51.311	97,42%
Mejoramiento Integral en Suelo Expansión	34.639	88.432	221.763	225.333	41.548	43.289	24,97%
Mejoramiento Integral en Suelo Urbano	173.191	277.616	290.052	295.528	288.911	257.655	48,77%
Renovación Urbana	1.281.332	1.365.736	1.525.649	1.549.002	2.008.418	2.095.784	63,56%
Restauración de actividades rurales	96.398	120.807	137.292	135.524	42.370	31.467	-67,36%
Transición a protección	203.683	212.032	191.111	194.188	28.101	18.348	-90,99%

Fuente: ZGE_POT48. Secretaría de Gestión y Control. Medellín, 2018-2023.



1.3. Instrumentos de Financiación del Plan de Ordenamiento Territorial.

Figura 6. Avance en la formulación y adopción de instrumentos de financiación del Plan de Ordenamiento Territorial. Medellín, 2014-2023.



Fuente: Seguimiento en avance y adopción de los instrumentos financieros de Plan de Ordenamiento Territorial. Medellín, 2014-2023.

En el Subsistema de Financiación del Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín, estableció 22 instrumentos de financiación imprescindibles para la concreción del marco estratégico previsto para el Distrito, en donde se ha venido concretando la reglamentación específica de 14 instrumentos, de los cuales se encuentran

adoptados 12 instrumentos de financiación, evidenciándose un avance acumulado en la formulación y adopción de los instrumentos financieros del POT a diciembre 2022, del 93.36% (13.90). (Ver Figura 6)

Es importante mencionar que de los 12 instrumentos adoptados, 9 (69%) se encuentran implementados en el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín. Estos instrumentos son:

- Venta de Derechos de Construcción y Desarrollo.
- Cesiones Urbanísticas.
- Aprovechamiento Económico de Espacio Público.
- Pagos por servicios ambientales – Hídricos.
- Transferencia de derechos de construcción y desarrollo Patrimonial.
- Contribución en Valorización.
- Participación en plusvalía.
- Asimilación en Estratificación
- Beneficios tributarios

Los instrumentos de financiación han aportado a materializar la equidad territorial mediante la consecución y gestión de recursos económicos adicionales para el distrito, teniendo en cuenta el alto impacto que presentan las finanzas del mismo, debido a la inversión social. Estos se constituyen en un elemento previo para consolidar la ejecución de los proyectos del POT, teniendo en cuenta que los mismos requieren entre otros, la identificación de las fuentes de financiación para su ejecución. Es de resaltar que se requiere de la gestión de estos instrumentos para lograr la implementación de los mismos en pro de aportar al modelo de ocupación del POT y al desarrollo de los proyectos.



Aplicación de Instrumentos de Financiación del Plan de Ordenamiento Territorial.

De conformidad a la información reportada por las diferentes dependencias responsables del reporte de los recaudos de los instrumentos de financiación del POT, a continuación, se presenta un análisis sobre el recaudo y destinación de los recursos de los siguientes instrumentos financieros implementados:

- Venta de derechos de construcción y desarrollo.
- Cesiones urbanísticas.
- Aprovechamiento económico de espacio público.
- Contribución por valorización.
- Participación en Plusvalía

Según el reporte de la Secretaría de Hacienda, gracias a la aplicación de los instrumentos financieros establecidos en el POT, entre los años 2014 y 2023 se ha recaudado aproximadamente 400.000 millones. En el año 2023, se registró un recaudo que ascendió a 103.014 millones de pesos. A continuación se presenta el recaudo de esta vigencia por instrumento:

Tabla 2. Recursos totales de los instrumentos de Financiación con corte a diciembre de 2023. (Datos en millones de pesos)

CONCEPTO	AEEP	Plusvalía	OU EP	OU CE	VDCD	PSA	Valorización	Subtotal
Presupuesto Asignado Sujeto reparto	6.282		45.249	10.435	8.205	20.080		90.253
Recursos del Balance (SalDOS)	-	-	-	-	-	-	-	0
Sobre ejecuciones (Superavits)	1.831		2.168	2.590	3.869	2.301		12.761
Recursos no aforados (No adignados)								0
TOTAL	8.114	0	47.417	13.026	12.074	22.381	0	103.014



Fuente: Reporte de recaudo de la aplicación de instrumentos de financiación de la Secretaría de Hacienda entre enero 1 y 31 de diciembre de 2023.

Nota:

- Estos recursos incluyen rendimientos financieros
- Estos recursos requieren todo el trámite ante la Secretaria de Hacienda y DAP para ponerlos en el presupuesto y ser ejecutados
- Se debe contar con la certificación de la Unidad de Contaduría de manera previa a la solicitud de asignación del recurso
- No incluye recursos del balance ni aforados

Siglas:

AEEP (Aprovechamiento Económico del Espacio Público

PLUSVALIA (Participación en Plusvalía)

EP (Cesiones públicas de espacio público en dinero)

CE (Cesiones públicas de espacio público y construcción de equipamientos en dinero)

VDCD (Venta de Derechos de Construcción y Desarrollo)

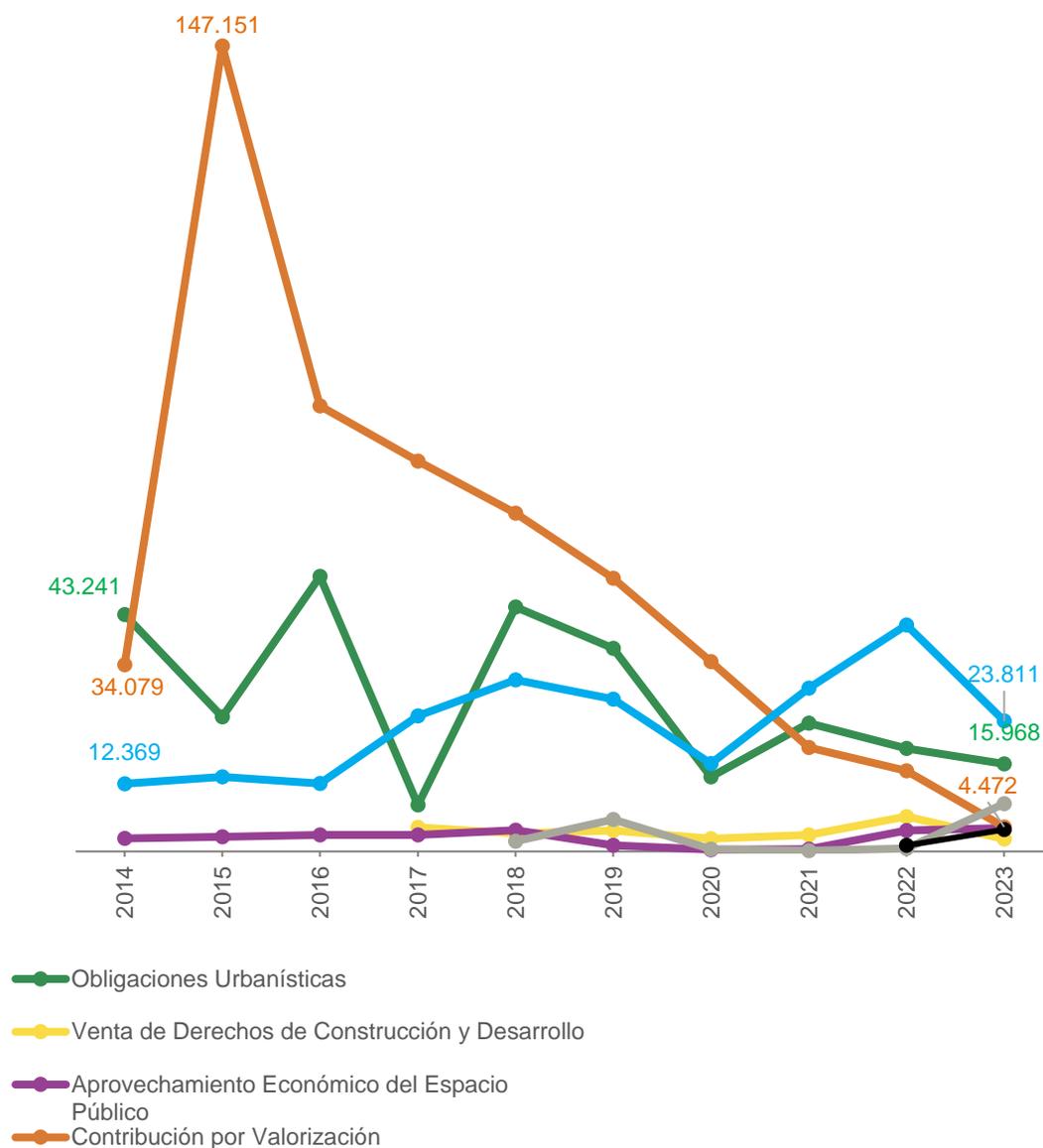
PSA (Pagos por Servicios Ambientales)

Al observar el comportamiento del recaudo esperado por la aplicación de los instrumento de financiación del POT entre los años 2014 y 2023, se identifica que el 44% de estos recursos provienen de la aplicación del instrumento contribución por valorización, seguido por la aplicación del instrumento obligaciones urbanísticas con el 30% del recurso, seguido a su vez por el recaudo para el pago de servicios ambientales el cual corresponde al 20% del recurso. (Ver figura 7)

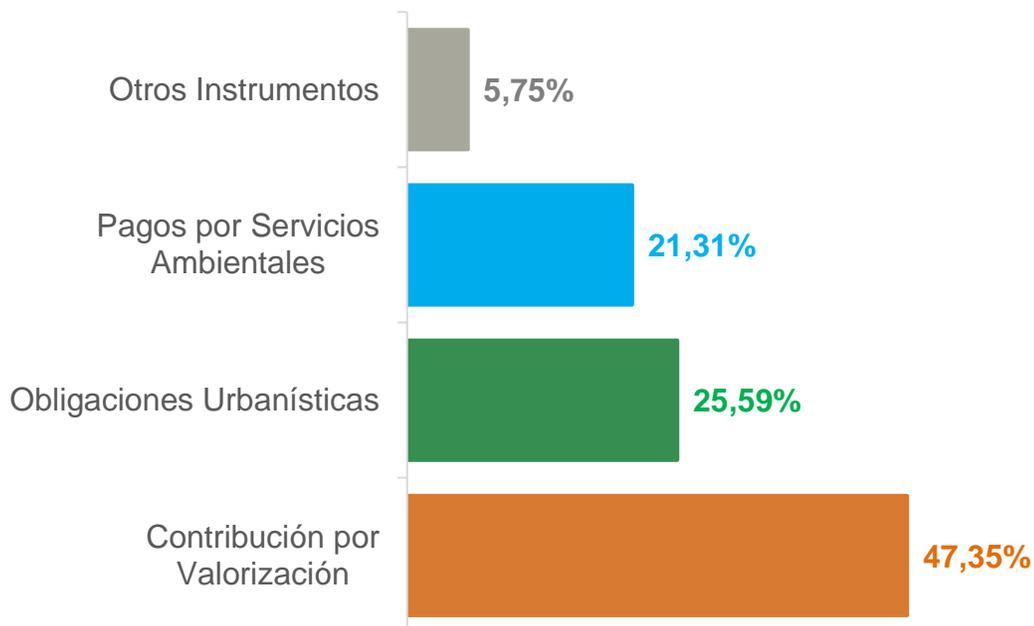


Figura 7. Comportamiento del recaudo reportado por la Secretaría de Hacienda de la aplicación de los instrumentos de financiación del POT. Medellín, 2014-2023.

Comportamiento de los instrumentos financieros en millones de pesos



Distribución porcentual del recaudo reportado por instrumento de financiación del POT.



Fuente. Reporte SAP PSCD de la Secretaría de Hacienda y el Fondo de Valorización del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, 2014-2023.

Según el comportamiento observado en el recaudo de los instrumentos de financiación mencionados, la Contribución por valorización, si bien, corresponde al instrumento que reporta mayor recaudo de recursos al Distrito, presenta una tendencia al descenso, presentando mayor recaudo durante el año 2015. El instrumento de obligaciones urbanísticas, presenta un comportamiento variable con una leve tendencia al descenso. (Figura 7).

El recurso recaudado para el pago de servicios ambientales, presenta un comportamiento relativamente estable a partir del año 2016 con tendencia al incremento. Este instrumento ha presentado un recaudo que oscila entre 12.369 millones y 42.362 millones de pesos. (Figura 7).



Por su parte, el instrumento de Aprovechamiento Económico del Espacio Público, aunque presenta un comportamiento estable, también presenta una tendencia decreciente. Finalmente, el instrumento venta de derechos de construcción y desarrollo, a diferencia de los instrumentos anteriores, presenta una tendencia al aumento. (Figura 7).

El proceso de georreferenciación y de localización es importante porque trata de entender en dónde se concentra la demanda de bienes inmuebles o de suelos, lo que permite identificar los territorios que, para el caso que nos ocupa, derivan la mayor o menor generación de recursos de los instrumentos de financiación. En la georreferenciación se logra ubicar el lugar donde ocurren los hechos generadores por la aplicación del recaudo de los instrumentos de financiación.

En tal sentido, se analiza el origen y destino del recaudo de los instrumentos de financiación, a partir de los ámbitos de reparto señalados en el Artículo 594 del Acuerdo 48 de 2014, en donde, por un lado, se analiza el origen de los montos recaudados en aplicación de los instrumentos disponibles y, por otro, se realiza seguimiento al destino de cada recurso direccionado en la aplicación de los instrumentos. Uno de los objetivos de la georreferenciación consiste en apoyar la operatividad y funcionamiento del Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT, de manera que se identifique el cumplimiento de las metas, por ejemplo, de los Subsistemas de Espacio Público, de Equipamientos, Movilidad y de Patrimonio.

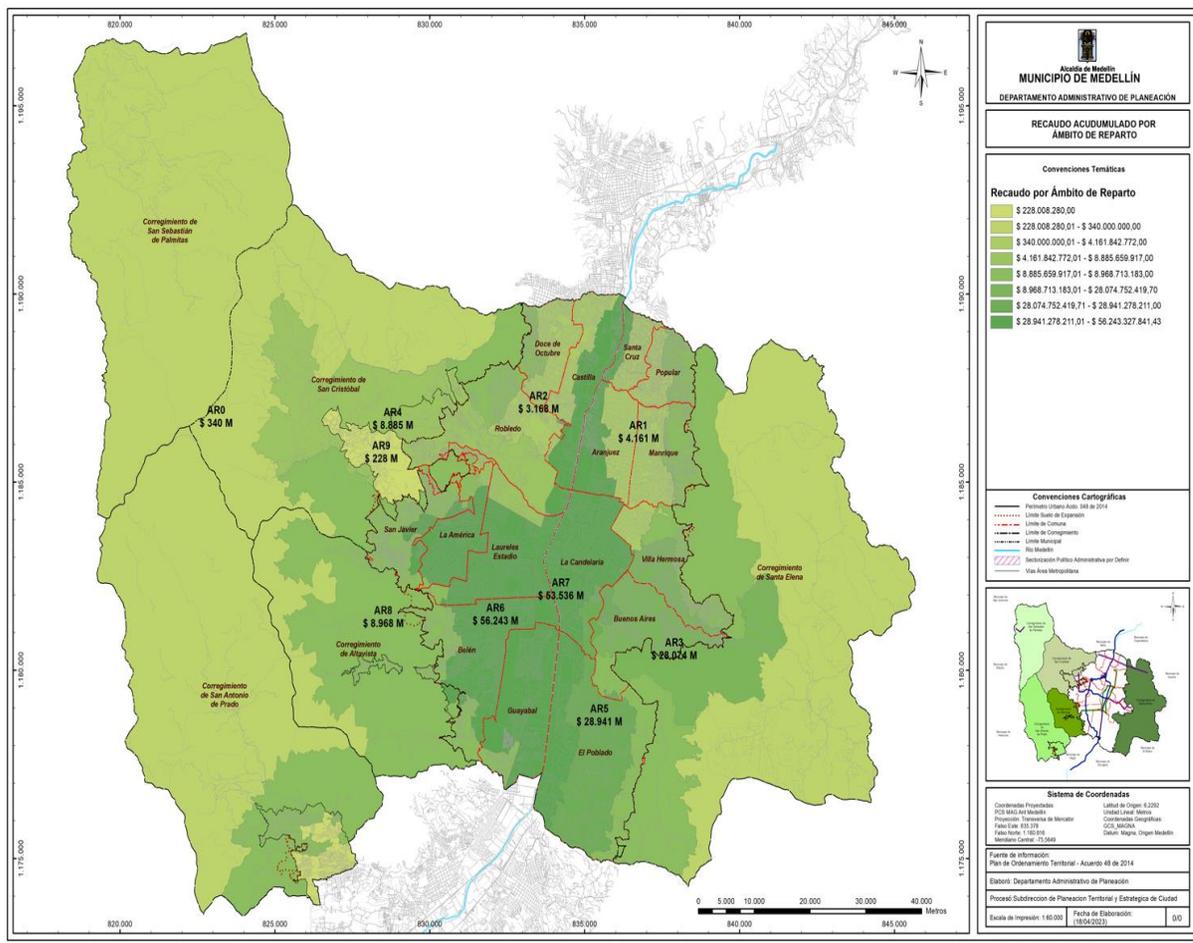
En el Mapa 4 se presenta el origen del recaudo por ámbitos de reparto, acumulado entre los años 2014 y 2023, de recursos registrados y reportados por La Secretaría de Hacienda compensados en dinero. Se observan en color verde más oscuro la zona del río y la ladera occidental, como las que más generaron recursos en aplicación de los instrumentos de cesiones urbanísticas compensadas en dinero,



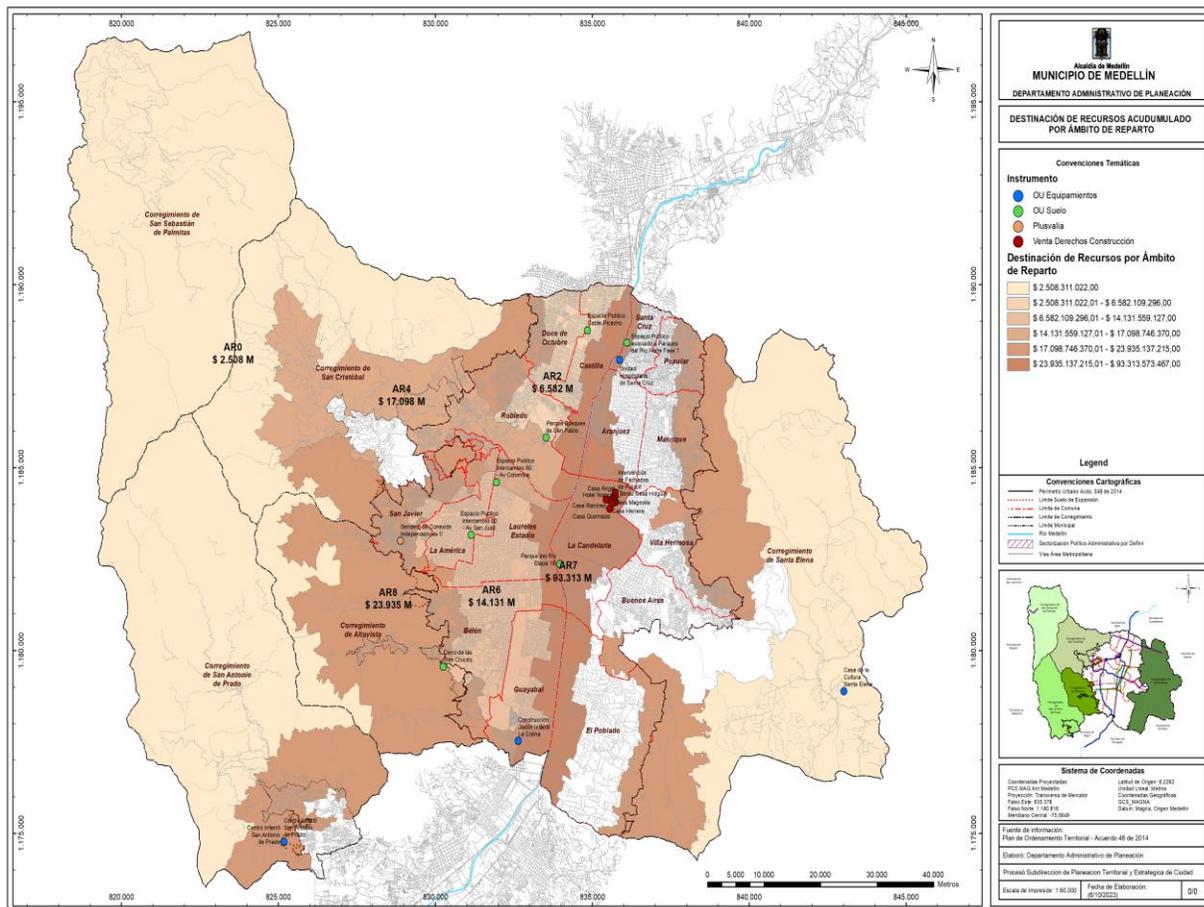
venta de derechos de construcción y desarrollo y aprovechamiento económico del espacio público.

Mapa 4. Origen y destino de los recursos recaudados y registrados por la Secretaría de Hacienda de los instrumentos de financiación del Plan de Ordenamiento Territorial implementados. Medellín, 2014-2023.

Origen de los recursos recaudados de instrumentos financieros del POT.



Destino de los recursos recaudados de instrumentos financieros del POT.



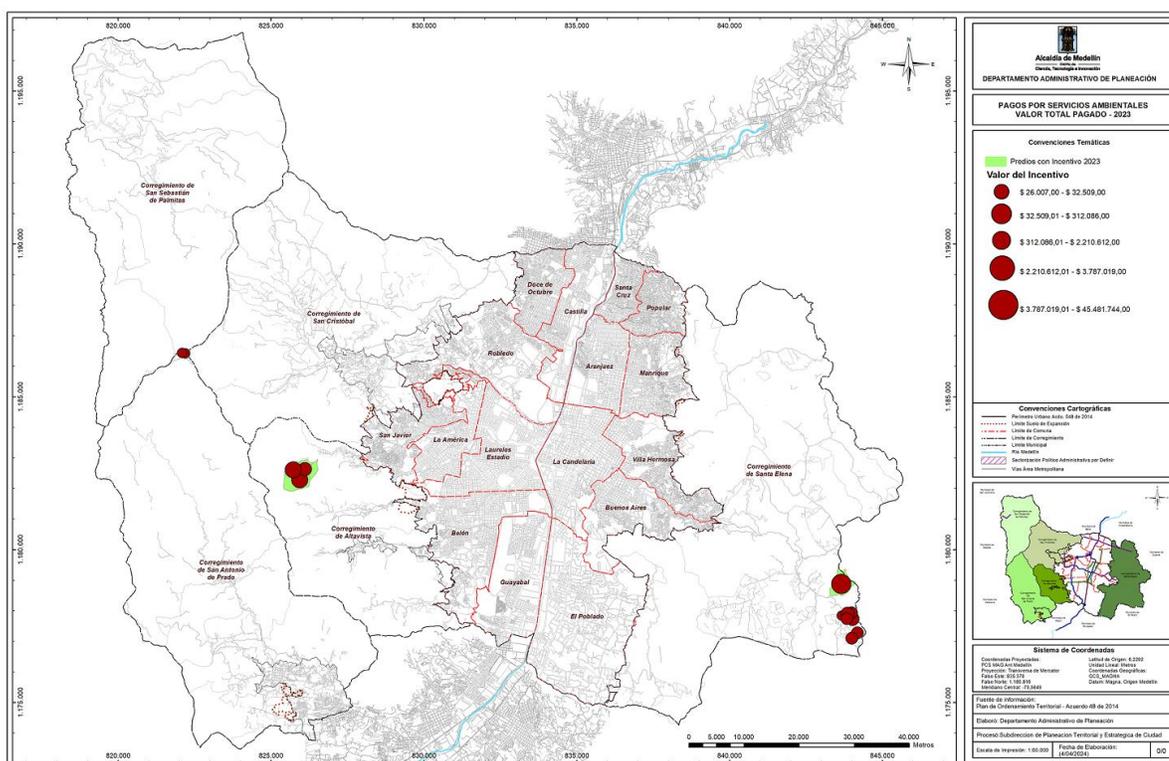
Fuente. PCSD, Secretaría de Hacienda del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, 2014-2023.

Los recursos de los Pagos por Servicios Ambientales hídricos fueron definidos por el Artículo 111 de la Ley 99 de 1993 como aquellos que corresponden al 1% de los ingresos de cuentas corrientes de libre destinación del Distrito. Con estos recursos se paga el incentivo de PSA a los beneficiarios de los instrumentos, por la prestación de servicios ambientales hídricos.

Durante la vigencia 2023, se pagó por servicios ambientales un valor que ascendió a \$1.043.337.420,30. Estos recursos permitieron proteger ambientalmente a 899,05 hectáreas del Distrito de Medellín.

A continuación se presenta el destino de los recursos de incentivo pagados a beneficiarios por la prestación de los servicios ambientales para el año 2023.

Mapa 5. Destino del valor del incentivo pagado por la aplicación de los Pagos por Servicios Ambientales Hídricos. Medellín, 2023.



Fuente: Geodatabase de valor de incentivo pagado por aplicación por servicios ambientales hídrico. Secretaría de Medio Ambiente del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, 2023.



1.4. Concejo de Direccionamiento Estratégico del POT y su comité técnico.

El Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT, es la instancia para la toma de decisiones estratégicas que garantizan el desarrollo eficaz 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 y Estratégica de Ciudad, 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.

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:

- Los proyectos se encuentren formulados en Plan de Desarrollo y/o en el Programa de ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial.
- 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.

Teniendo en cuenta las inconformidades y hallazgos presentados por los entes de control, frente a la normatividad que reglamentaba el CDE y su comité, durante el año



2023 se realizó la depuración normativa, realizada a través de mesas de trabajo y espacios de concertación para identificar aspectos a mejorar, a conservar y/o depurar. El 19 de diciembre de 2023, se presentó ante el Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT, la propuesta del decreto reglamentario unificado.

A continuación se detallan los aspectos ajustados e incorporados en el decreto unificado:

Aspectos ajustados

1. Integración en un solo cuerpo normativo de los Decretos que reglamentan el CDE (1569 de 2016, 0127 de 2017 y 0621 de 2017).
2. Excepción al derecho al voto, cuando las Secretarías son las que presentan el proyecto.
3. Delegado del Alcalde Distrital debe contar con decisión político administrativa, para la toma de decisiones.
4. El CDE realizará seguimiento a los informes de avances de los proyectos que obtengan recursos direccionados.
5. Equipo de apoyo de Comité Técnico.
6. Adopción de Reglamento Interno para el funcionamiento del Comité Técnico.
7. Aprobación del CDE para la ejecución de los recursos derivados de los instrumentos de financiación del POT.
8. Cambio de nombre del protocolo por reglamento interno.

Aspectos conservados

1. Ámbito de aplicación del Decreto.
2. Creación del CDE.
3. Conformación e integración del CDE.
4. Sesiones y actas.



5. Funciones específicas del CDE.
6. Conformación del Comité técnico.

El 22 de diciembre de 2023 se suscribió el Decreto 1156 DE 2023 “Por medio del cual se actualizan las disposiciones que reglamentan el funcionamiento del Consejo de Direccionamiento Estratégico del Plan de Ordenamiento Territorial – CDE-, y se derogan los Decretos 1569 de 2016, 0127 de 2017 y 0621 de 2017.

1.4.1. Sesiones Concejo de Direccionamiento Estratégico Del POT y su Comité Técnico.

Durante la vigencia 2023, se realizaron las siguientes sesiones de Consejo de Direccionamiento Estratégico – CDE- y su comité técnico:

Tabla 3. Sesiones realizadas del CDE y el comité técnico en la vigencia 2023.

Fecha reunión	Escenario de decisión	Tema
16/03/2023	Comité Técnico 1 - 2023	<p>Estado de avance proyectos con recursos direccionados por el Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT periodo 2020 - 2022. (Departamento Administrativo de Planeación).</p> <p>Recursos disponibles y no aforados de los instrumentos de financiación del POT, así como los recursos asignados del 1% de los recursos corrientes de libre destinación conforme a la Ley 99 de 1993, artículos 45 y 111. (Secretaría de Hacienda).</p> <p>Presentación de la tercera etapa del proyecto viaducto media ladera Comuna 13, para el direccionamiento de recursos de participación en Plusvalía. (Secretaría de Infraestructura Física)</p> <p>Seguimiento y Evaluación del Esquema de Pagos por Servicios Ambientales Hídricos vigencia 2022 y Propuesta de distribución de</p>



		recursos de la Ley 99 de 1993, artículos 45 y 111, vigencia 2023 (Secretaría de Medio Ambiente)
24/04/2023	CDE (1, 2 y 3) - 2023	<p>Estado de avance proyectos con recursos direccionados por el Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT periodo 2020 - 2022. (Departamento Administrativo de Planeación).</p> <p>Recursos disponibles y no aforados de los instrumentos de financiación del POT, así como los recursos asignados del 1% de los recursos corrientes de libre destinación conforme a la Ley 99 de 1993, artículos 45 y 111. (Secretaría de Hacienda).</p> <p>Presentación de la tercera etapa del proyecto viaducto media ladera Comuna 13, para el direccionamiento de recursos de participación en Plusvalía. (Secretaría de Infraestructura Física)</p> <p>Seguimiento y Evaluación del Esquema de Pagos por Servicios Ambientales Hídricos vigencia 2022 y Propuesta de distribución de recursos de la Ley 99 de 1993, artículos 45 y 111, vigencia 2023 (Secretaría de Medio Ambiente)</p>
26 a 29/05/2023	CDE (1, 2 y 3) - 2023 - SESIÓN VIRTUAL 26 a 29 de MAYO DE 2023	<p>Presentación tercera etapa del proyecto viaducto Media Ladera - Comuna 13 -, para el direccionamiento de recursos de participación en plusvalía. (Secretaría de Infraestructura Física).</p>
13 a 14/06/2023	CDE (1, 2 y 3) - 2023 SESIÓN VIRTUAL del 13 al 14 de junio de 2024	<p>Presentación tercera etapa del proyecto viaducto Media Ladera - Comuna 13 -, para el direccionamiento de recursos de participación en plusvalía. (Secretaría de Infraestructura Física).</p>



15/09/2023	CDE (4) 2023 y Comité Técnico (2) 2023	<p>Recursos disponibles objeto de reparto Instrumentos de Financiación POT. (Secretaría de Hacienda)</p> <p>Propuesta de Direccionamiento de Recursos proyecto parque de bolsillo UNAULA. (Gerencia del Centro)</p> <p>Propuesta de Direccionamiento de Recursos Sección Escuela Santísima Trinidad de la Institución Educativa Benjamín Herrera (Secretaría de Educación)</p> <p>Propuesta Direccionamiento de recursos Parque Biblioteca Zona Nororiental concreción de nuevos metros cuadrados de equipamiento. (Secretaría de Infraestructura Física)</p>
19/12/2023	CDE (5) 2023 y su Comité Técnico (3) 2023	<p>Recursos Disponibles Instrumentos de Financiación POT.</p> <p>Seguimiento y Evaluación del Esquema de Pagos por Servicios Ambientales Hídricos vigencia 2023 y Propuesta de distribución de recursos de la Ley 99 de 1993, artículos 45 y 111, vigencia 2024.</p> <p>Socialización Guía metodológica como estrategia para la implementación del Sistema Público y Colectivo: Espacio Público y Equipamiento (Proyecto Piloto Distrito Futuro).Depuración Normativa Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT.</p> <p>Socialización proyecto de Decreto. Socialización asignación de recursos destinación Específica (POAI 2024).</p>

De las 5 sesiones de Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT y 3 de Comité Técnico, se direccionaron recursos de los recaudos de diferentes instrumentos de financiación como son:



1.4.1.1. Obligaciones urbanísticas por concepto de construcción de equipamiento

Parque Biblioteca Zona Nororiental

Tabla 4. Datos generales del proyecto Parque biblioteca zona nororiental.

Comuna	1 – Popular
Barrio	Santo Domingo Savio N°1
Dirección	Carrera 33B No 107A - 100.
Polígono de tratamiento	Z1_CN2_2
Instrumento de planificación complementaria	Planes de Legalización y Regularización Urbanística Mejoramiento Integral en suelo urbano
Área de Intervención	AIE MEDBUR Nororiental
Clasificación del Suelo	Urbano
Subsistema	Equipamiento
Nuevos Metros	1634,56
Valor Solicitado	7.762.555.184
% de Avance Físico	0%
% de Avance Financiero	0%
Observaciones	En la vigencia 2023, no se presentaron avances dado que se encontraban en proceso de traslado del recurso y procesos contractuales, y traslado del recurso.

Fuente: Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad.



Institución Educativa Santísima Trinidad



Tabla 5. Datos generales del proyecto Institución Educativa Santísima Trinidad.

Comuna	15 - Guayabal
Barrio	Trinidad
Dirección	
Polígono de tratamiento	Z6_CN3_35
Área de Intervención	Ámbito Ladera Suroccidental
Clasificación del Suelo	Urbano
Subsistema	Equipamiento
Nuevos Metros	4.218mtrs2
Valor Solicitado	4.500.511.193
% de Avance Físico	0%
% de Avance Financiero	0%
Observaciones	Se realizó proceso de traslado del recurso y se encuentran en proceso de ajustes de diseño de las intervenciones de la institución educativa para proceder con la contratación en la vigencia 2024.

Fuente: Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad, 2023.



1.4.1.2. Plusvalía

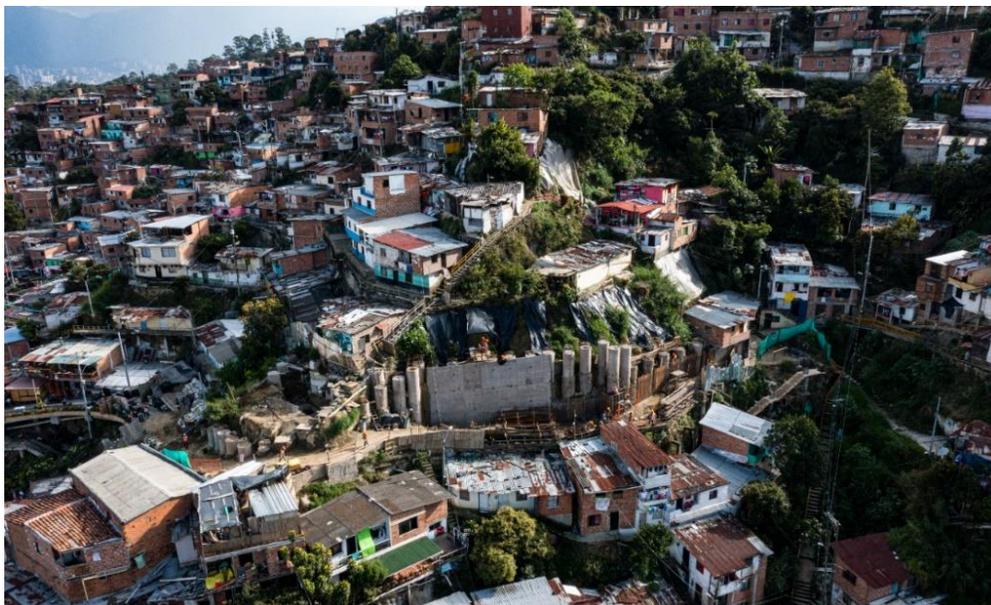
Viaducto Media Ladera

Tabla 6. Datos generales del proyecto Viaducto Media Ladera.

Comuna	13 – San Javier
Barrio	Las Independencias
Instrumento de Planificación	Plan Maestro del PUI Comuna 13.
Área de Intervención	1.458,83 m2
Clasificación del Suelo	Urbano
Subsistema	Movilidad
Valor Solicitado	4.241.492.386
% de Avance Físico	65,54%
% de Avance Financiero	75,27%
Observaciones	Se realizó proceso de traslado del recurso y se realizó etapa contractual para la ejecución de las obras.

Fuente: Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad.



1.4.1.3. Aprovechamiento Económico del Espacio Público
Parque de Bolsillo UNAULA.



Tabla 7. Datos generales del proyecto Parque de Bolsillo UNAULA

Comuna	10 – La Candelaria
Barrio	San Benito
Dirección	Calle 49ª entre 46ª y Carrera 55ª
Polígono de tratamiento	Z3_R_14 Plan Parcial San Benito
Instrumento de planificación complementaria	Macroproyecto Rio Centro/ Plan Parcial de Renovación San Benito
Área de Intervención	1637m2 -
Clasificación del Suelo	Urbano
Subsistema	Movilidad y Espacio Publico
Valor solicitado	1.953.803.313
Recomendaciones Comisión Intersectorial Asesora del Espacio Publico	La Comisión Intersectorial Asesora del Espacio Público, en sesión realizada el 22 de agosto de 2023, recomienda al CDE y su Comité técnico el direccionamiento de recursos del recaudo de Aprovechamiento Económico del Espacio Público, dado que aporta a la cualificación de espacio público asociado al subsistema de Movilidad.
% de Avance Físico	0%



% de Avance Financiero	0%
Estado de Avance	<p>Se solicitó mediante radicado 202320153826 que el traslado se realizara en la vigencia 2024.</p> <p>Dando respuesta a solicitud se informó que los recursos direccionados por el Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT, deberán ser gestionados por la dependencia en la vigencia 2024, una vez los recursos disponibles del recaudo de aprovechamiento económico del espacio público sean incorporados como recursos del balance.</p> <p>Se aclaró que las disposiciones y aprobaciones del Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT y las recomendaciones dadas por el Comité Técnico y la Comisión Intersectorial Asesora del Espacio Público no pierden vigencia, a no ser que el proyecto objeto de la destinación del recurso sea modificado, requiera más recursos por cambio de vigencia o porque el mismo no sea incorporado en los proyectos a ejecutar dentro del Plan Desarrollo Vigente.</p> <p>Así ismo se indicó que la Gerencia del Centro es quien debe analizar si será incorporado en el nuevo plan de desarrollo y Si el proyecto será contratado en la vigencia 2024, con los recursos solicitados y aprobados en la vigencia 2023 o si por lo contrario debe ser analizado nuevamente por el CDE del POT o si no aceptaran el recurso direccionado para liberarlo.</p>

Fuente: Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad.

Por otra parte se continuó la ejecución de varios proyectos que ya tenían direccionamiento de recursos de vigencias anteriores como a continuación se detallan:



1.4.2. Estado de avance proyectos con recursos direccionados por El Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT – Vigencias Anteriores.

Direccionamiento de Recursos de obligaciones Urbanísticas en suelo y construcción de equipamientos. (Instrumento de Financiación Cesiones urbanísticas):

1.4.2.1. Proyecto: Cerro de las Tres cruces o morro pelón – Estado: En Proceso

Direccionado a la Secretaría de Medio Ambiente: \$ 13.808.137.215. (Correspondiente al recaudo de áreas de cesión pública por concepto de suelo).

Dicho Direccionamiento se priorizo en el 2017, pero solo se trasladaron los recursos direccionados por el CDE en el 2019, ya que era necesario otra fuente de financiación para cubrir la totalidad de las adquisiciones.

La Secretaria de Medio Ambiente suscribió el convenio interadministrativo 630 de 2019, el cual tenía como alcance la adquisición de catorce (14) predios que integran el Cerro Las Tres Cruces, sin embargo, al realizar una visita de verificación en campo, con el fin de revisar las coberturas existentes en el cerro, por parte de la Secretaría de Medio Ambiente, se evidenciaron algunos procesos de invasión posteriores al inicio del proceso de gestión predial, por lo cual fue necesario ajustar los límites de dichos predios y retirar del proceso de compra el lote identificado con CBML70010000309 debido a que se encontraba invadido en su totalidad, por lo cual, el alcance del convenio se estableció para el proceso de compra total de trece (13) predios.

A Diciembre de 2023, la Unidad de Adquisición de Bienes Inmuebles, adscrita a la Secretaría de Suministros y Servicios, ha realizado el proceso de



adquisición de diez (10) predios que han sido entregados a la Secretaría de Medio Ambiente, con un área de 744.300 metros cuadrados que corresponden al 72,20% del área total de 1.030.846,12 metros cuadrados que conforman los trece (13) predios que están incluidos dentro del alcance del convenio 630 de 2019.

Tabla 8. Estado de avance de la adquisición de los 13 predios del Cerro de las Tres cruces o morro pelón.

No	MATRÍCULA	CBML	TRAMITE	ESTADO	AREA LOTE (M ²)	AREA CONSTRUCCIÓN (M ²)
1	001-958059	70010000346	Venta	Finalizado.	80.063,37	0
2	001-1072432	70970010042	Venta	Finalizado.	51.144,66	0
3	001-788755	70010000208	Venta	Finalizado.	26.498,31	0
4	001-664744	70060000209	Venta	Finalizado.	32.050,32	124,66
5	001-1269804	70010000457	Venta	Finalizado.	4.922,59	0
6	001-1269805	70010000459	Venta	Finalizado.	2.587,97	0
7	001-73760	70010000212	Expropiación	Finalizado.	225.442,10	0
				En curso demandas administrativas.		
8	001-1132144	70010000445	Venta	Finalizado.	15.724,12	0
9	001-282982	70010000458	Expropiación	Finalizado.	214.942,92	
				En curso demandas administrativas.		
10	001-507901	70010000460	Expropiación	Finalizado.	90.974,38	0
				En curso demandas administrativas.		



11	001-27020	70010000447	Expropiación	Ya se registró la expropiación a nombre del Distrito de Medellín, pendiente entrega por parte de la Secretaría de Seguridad.	222.624,01	522,55
				En curso demandas administrativas.		
12	001-994467	70010000374	Expropiación	Ya se registró la expropiación a nombre del Municipio de Medellín, pendiente entrega por parte de la Secretaría de Seguridad.	38.271,37	0
				En curso demandas administrativas.		
13	001-90060	70010000210	Expropiación	Pendiente tema de áreas con la Subsecretaría de Catastro.	25.600,00	297,46
Total					1030846,12	944,67

Fuente: Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad, 2023.



Por otra parte y en ejecución del Contrato 4600083724 de 2019, suscrito por la Secretaria de Medio Ambiente con los recursos direccionados por el CDE, se realizaron intervenciones en la cima del cerro Las Tres Cruces para la adecuación de 4.125,37 metros cuadrados de espacio público en la cima y promover la apropiación comunitaria del cerro como espacio ideal para el desarrollo de diferentes actividades y que a la fecha corresponden a:

- Instalación de una caseta para la vigilancia
- Un gimnasio urbano de barras con 5 Módulos y 9 máquinas
- Una pérgola de 64 metros cuadrados
- Instalación de amoblamiento urbano consistente en bancas, jardineras y barandas y la adecuación de 195 metros de senderos existentes.
- Instalación de 3.564 metros lineales de cerco para la protección y cuidado de los predios adquiridos por el municipio.
- 300 metros de pasamanos en madera inmunizada.



Fotografía 1. Cerco instalado en los predios del Cerro de Las Tres Cruces





Fotografía 2. Cerco instalado en los predios del Cerro de Las Tres Cruces



Fotografía 3. Amoblamiento Urbano

1.4.2.2. Proyecto: Unidad Hospitalaria Santa Cruz - 4.854,87 m² - Estado: En proceso.



Direccionado a la Secretaría de Salud en la vigencia 2022 por un valor de \$15.447.830.951 correspondiente al recaudo de áreas de cesión pública por concepto de construcción de equipamiento básico social y/o comunitario. Actualmente en procesos contractuales por parte de la Secretaría de Salud.

Con el fin de cumplir lo establecido en la resolución 2053 de 2019 Artículo 4. “Proyectos de inversión considerados de control especial de oferta” y Artículo 6. “Reglas para la expedición de conceptos técnicos de viabilidad a proyectos de inversión financiados con recursos diferentes a los del Presupuesto General de la Nación”, la Secretaria de Salud ha realizado diferentes gestiones en las que se encuentran:

- a) Inscripción del proyecto en la plataforma de Plan Bienal de Inversiones en salud.

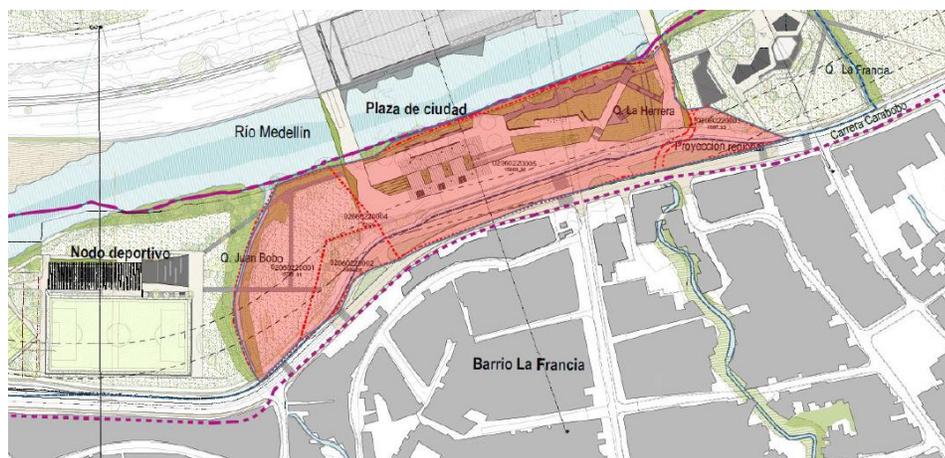
El 7 de septiembre de 2022 se emitió concepto favorable para el proyecto de ampliación de la UHSC.



- b) Licencia de construcción. El 15 septiembre de 2022 se obtiene con Resolución C1-0708 de 2022 la licencia de construcción.
- c) Viabilidad técnica y metodológica de la Secretaria Seccional de Salud de Antioquia y el Ministerio de Salud y Protección Social. El Ministerio de Salud realizó la devolución del proyecto el día 3 de agosto de 2023.
- d) Constitución de un fondo especial con el Instituto para el Desarrollo de Antioquia IDEA. La Secretaría de Salud para garantizar la adecuada y correcta ejecución de los recursos ((i) obligaciones urbanistas, (ii) vigencias futuras ordinarias 2022-2023 y (iii) ordinarios de inversión 2022) destinados para el fortalecimiento de la E.S.E. Metrosalud, requiere la celebración de un contrato interadministrativo para la constitución de un fondo especial para la administración y pago de los recursos con el Instituto de desarrollo de Antioquia IDEA como uno de los mecanismos para garantizar la protección y ejecución de los recursos en la vigencia 2023.

A la fecha aún no inicia la ejecución ya que deben contar con toda la documentación necesaria para la ejecución de las obras.

1.4.2.3. Parques del Rio Norte – 26.312 m²- Estado: En proceso.



Direccionado a la Secretaría de Infraestructura Física por un valor de \$ 38.490.135.317 correspondiente al recaudo de áreas de cesión pública por concepto de suelo.

A 31 de diciembre se cuenta con avances en las obras hidráulicas necesarias para el desarrollo del espacio público propuesto, en donde se desarrollarán los senderos peatonales, plazoletas y espacios de estancia.

Se realizó un contrato inicial para atender la quebrada villa del socorro, quebrada juan bobo y quebrada la herrera.

Del total de recursos direccionados se cuenta con un avance del 4%, correspondiente al primer contrato.

Se cuenta con la aprobación del plan vial y de espacio público por parte del DAP para iniciar el proceso contractual de la etapa 1 del polígono priorizado de 26.312 mtrs²

1.4.2.4. Direccionamiento de Recursos Recaudo Plusvalía. (Instrumento de Financiación Participación en Plusvalía)

Proyecto: Viaducto Media Ladera Comuna 13 – 1458.83 m² – Estado: En Proceso

Direccionado a la Secretaría de Infraestructura Física por valor de \$ 4.241.492386 correspondiente del recaudo de participación de plusvalía. Fue direccionado en la vigencia 2023, actualmente en procesos contractuales para iniciar obras.



Algunos datos relevantes de esta intervención en proceso de ejecución son:

- Área de intervención: 1.458,83 m²
- Población impactada: 14.116 personas
- Población beneficiada: 140.758 personas

Actividades a ejecutar con los recursos solicitados:

- Viaducto y vaciado de concretos de colores para su respectiva losa
- Redes hidrosanitarias
- Redes eléctricas
- Anclajes activos para zonas de talud en muros pantalla
- Mobiliario urbano
- Actividades varias para Silvicultura
- Escaleras aéreas y sobre terreno
- Mampostería en general, revoques, pinturas
- Prefabricados de concretos
- Carpintería metálica
- Cárcamos, cunetas

Dicho proyecto es liderado por la Secretaria de Infraestructura Física, la cual suscribió con la Empresa de Desarrollo Urbano, Convenio Interadministrativo para su ejecución el cual se encuentra en curso.



1.4.2.5. Direccionamiento Recaudo Venta de Derechos de Construcción y Desarrollo (Instrumentos de Financiación Venta y Transferencia de Derechos de Construcción y Desarrollo Patrimonial)

Proyecto: Compensación de Bienes de Interés Cultural del Barrio Prado -
Estado: En proceso.

En la vigencia 2021, el Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT, aprobó el direccionamiento de recursos del Recaudo de Venta de Derechos de Construcción y Desarrollo para atender la Transferencia de Derechos de Construcción y Desarrollo de 8 Predios que a continuación se detallan como parte de la priorización de la primera fase de la compensación de los Bienes de Interés Cultural del Barrio Prado.

La Agencia App, inicio el proceso con los propietarios de los BIC de conformidad al Decreto 1917 de 2019, correspondiente al acompañamiento Técnico, Jurídico y Social para la presentación del Proyecto de intervención por parte de los propietarios al Departamento Administrativo de Planeación, sin embargo y dado que la presentación del proyecto de intervención depende directamente de los propietarios, a la fecha no se ha cumplido con la totalidad de requisitos establecidos por el Decreto señalado, lo que no permite el pago de las compensaciones acordadas.

Las gestiones de transferencias patrimoniales se dividieron en los siguientes frentes, liderados por la Agencia APP así:

- Divulgación y publicidad: Información técnica y financiera dirigida a los potenciales propietarios a compensar para que accedan a la compensación.



- Proyectos de intervención: Acompañamiento técnico y administrativo para la estructuración de propuestas con el propietario del BIC.
- Gestión administrativa de los recursos: Definición del vehículo financiero y gestión de recursos.
- Procedimientos jurídicos – normativos: Ajustes normativos requeridos para la operación del instrumento.

En la vigencia 2023, a la Agencia APP no se le asignaron recursos para operar lo que ha dificultado la gestión del instrumento con los propietarios. Así mismo se adelantaron gestiones jurídicas que permitieran que la agencia realizara el proceso de aprobación de intervenciones de los BIC como operador de Prado.

A continuación, los predios a los cuales se les aprobó la priorización de los recursos para proceder con la compensación una vez cumplan con los requisitos del Decreto 1917 de 2019:

Fase 1. Intervención y mantenimiento de solicitudes

Descripción del Proyecto	Área (m ²) construida	Valor Solicitado en Proyecto de Priorización
Intervención y mantenimiento BIC ubicado en la CR 50A 61 64. Casa Magnolia	442,6	\$153.184.541
Intervención y mantenimiento BIC ubicado en la CR 50 61 12. Casa Herrera.	425,0	\$26.096.963
Intervención y mantenimiento BIC ubicado en la CR 50 63 59. Serad Casa Holguín.	638,0	\$312.545.878
Intervención y mantenimiento BIC ubicado en la CR 49 62 01. Hotel Nomad	402,7	\$133.418.794



Intervención y mantenimiento BIC ubicado en la CR 50 63 29. Casa Ángel	1.544,5	\$1.206.945.938
Intervención y mantenimiento BIC ubicado en la CR 50 59 22. Casa Quemada	404,3	\$726.854.469
Intervención y mantenimiento BIC ubicado en la CL 64 50 67. Casa La Polka	455,9	\$292.540.164
Intervención y mantenimiento BIC ubicado en la CL 61 50C 04/06/08. Casa Ramirez Tavera	590,7	\$205.069.627
Subtotal Fase 1. Intervención y mantenimiento de solicitudes radicadas	4.903,7	\$3.056.656.374

Mediante Acta Reunión General No. 2 del 17 de septiembre de 2021, el CDE aprobó la asignación de los recursos solicitados por la Agencia APP.

En el 2023, se inició la ejecución de obras de protección aprobadas por la Agencia APP de 2 de las BIC priorizadas, Casa Ángel y Casa Holguín.

Casa Ángel



Categoría	Integral
CBML	10010370020
Área	1544,5
Dirección	CR 50 63 29
Valor requerido	1.206.945.938
Valor compensado	635.293.090
% de Avance	53%



Casa Serad – Holguín



Categoría	Integral
CBML	10010370019
Área	638
Dirección	CR 50 63 59
Valor requerido	312.545.878
Valor compensado	312.545.878
% de Avance	100%

1.4.2.6. Pago de Servicios Ambientales

Con el fin de dar cumplimiento a los artículos 24 y 25 del Numeral 2 del Decreto 1910 de 2016, la Secretaria de Medio Ambiente presenta al Departamento Administrativo de Planeación, en su calidad de Secretario del Concejo de Direccionamiento Estratégico del Plan de Ordenamiento Territorial, el informe correspondiente a la ejecución de los recursos asociados a la Ley 99 de 1993, para la vigencia 2023.



Recursos asignados para la vigencia 2023

En cumplimiento al artículo 111 de la Ley 99 de 1993, modificado por el Artículo 210 de la Ley 1450 de 2011, en el cual: “se 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 Distrito Especial de Medellín debe dedicar el 1% de su presupuesto para la compra de predios, administración y custodia, así como el monitoreo de los servicios ecosistémicos asociados a las cuencas abastecedoras de acueductos.

Los siguientes son los recursos ejecutados durante la vigencia 2023:

TIPO DE INTERVENCIÓN	OBJETO	Recursos del balance	Recursos 2023	VALOR APROBADO CDE	ADICIÓN RECURSOS	DISMINUCIÓN DE RECURSOS	RESERVAS	TOTAL PRESUPUESTO	VALOR EJECUTADO	% EJECUCIÓN
Actividades para conservación, restauración y protección de cuencas abastecedoras de agua (incluye acciones biotecnológicas)	Restauración y protección de cuencas abastecedoras de agua (incluye acciones biotecnológicas)	\$ 30,964,469	\$ 2,796,028,187	\$ 2,826,992,656	\$ 500,000,000	\$.....	\$ 1,405,929,301	\$ 4,732,921,957	\$ 4,451,943,346	94%



Fortalecimiento de Guardabosques en cuencas abastecedoras de agua	\$.....0	\$ 3,000,000,000	\$ 3,000,000,000	\$ 1,371,508,709	\$.....0	\$ 173,706,578	\$ 4,545,215,287	\$ 3,482,606,043	77%
Implementación Pago por Servicios Ambientales PSA Decreto 1910	\$.....0	\$ 3,500,000,000	\$ 3,500,000,000	\$.....0	\$.....0	\$.....0	\$ 3,500,000,000	\$ 3,089,071,000	88%
Actualización estudios de cuencas (UNAL)	\$ 124,531,150	\$ 700,000,000	\$ 824,531,150	\$.....0	\$.....0	\$ 96,481,232	\$ 921,012,382	\$ 96,481,232	10%
Vigilancia	\$.....0	\$ 443,605,149	\$ 443,605,149	\$.....0	\$.....0	\$.....0	\$ 443,605,149.00	\$ 428,605,506.00	97%
Art. 45 de ley 99) Solicitud DAP	\$ 3,060,906,120	\$ 730,791,076	\$ 3,791,697,196	\$ 788,222,483	\$ 800,000,000	\$.....0	\$ 3,779,919,679	\$.....0	0%
Protección en cuencas abastecedoras externas (Embalses)	\$ 280,000,000	\$ 1,675,000,000	\$ 1,955,000,000	\$.....0	\$.....0	\$ 89,455,476	\$ 2,044,455,476	\$ 1,506,455,476	74%



	La Fé y Rio Grande)									
Adquisición de predios en cuencas abastecedoras	Gestión de apoyo a la compra de predios	\$ 22,323,362.00	\$ 1,000,000,000	\$ 1,022,323,362	\$.....0	\$.....0	\$ 320,000,000	\$ 1,342,323,362	\$ 820,000,000	61%
	Compra de predios	\$ 20,756,865,397	\$ 6,966,104,380	\$ 27,722,969,777	\$.....0	\$.....0	\$ 191,702,585	\$ 27,914,672,362	\$ 21,467,081,220	77%
TOTAL		\$ 24,275,590,498	\$ 20,811,528,792	\$ 45,087,119,290	\$ 2,659,731,192	\$ 800,000,000	\$ 2,277,275,172	\$ 49,224,125,654	\$ 35,342,243,823	72%

*Corte a 31 de octubre

Nota: El valor aprobado en el año 2023 por el CDE (\$45.087.119.290) difiere del total debido al ingreso de recursos adicionales (2.659.731.192), la disminución de recursos por traslado (800.000.000) y recursos de reservas (\$2.277.275.172), durante el año a los proyectos 200319 y 160126.

A continuación se relacionan los contratos suscritos en la vigencia 2023:



Actividad	Contrato	Contratista	Objeto	Ejecución		Valor Total	% Avance	
				Inicio	Terminación		% Físico	% Financiero Recursos entregados en Admón.
Actividades para conservación, restauración protección y administración de cuencas abastecedoras	4600095337 de 2022	Universidad de Antioquia	Contrato Interadministrativo para la Ejecución de Acciones de Conservación, Recuperación y Restauración de Cuencas Abastecedoras	21/09/2022	31/05/2023	\$ 288.014.045	Adición	
	4600094917 de 2022	METROPARQUES	Contrato Interadministrativo para la Ejecución de Acciones de Conservación, Recuperación y Restauración de Cuencas Abastecedoras externas	19/08/2022	30/04/2023	\$ 235.000.000	Adición	
	4600098140 de 2023	METROPARQUES	Contrato Interadministrativo de Mandato sin Representación para realizar acciones de restauración y conservación de cuencas abastecedoras internas y externas, para la sostenibilidad ambiental.	5/06/2023	31/12/2023	\$ 3.940.000.000	47,00%	78,00%



Actividad	Contrato	Contratista	Objeto	Ejecución		Valor Total	% Avance	
				Inicio	Terminación		% Físico	% Financiero Recursos entregados en Admón.
	4600097593 de 2023	Corporación MASBOSQUES	Contrato interadministrativo de mandato sin representación para la protección y el manejo de cuencas Internas abastecedoras de agua para Medellín. (Guardacuencas)	27/03/2023	27/12/2023	\$ 3.350.000.000	79,94%	54,08%
	4600096617 de 2023	Corporación MASBOSQUES	Contrato Interadministrativo de mandato sin representación para la administración e implementación del instrumento PSAH en cuencas abastecedoras de acueductos para Medellín.	1/02/2023	31/12/2023	\$ 3.089.071.000	74,54%	52,40%
	4600098656 de 2023	Universidad de Antioquia	Contrato interadministrativo para la valoración de servicios ecosistémicos asociados al recurso hídrico	13/07/2023	31/12/2023	\$ 0	Se suscribió el contrato y está en trámite de terminación anticipada	



Actividad	Contrato	Contratista	Objeto	Ejecución		Valor Total	% Avance	
				Inicio	Terminación		% Físico	% Financiero Recursos entregados en Admón.
	CDP para la Secretaria de Suministros y Servicios - Contrato Marco del Distrito Especial de Medellín		Vigilancia de los predios adquiridos que así lo requieren	NA		\$ 428.605.506	Traslado de Recursos	
	4600094962 de 2022	Universidad de Antioquia	Contrato Interadministrativo para la gestión de los programas y proyectos de la Secretaría de Medio Ambiente Gestión predial en el marco de la Ley 99 de 1993)	19/08/2022	31/03/2023	\$ 500.000.000	Adición Recursos	
	Pago de reservas presupuestales		Contratos restauración cuencas internas, externas, Guardacuencas y estudios Unal	NA		\$ 1.724.472.052	NA	94,67%
Adquisición de predios en cuencas abastecedoras	CDP para la Secretaria de Suministros y Servicios - Unidad de Adquisición de Bienes Inmuebles		Compra de predios	NA		\$ 21.467.081.220	Traslado de Recursos	



Actividad	Contrato	Contratista	Objeto	Ejecución		Valor Total	% Avance	
				Inicio	Terminación		% Físico	% Financiero Recursos entregados en Admón.
	Pago de reservas presupuestales		Compra gestión de compra de predios		NA	\$ 320.000.000	NA	62,54%
TOTAL EJECUCIÓN RECURSOS LEY 99 VIGENCIA 2023						\$ 35.342.243.823		



Adquisición de Predios en Cuencas Abastecedoras

El Distrito Especial de Medellín se han adquirido 2.859,32 ha:

ID	CBML	MICROCUENCA	CORREGIMIENTO	VEREDA	ÁREA (HA)
1	50010000008	La China o La Sucia	Corregimiento de San Sebastián de Palmitas	La Suiza	80,581
2	50020000384	La Frisola		Volcana Guayabal - La Frisola	261,294
3	50030000082	La Volcana		Volcana Guayabal	28,327
4	50030000277	La Volcana		Volcana Guayabal	11,065
5	50040000080	La Volcana		Palmitas Sector Central	39,078
6	50040000083	La Volcana		Volcana Guayabal	39,022
7	50040000092	La Volcana		Palmitas Sector Central	54,813
8	50040000154	La Volcana		Palmitas Sector Central	135,072
9	50060000227	Miserenga		Potrera Miserenga	255,519
10	50070000146	Miserenga		Urquita	227,700
11	50040000074	La Frisola		La Aldea	4.075
12	60010000010	La Aguada o Aguadita	Corregimiento de San Cristóbal	La Palma	16,035
13	60010000011	La Aguada o Aguadita		La Palma	13,605
14	60010000012	La Aguada o Aguadita		La Palma	6,280



ID	CBML	MICROCUENCA	CORREGIMIENTO	VEREDA	ÁREA (HA)
15	60010000014	La San Francisca		La Palma	17,429
16	60010000015	La San Francisca		La Palma	58,588
17	60010000016	La San Francisca		La Palma	36,215
18	60010000017	La San Francisca		La Palma	19,609
19	60010000018	La San Francisca		La Palma	17,815
20	60010000019	La San Francisca		La Palma	44,692
21	60010000029	La Aguada o Aguadita		La Palma	1,270
22	60010000030	La Aguada o Aguadita		La Palma	5,105
23	60010000031	La Aguada o Aguadita		La Palma	13,627
24	60010000055	La Aguada o Aguadita		La Palma	1,165
25	60010000261	La Aguada o Aguadita		La Palma	12,287
26	60020000032	La San Francisca		La Palma	34,653
27	60020000057	La San Francisca		La Palma - El Patio	243,192
28	60020000072	La San Francisca		El Patio	40,181
29	60160000082	La Iguaná		Boquerón	25,159
30	60160000083	La Iguaná		Boquerón	25,872
31	70010000151	La Guayabala		El Jardín	38,675



ID	CBML	MICROCUENCA	CORREGIMIENTO	VEREDA	ÁREA (HA)
32	70010000156	El Barcino	Corregimiento de Altavista	Buga Patio Bonito	15,740
33	70010000157	El Barcino		Buga Patio Bonito	18,710
34	70010000158	El Barcino		Buga Patio Bonito	10,185
35	70010000159	El Barcino		Buga Patio Bonito	4,290
36	70010000160	El Barcino		Buga Patio Bonito	5,710
37	70010000161	El Barcino		Buga Patio Bonito	4,530
38	70010000163	La Buga		Buga Patio Bonito	12,583
39	70010000166	El Barcino		Buga Patio Bonito	3,025
40	70010000167	El Barcino		Buga Patio Bonito	2,239
41	70010000180	La Buga		Buga Patio Bonito	3,975
42	70010000265	La Buga		Buga Patio Bonito	41,819
43	70010000271	Los Christmas		Buga Patio Bonito	19,175
44	70010000424	La Guayabala		El Jardín	7,127
45	70010000449	La Guayabala		El Jardín	0,249
46	70010000452	La Guayabala		El Jardín	1,278
47	70010000453	La Guayabala		El Jardín	1,326
48	70010000454	La Guayabala		El Jardín	0,746



ID	CBML	MICROCUCENCA	CORREGIMIENTO	VEREDA	ÁREA (HA)
49	70020000059	La Picacha o Aguas Frías		Aguas Frías	17,488
50	70020000062	La Picacha o Aguas Frías		Aguas Frías	6,252
51	70020000068	La Picacha o Aguas Frías		Aguas Frías	2,000
52	70020000071	La Picacha o Aguas Frías		Aguas Frías	16,838
53	70020000076	La Picacha o Aguas Frías		Aguas Frías	23,015
54	70020000126	La Picacha o Aguas Frías		Aguas Frías	8,539
55	70020000137	La Picacha o Aguas Frías		Aguas Frías	1,600
56	70020000140	La Picacha o Aguas Frías		Aguas Frías	26,108
57	70020000238	Ana Díaz		El Corazón El Morro	36,209
58	70020000248	Ana Díaz		El Corazón El Morro	287,035
59	70020000275	La Picacha o Aguas Frías		Aguas Frías	3,850
60	70020000307	La Picacha o Aguas Frías		Aguas Frías	4,330
61	70020000308	La Picacha o Aguas Frías		Aguas Frías	0,223
62	70020000315	La Picacha o Aguas Frías		Aguas Frías	5,931
63	80020000068	La Manguala		Corregimiento de San Antonio de Prado	La Florida
64	80020000069	La Manguala	Potrerito		60,459
65	80020000132	La Limoná	La Florida		44,457



ID	CBML	MICROCUENCA	CORREGIMIENTO	VEREDA	ÁREA (HA)
66	80020000134	La Limoná		La Florida	7,566
67	80050000075	La Zulia		La Verde	38,744
68	80070000047	Guapante		El Astillero	72,880
69	80070000057	Astillero		El Astillero	30,004
70	90010000001	Santa Elena	Corregimiento de Santa Elena	El Cerro	6,851
71	90010000012	Santa Elena		El Cerro	2,271
72	90010000013	Santa Elena		El Cerro	1,065
73	90010000014	Santa Elena		El Cerro	4,531
74	90010000182	Santa Elena		El Cerro	0,577
75	90010000230	Santa Elena		El Cerro	1,282
76	90010000232	Santa Elena		El Cerro	0,906
77	90010000233	Santa Elena		El Cerro	1,255
78	90010000279	Santa Elena		El Cerro	4,689
79	90020000001	San Pedro		El Llano SE	8,689
80	90020000002	San Pedro		El Llano SE	0,968
81	90020000106	San Pedro		El Llano SE	6,891
82	90020000109	San Pedro		El Llano SE	0,020



ID	CBML	MICROCUENCA	CORREGIMIENTO	VEREDA	ÁREA (HA)
83	90020000110	San Pedro		El Llano SE	0,030
84	90020000111	San Pedro		El Llano SE	3,767
85	90020000112	San Pedro		El Llano SE	2,318
86	90020000113	San Pedro		El Llano SE	1,646
87	90020000114	San Pedro		El Llano SE	2,454
88	90020000115	San Pedro		El Llano SE	1,071
89	90020000116	San Pedro		El Llano SE	0,640
90	90020000117	San Pedro		El Llano SE	1,953
91	90020000118	San Pedro		El Llano SE	4,496
92	90020000119	San Pedro		El Llano SE	0,632
93	90020000120	San Pedro		El Llano SE	3,346
94	90020000138	San Pedro		El Llano SE	10,586
95	90020000148	San Pedro		El Llano SE	9,507
96	90060000008	San Ignacio		Santa Elena Sector Central	3,849
97	90060000016	San Ignacio		Santa Elena Sector Central	1,948
98	90060000017	San Ignacio		Santa Elena Sector Central	1,948
99	90060000077	Las Antenas		El Placer	13,046



ID	CBML	MICROCUENCA	CORREGIMIENTO	VEREDA	ÁREA (HA)
100	90060000088	Las Antenas		El Placer	16,316
101	90060000110	San Ignacio		Santa Elena Sector Central	2,297
102	90060000113	San Ignacio		Santa Elena Sector Central	2,028
103	90080000027	La Castro		Piedras Blancas - Matasano	10,880
104	90110000093	Matasanos		Piedras Blancas - Matasano	8,488
				TOTAL	2.859,325

El proceso de compra de los predios está a cargo de la Unidad Adquisición de Bienes Inmuebles de la Secretaría de Suministros y Servicios y a la fecha se tiene el siguiente avance:

- 5 predios adquiridos con un área total de 116,155 hectáreas
- 4 predios con avalúo comercial
- 4 predios descartados para la compra
- 5 predios con dificultades jurídicas
- 2 predios en espera de registros presupuestales
- 1 predio pendiente de avalúo
- 3 predios pendientes por certificación de área



1.5. Gestión para la implementación de la Política Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas

Una vez adoptada la política de protección a moradores, actividades económicas y productivas (PPPMAEP) través del Acuerdo 145 de 2019, y reglamentada mediante el Decreto Municipal 0818 del 1 de octubre de 2021, se dio inicio a la gestión para acompañar a las diferentes instancias del conglomerado público en la implementación de la política en los procesos de intervención en el territorio.

En este sentido, desde el rol que cumple el Departamento Administrativo de Planeación, como direccionador estratégico de la Política, se han realizado durante los años 2022 y 2023, las siguientes acciones:

- a) Socialización y pedagogía: el Departamento Administrativo de Planeación, ha venido adelantando un proceso de socialización y pedagogía de los contenidos de los actos administrativos que soportan la protección a moradores en Medellín, dirigido a las entidades del nivel central y descentralizado, responsables de la aplicación de la Política; además, con las comunidades implicadas en los diversos proyectos en ejecución. Durante los años 2022 y 2023, se realizaron en total 23 actividades de socialización, en las cuales participaron aproximadamente 350 personas, de dependencias como: EDU, EPM, Secretaría de Infraestructura; Secretaría de Medio Ambiente; Secretaría de Servicios y Suministros; Secretaria de Gestión y Control Territorial; ISVIMED, Metro; Fonvalmed; Personería, entre otros.



b) Acompañamiento y orientación en el funcionamiento del Comité Intersectorial de Direccionamiento Estratégico de la Política-CIDEPP: se llevaron a cabo al corte 2023, siete (7) sesiones del CIDEPP; una sesión de instalación y seis (6) sesiones ordinarias en las que se ha realizado el análisis de casos especiales y se han revisado asuntos de direccionamiento estratégico que han generado, entre otras decisiones, modificaciones al decreto 0818 de 2021. A continuación, se incluye un resumen de dichas sesiones:

Total sesiones	Casos Especiales	
1 de instalación y 6 sesiones ordinarias	Solicitudes de casos especiales por concepto de prórroga de arrendamiento temporal	90
	Solicitudes de casos especiales por concepto de lucro cesante	4
	Solicitudes de casos especiales por traslado especial	2
	Solicitudes de casos especiales por Preservación del Patrimonio	2
	Solicitud de caso especial por reconocimiento por otros conceptos	1
	Total de casos especiales	99
	Direccionamiento Estratégico	
	Estudio de propuestas de modificación, revisión y ajustes a la reglamentación de la PPPMAEP	3
	Recomendaciones a los procesos de implementación de la PPPMAEP en los proyectos de obra pública	4



	Análisis de las consecuencias y causas de las demandas relacionadas con la PPPMAEP	1
	Total	8

- c) Se ha acompañado los procesos de formulación o modificación de los instrumentos de planificación como el plan parcial El Progreso y plan parcial Carabineros.
- d) Acompañamiento a las mesas técnicas de los proyectos que se encuentran implementando la Política Pública. En este aspecto, los diferentes proyectos han establecido el funcionamiento de las mesas técnicas de acuerdo con las necesidades de cada uno: el proyecto Metro de la 80, realiza sesiones de manera mensual y con corte al 31 de diciembre de 2023, se había llevado a cabo 18 reuniones. Por su parte, proyectos del Norte, realiza reuniones mensuales y con corte al 31 de diciembre de 2023, se realizaron 15 sesiones. En relación a los PUI, el proceso finalizó a mediados del año 2023, llevando a cabo 7 sesiones de mesa técnica.

Así mismo, se ha acompañado en la socialización del decreto 0818 de 2021 a las mesas de articulación institucional comunitaria-MAIC, que cada proyecto estableció en el territorio.

- e) Para el proceso de seguimiento y evaluación de la Política, se identificó y construyó la batería de indicadores de resultado, para los cuales se realizará su medición de manera articulada con las secretarías y operadores responsables de la ejecución de los proyectos que hoy vienen aplicando la PPPMAEP.



1.5.1. Cargas sociales

Una de las metas establecidas por el Equipo de Gestión del Suelo, fue lograr la reglamentación de las cargas sociales, establecidas por el artículo 577 del Plan de Ordenamiento Territorial-Acuerdo 48 de 2014. Para ello, se conformó una mesa interdisciplinaria, a partir de la cual se cuenta, al corte de este informe (2023) con un borrador de decreto en revisión por las diferentes secretarías relacionadas con el tema, con el fin de recibir la respectiva viabilidad operativa y financiera.

Desde este decreto en construcción se define la obligación especial por cargas sociales como: *“el conjunto de acciones que la persona natural o jurídica con interés legítimo en el desarrollo de una unidad de actuación urbanística, debe adelantar a través de un Plan de Gestión Social, en los términos establecidos en el Capítulo IV del Decreto Municipal 818 de 2021, para mitigar los impactos sociales que generan los procesos de renovación y transformación urbanística, de conformidad con el artículo 577 del Acuerdo Municipal 048 de 2014 y el Decreto Municipal 0818 de 2021 de la Política Pública de Protección a Moradores y Actividades Económicas y Productivas, o la norma que los modifique, complemente o sustituya.*

Dicha obligación especial, se determinará en función de la vulnerabilidad social que presenten los moradores y las actividades económicas al interior de las unidades de actuación urbanística de los planes parciales con tratamiento de renovación urbana”.

El ámbito de aplicación de esta obligación serán los polígonos con tratamiento de renovación urbana, específicamente las unidades de actuación urbanística a licenciar, como instrumento para mitigar los impactos generados por las transformaciones inherentes a los procesos de reurbanización.



En este sentido, desde esta nueva reglamentación para la ciudad se espera se espera aportar en la detonación de la renovación urbana en cumplimiento del modelo de ocupación territorial sin que ello vaya en detrimento de las condiciones de vida de los moradores que habitan estos territorios.

1.5.2. Derecho de preferencia

De igual manera, bajo la premisa de dar cumplimiento a la política de protección a moradores, garantizando su derecho a la ciudad, durante la vigencia de este cuarto año, se inició también el proceso de reglamentación del instrumento derecho de preferencia, consagrado para el desarrollo territorial de la ciudad en el artículo 491 del Acuerdo 48 de 2014.

Con la reglamentación se pretende establecer el procedimiento para la aplicación de este instrumento de intervención del suelo tanto para el desarrollo de programas y proyectos de vivienda como para la adquisición de inmuebles resultantes de la renovación urbana, el desarrollo en suelo urbano y de expansión, en el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín.

El procedimiento establecido será aplicable en favor de los Bancos Inmobiliarios, operadores urbanos, propietarios y poseedores de inmuebles, según sea el caso, conforme a las condiciones establecidas en el mismo.

Tal como se mencionó inicialmente, con la aplicación de este instrumento se espera que la transformación de la ciudad no se lleve a cabo a costas de la gentrificación de su población y, que por el contrario, se puedan brindar herramientas que hagan posible la permanencia de los moradores en el



territorio y el disfrute de la ciudad; así mismo, poder proveer de soluciones de vivienda de interés prioritario y social que aporte a la disminución del déficit habitacional.

2. Cumplimiento de la obligación de calificación de suelo para vivienda de interés social y prioritario, 2023.

En este apartado se presenta el seguimiento al cumplimiento de la obligación de calificación de suelo para vivienda de interés social y prioritario en el marco del desarrollo de los proyectos localizados en los suelos con tratamientos de Renovación Urbana y Desarrollo, establecidos en los instrumentos de planificación complementaria de segundo y tercer nivel.

En relación con la Obligación de Vivienda de Interés Social (VIS) y de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) que establece el Decreto Nacional 075 de 2013, incorporado posteriormente en el Decreto Nacional 1077 de 2015, y en el POT (Acuerdo 48 de 2014) artículo 324. Obligación de vivienda de interés social (VIS) y de vivienda de interés prioritario (VIP), se definen las formas y porcentajes para el cumplimiento de este tipo de obligaciones en tratamientos de renovación urbana y desarrollo, para cada macroproyecto urbano. Tratamientos de Renovación Urbana Bajo la implementación y ejecución de los planes parciales formulados y adoptados con los respectivos Macroproyectos, los proyectos Metropolitan en el plan parcial Perpetuo Socorro, Avenida Park en el plan parcial Barrio Colombia, Mixa en el Plan Parcial Astorga Patio Bonito y Urbanity en el plan parcial Santa Fe, se encuentran en desarrollo, contando con las siguientes exigencias de generación de viviendas VIP y VIS según lo dispuesto por los



Macroproyectos y los planes parciales respectivos para cada Unidad de Actuación Urbanística:

Tabla 9. Viviendas exigidas como cumplimiento de la obligación VIS y VIP. Proyectos en renovación_ Macro proyecto Rio.

UAU	Código Unidad de Actuación	Nombre proyecto	VIP (Unidades)	VIS (Unidades)
48	UAU 48/ Z3_R_21	Metropolitan	64	58
49	UAU 49/ Z5_R_22	Avenida Park	33	20
24	UAU 24/ Z5_R_26	Mixa	8	5
3 y 6	UAU 3 y 6/ Z6_R_31	Urbanity	106	66
Total			211	149

Fuente: Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión del Suelo, Subdirección de planeación Territorial y Estratégica de Ciudad

La obligación de calificar suelo, pueden ser cumplidas por los urbanizadores, para lo cual las licencias de urbanización y construcción expedida para cada proyectos, ha establecido la manera o maneras para su cumplimiento, que puede ser: en el mismo proyecto, mediante la calificación de suelo al interior de la UAU, dentro del plan parcial o dentro del Macroproyecto; mediante el traslado a otros proyectos del mismo urbanizador, localizados en cualquier parte del suelo urbano o de expansión urbana del municipio o distrito; mediante la compra de derechos fiduciarios.



A la fecha algunos de estos proyectos avanzan en la generación soluciones de vivienda VIS y VIP, tal es el caso de los proyectos Metropolitan y Urbanity, los cuales han generado en total 85 viviendas VIP y 124 viviendas VIS, las cuales se han ofertado al Isvimed en cumplimiento de lo establecido en el Acuerdo 48 de 2014, artículo 324, que indica: “En todos los casos, aplica el derecho de preferencia para compra por parte de la Administración Municipal sin superar el valor máximo de venta establecido tanto para la VIP, como para la VIS, de conformidad al Plan Nacional de Desarrollo vigente.”

Nota: Si bien los proyectos urbanísticos de Urbanity y Metropolitan en cumplimiento del derecho de preferencia ofertaron las viviendas resultado de esta obligación al ISVIMED, este instituto no hizo uso del mismo, lo cual permitió que los constructores pudieran comercializar dichas viviendas.

De otra parte en el macroproyecto RioNorte, al interior del Plan Parcial Tricentenario, al mes de mayo de 2022, se han licenciado 210 viviendas VIP y 250 viviendas VIS, en cumplimiento de la obligación VIP y VIS, pero no se reportan avances de viviendas en ejecución o por ejecutadas.

2.1. Tratamientos de Desarrollo.

Bajo la implementación y ejecución de los planes parciales en tratamientos de Desarrollo, al año 2022 en relación al desarrollo de vivienda VIP y VIS, se presentan lo siguiente:



Unidad de Gestión	Proyecto Habitacional	Número de viviendas	Observaciones
Plan parcial Pajarito			
UG-I	Málaga	540	Vivienda VIS actualmente en ejecución
UG-III	Proyecto Lusitania	600	Vivienda VIS actualmente en ejecución
UG-VI	Luna del Mar	768	Vivienda VIS actualmente en ejecución
	Luna del viento	768	Vivienda VIS actualmente en ejecución
Plan Parcial Altos de Calasanz			
	Reserva Serrat	3000	Vivienda VIS actualmente en ejecución
	Alto Jardín	600	Vivienda VIS actualmente en ejecución
	Los Cámbulos	318	Vivienda VIS actualmente en ejecución
Plan Parcial La Florida			
	Trópico	24	Vivienda VIP en construcción
	Trópico	288	Vivienda VIP en construcción
Plan Parcial Colinas del Porvenir (Z6_D_4)			
	Villa Terra	440	Vivienda VIS en construcción

Fuente: Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión del Suelo, Subdirección de planeación Territorial y Estratégica de Ciudad.

Es importante indicar que los planes Pajarito y Altos de Calasanz, fueron adoptados bajo el Acuerdo 62 de 1999; entre tanto los planes parciales La



Florida y Colinas del Porvenir, fueron adoptados según normatividad del Acuerdo 46 de 2006.

3. Retos para la gestión del sistema para la gestión de la equidad territorial a mediano plazo.

Se presentan los retos que se plantean para la vigencia 2024, con el propósito de avanzar en el cumplimiento de las metas establecidas tanto en programa de ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial, como en el Plan de Desarrollo del gobierno en curso. En cuanto a los instrumentos de planificación complementaria de segundo y tercer nivel, se tienen como retos para el año 2024 los siguientes:

- Finalizar el proceso de formulación y adopción del Macro proyecto La iguana
- Realizar el diagnóstico del Borde Nororiental.
- Finalizar los estudios de la fase de diagnóstico de los bordes Noroccidental y Suroccidental.
- Finalizar el proceso de formulación del plan parcial El Noral, y un globo del plan parcial El progreso.

Con estos productos se espera incrementar el avance en la formulación y adopción de los instrumentos de planificación complementaria del 1,25% (2,41), obtenido al final del año un avance acumulado en este componente del 33,05%.

Con relación a los instrumentos de intervención del suelo e instrumentos financieros del POT, en el periodo 2024-2027, se trabajará en las siguientes líneas:



- Actualizar el instrumento y mapa de zonas geoeconómicas con el fin de disminuir cargas de obligaciones urbanísticas.
- Adoptar el decreto de Derecho de preferencia y priorizar implementación en planes parciales de suelos renovación urbana con planes parciales adoptados en proceso de desarrollo urbanístico.
- Validar y ajustar el Acuerdo 58 de 2008, Por medio del cual se expide el Estatuto de la Contribución de Valorización del Municipio de Medellín, se crea la Subsecretaría de Valorización y se dictan otras disposiciones.
- Desarrollar el manual para la aplicación del instrumento aprovechamiento de espacio público.
- Actualizar con la Agencia APP, la fórmula de aplicación del instrumento de venta de derecho de construcción.
- Aplicar los siguientes instrumentos financieros del POT priorizando su implementación en planes parciales de suelos renovación urbana con planes parciales adoptados en proceso de desarrollo urbanístico:
 1. Participación en Plusvalía
 2. Obligaciones urbanísticas
 3. Derecho real de superficie
 4. Compra de derechos fiduciarios
 5. Financiamiento por incremento predial (para detonar desarrollos urbanísticos en planes parciales de Rio norte y/o Rio centro).
 6. Gestionar con el Metro y la Agencia APP la implementación del instrumento de Áreas de Revitalización Económica.



- Realizar seguimiento a la aplicación e implementación del instrumento Pagos por Servicios Ambientales.

4. Conclusiones

1. Con relación a los Instrumentos de Planificación Complementaria de segundo nivel para la vigencia 2023, se presentó un avance acumulado del aproximadamente 45,3%, el cual incluye la adopción del Distrito Rural Campesino, el PUIAL y 4 macroproyecto (Rio Norte, Rio Centro, Rio Sur y Santa Elena). Además se reporta avance a la formulación del Macro transversalidad la iguana
2. Los instrumentos de planificación complementaria de tercer nivel adoptados para la vigencia 2023, se presenta un avance del 31,6% acumulado, incluye 38,5 planes parciales, 7 planes maestros, 2 PEMP formulados y adoptados, y avances en proceso de formulación y adopción de instrumentos como UPR (7), PLRU (5).
3. Durante el año 2023, en el proceso de diagnóstico para la formulación del instrumento UPR de Conexión Aburrá Cauca, se identificó que sobre este polígono se construyó la autopsia del túnel del Toyo, por lo que no es posible continuar con la formulación y posterior adopción del instrumento.
4. Se reporta un avance en la implementación del 60% de los instrumentos de gestión del suelo, dentro de los cuales se encuentran:



- ✓ Anuncio de proyecto, programa u obra.
- ✓ Bancos inmobiliarios
- ✓ Desarrollo Prioritario
- ✓ Enajenación voluntaria
- ✓ Expropiación
- ✓ Integración inmobiliaria

5. Para la vigencia 2023, se alcanzó 93,36% de los instrumentos financieros formulados y adoptados. Quedó pendiente el instrumento de transferencia de derechos de construcción ambiental por su adopción. Además se resalta la implementación en el Distrito de 9 de 12 instrumentos financieros del POT adoptados dentro de los cuales se encuentran:

1. Venta de Derechos de Construcción y Desarrollo.
2. Cesiones Urbanísticas.
3. Aprovechamiento Económico de Espacio Público.
4. Pagos por servicios ambientales – Hídricos.
5. Transferencia de derechos de construcción y desarrollo Patrimonial.
6. Contribución en Valorización.
7. Participación en plusvalía.
8. Asimilación en Estratificación
9. Beneficios tributarios

6. Durante el año 2023 se realizó la depuración normativa, realizada a través de mesas de trabajo y espacios de concertación para identificar aspectos a mejorar, a conservar y/o depurar.



7. El 22 de diciembre de 2023 se adoptó el Decreto 1156 DE 2023 “Por medio del cual se actualizan las disposiciones que reglamentan el funcionamiento del Consejo de Direccionamiento Estratégico del Plan de Ordenamiento Territorial – CDE-, y se derogan los Decretos 1569 de 2016, 0127 de 2017 y 0621 de 2017.
8. Entre enero y diciembre de 2023, se realizaron 5 sesiones de Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT y 3 de Comité Técnico, se direccionaron recursos a 4 proyectos del Distrito de los recaudos de 3 instrumentos de financiación: Plusvalía, Obligaciones urbanísticas por concepto de construcción de equipamiento y Aprovechamiento Económico del Espacio Público.
9. La ejecución de los recursos recaudados por la aplicación de instrumentos de financiación del POT ascendió al 72% (\$35.342.243.823).
10. Después de adoptada la política de protección a moradores, actividades económicas y productivas (PPMAEP) través del Acuerdo 145 de 2019, y reglamentada mediante el Decreto Municipal 0818 del 1 de octubre de 2021 el Departamento Administrativo de Planeación, ha venido adelantando un proceso de socialización y pedagogía de los contenidos de los actos administrativos que soportan la protección a moradores en Medellín, dirigido a las entidades del nivel central y descentralizado, responsables de la aplicación de la Política; ha realizado acompañamiento y orientación en el funcionamiento del Comité Intersectorial de Direccionamiento Estratégico de la Política-CIDEPP y ha acompañado las mesas técnicas de los proyectos que se encuentran implementando la Política Pública.
11. Durante el año 2023, se desarrolló el borrador de decreto que establece la reglamentación de las cargas sociales, establecidas por el artículo 577 del Plan de Ordenamiento Territorial-Acuerdo 48 de 2014. Actualmente se



encuentra en revisión por las diferentes secretarías relacionadas con el tema, con el fin de recibir la respectiva viabilidad operativa y financiera,

12. En el 2023, se inició también el proceso de reglamentación del instrumento derecho de preferencia, consagrado para el desarrollo territorial de la ciudad en el artículo 491 del Acuerdo 48 de 2014.

Con la reglamentación se pretende establecer el procedimiento para la aplicación de este instrumento de intervención del suelo tanto para el desarrollo de programas y proyectos de vivienda como para la adquisición de inmuebles resultantes de la renovación urbana, el desarrollo en suelo urbano y de expansión, en el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín.



5. Recomendaciones.

1. Fortalecer el Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT como instancia para la toma de decisiones estratégicas, encargada de direccionamiento de recursos de los diferentes instrumentos de financiación y garantizando la destinación específica del recurso y el reparto equitativo según ámbitos de reparto que permita seguir concretando el modelo de ocupación del Acuerdo 48 de 2014.
2. Con relación a los instrumentos de financiación del POT, se hace necesario orientar el mejoramiento de las fuentes y flujo de las fuentes de información, con el fin de realizar seguimiento y evaluación de los actos administrativos adoptados.
3. Dentro de las principales recomendaciones que se tienen para el próximo POT, es alinear, el programa de ejecución con el histórico de recursos obtenidos no solo en el DAP sino también en secretarías misionales para asegurar metas aterrizadas ajustadas al principio de realidad en términos de tiempo de ejecución y de recursos disponibles.
4. Alinear el proceso de planificación del programa de ejecución del POT con los planes de desarrollo y sus respectivos proyectos de inversión para mejorar la capacidad de respuesta de los actores involucrados en la implementación del POT.
5. Se hace necesario con la operatividad de los instrumentos ya reglamentados fortalecer el recaudo asociado a los mismos, así como la implementación de los instrumentos que se encuentran disponibles producto de su reglamentación que permita aportar a la consolidación del sistema de gestión para la equidad territorial y al marco estratégico del POT. Así mismo, es preciso continuar con la reglamentación y/o ajuste de estos instrumentos de financiación, así como la identificación



de fuentes alternativas que permitan la generación de mayores recaudos para apalancar los proyectos del desarrollo territorial.



Más información en: www.medellin.gov.co
Línea única de atención: (574) 44 44 144
Calle 44 N° 52 – 165 Centro Administrativo la Alpujarra
Medellín, Colombia



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación