LOKL

Guía fácil · Plan de Ordenamiento Territorial

Nuevo POT de Medellín: qué cambia y qué significa

Aprobado por el Concejo el 5 de noviembre de 2026 · Información a 6 de noviembre

#Let´s**BuildTogether**

Nuevo POT Medellín

¿Qué es el POT y qué se aprobó?

El POT es la norma que define qué se puede construir, dónde, qué tan alto y para qué usos

Qué se aprobó	Proyecto de Acuerdo **104 de 2026**: revisión de mediano plazo del POT
Qué modifica	El POT vigente desde 2014 (**Acuerdo 48**), incluidos ajustes en amenaza y riesgo
Tamaño	**757 artículos** · se modificó cerca del **78 %** del articulado de 2014
Qué se mantiene	La clasificación del suelo y las zonas de protección
Vigencia	**12 años** · hoja de ruta del crecimiento urbano y rural

Nuevo POT Medellín

Así fue el trámite en el Concejo

Tres meses de estudio en el Concejo y una sesión final de más de 14 horas

19 ago 2026	19 oct 2026	5 nov 2026	Siguiente paso
Radicación Llega al Concejo el Proyecto de Acuerdo 104	**Primer debate** Comisión Primera lo aprueba por unanimidad (7 votos)	**Segundo debate** Plenaria: 18 a favor, 2 en contra, 1 abstención	**Sanción del alcalde** y publicación oficial. Aún pendiente

En la plenaria se radicaron **119 enmiendas**; según Telemedellín se aprobaron **60**. Votaron en contra Andrés Felipe Rodríguez y José Luis Marín; se abstuvo Luis Guillermo Vélez. Antioquia Amanece reportó 18 a favor y 3 en contra.

La fecha del primer debate corresponde al lunes 19 de octubre en la noche; varios medios lo publicaron el 20.

Nuevo POT Medellín

¿Ya rige? Todavía no

Lo que aplica hoy mientras el nuevo acuerdo entra en vigencia

Hoy	Licencias en trámite	Texto final
Sigue aplicando el Acuerdo 48 de 2014 El nuevo POT rige cuando el alcalde lo sancione y se publique	**Se resuelven con la norma anterior** si se radicaron en debida forma antes de la entrada en vigencia, según guías técnicas	**Aún no está publicado** Varios análisis se basan en el proyecto radicado, no en la versión final con enmiendas

Antes de tomar una decisión sobre un predio, confirma con la curaduría o con Planeación qué norma te aplica en ese momento.

Nuevo POT Medellín

El problema que busca resolver: faltan viviendas

Cifras de déficit y oferta citadas durante la discusión

Déficit cuantitativo	Demanda anual	Oferta anual
38.206 hogares sin vivienda propia adecuada	**≈40.000** soluciones de vivienda al año	**≈15.000** viviendas al año (pública y privada)

La oferta cubre menos de la mitad de lo que se necesita cada año. Esa brecha presiona el precio del suelo y de los arriendos.

Nuevo POT Medellín

La renovación urbana llevaba 12 años frenada

Balance del POT de 2014 en el ámbito del río Medellín (Alcaldía, vía Minuto30)

Potencial previsto	Construido	Avance
111.000 viviendas en suelo de renovación	**3.049** viviendas ejecutadas	**2,7 %** del potencial

Con el POT de 2014 la única vía para renovar estas zonas era el **plan parcial**, que exige poner de acuerdo a muchos propietarios. Una sola manzana puede tener decenas de dueños.

Nuevo POT Medellín

222.279 viviendas de capacidad potencial

Es lo que la norma permitiría construir de más frente al POT anterior

222.279

Algunos titulares lo redondean a 220.000 o 222.000

Horizonte: los **12 años** de vigencia

Ojo: es capacidad de desarrollo, no una promesa de que se construyan. Que se materialicen depende del mercado, la financiación y los licenciamientos.

Nuevo POT Medellín

Renovación: de una modalidad a tres

Cada sector se transforma con reglas propias

Modalidad	Para qué zonas	Ejemplos
Redesarrollo con plan parcial	Suelo subutilizado que necesita reurbanizarse	Sobre todo el sur, como Ciudad del Río
Reactivación predio a predio	Buena infraestructura, pero lotes fragmentados y conflictos de usos	Guayaquil, Barrio Colombia, Perpetuo Socorro
Revitalización predio a predio o plan parcial	Zonas mixtas con deterioro físico o social	Moravia, Villa Niza, Playón de los Comuneros

Fuentes: Vivir en El Poblado, El Colombiano, Minuto30. Según el proyecto, la renovación pasa de 48 polígonos a 49 (19 de redesarrollo, 18 de reactivación y 12 de revitalización).

Nuevo POT Medellín

Qué significa “predio a predio”

El cambio que más le importa a un propietario en zonas de renovación

Antes (POT 2014)

- Para construir en renovación había que esperar un **plan parcial**.
- El plan parcial exige gestión asociada de muchos propietarios.
- Resultado: lotes quietos durante años.

Ahora (nuevo POT)

- El plan parcial **deja de ser obligatorio** en zonas de renovación, bajo ciertas condiciones.
- En reactivación y revitalización se puede licenciar **lote por lote**, con fichas normativas por polígono.
- Los polígonos de tratamiento pasan de **386 a 400**.

Las condiciones exactas para cada polígono dependen del texto final y de sus fichas normativas, que aún no están publicadas.

Nuevo POT Medellín

Densidad, alturas y obligaciones

Lo que cambia en cuánto y cómo se puede construir

Densidad	Hasta **518 viviendas por hectárea** en integraciones de más de 2.000 m² que cedan espacio público y equipamientos
Alturas	Se levantan restricciones en zonas aptas fuera de los conos del aeropuerto Olaya Herrera. Las fuentes no dan cifras en metros
Obligaciones	Se “racionalizan”: paga más la vivienda más grande y la fórmula favorece construir más en un mismo sitio
Por qué	Con la norma anterior el cumplimiento de obligaciones era menor al **4 %**, según el concejal Alejandro Arias

Nuevo POT Medellín

Vivienda social y mejoramiento de barrios

Incentivos para VIS/VIP y herramientas para las laderas

Incentivos VIS / VIP

53 polígonos de ladera

5.012 lotes · unas 16.055 viviendas adicionales

Hasta 50 % más de viviendas

en proyectos con Isvimed o cajas de compensación

Barrios existentes

Piso a Piso

regularizar y ampliar hasta dos pisos en unas 19.680 viviendas

Mejoramiento integral

33 polígonos de ladera · 1.180 hectáreas

Los 53 polígonos están en laderas del nororiente y el noroccidente (El Colombiano).

Nuevo POT Medellín

Nuevas formas de vivir reconocidas por la norma

Tipologías que antes no tenían un lugar claro en el POT

Vivienda compartida	Espacios privados de **20 a 29 m²** (individual) o **25 a 29 m²** (doble), con áreas comunes
Residencias	Para estudiantes, profesionales y adultos mayores
Renta institucional	Edificios de vivienda pensados para arriendo
Límite	La vivienda colectiva queda excluida del suelo rural

En la práctica: la norma reconoce hogares de una o dos personas y modelos de arriendo que ya existían en la ciudad.

Nuevo POT Medellín

Renta corta: dónde sí y dónde no

La vivienda turística depende de la “mixtura” de usos de cada zona

Zona	Regla	En palabras simples
Baja mixtura	**Prohibida**	Barrios residenciales
Media mixtura	**Solo en corredores de transporte masivo**	Por ejemplo, cerca del Metro
Alta mixtura	**Permitida**	Zonas con mezcla de comercio y servicios

La Alcaldía dice que la prohibición en baja mixtura ya existía en el POT de 2014. Fuente: El Tiempo.

Nuevo POT Medellín

Renta corta: requisitos, cifras y lo pendiente

Lo que se sabe y lo que aún no está claro

Requisitos

- Registro Nacional de Turismo para estancias de menos de 30 días.
- Licencia de construcción compatible con el uso.
- En propiedad horizontal, autorización en el reglamento de la copropiedad.

Cifras

- **8.322** prestadores inscritos en el RNT, frente a **521** en 2019.
- Según el proyecto, más de **179.000** unidades potenciales nuevas en zonas habilitadas.

Sin resolver

- Qué pasa con quienes **ya operan** en zonas residenciales.
- Asohost advirtió en septiembre que el borrador no tenía periodo de transición.
- Ninguna fuente lo aclara para la versión aprobada.

Requisitos según una nota sobre el proyecto (21 de octubre). Apoyan la revisión: Cotelco Antioquia. La critican: Asohost y Libertank.

Nuevo POT Medellín

Ambiente y riesgo: los límites para construir

Según el análisis de La Silla Vacía sobre el proyecto radicado

Retiros de quebradas	**30 m** en suelo rural · **10 a 15 m** en suelo urbano · hasta **60 m** en el río Medellín
Cerros tutelares	Cerca de El Volador y Nutibara: máximo el **40 %** de la altura del cerro
Zonas de riesgo	No habrá licencias sin estudios detallados
Protección	Cinco humedales reconocidos y protección del páramo de Las Baldías
Pendiente	Reglamentar drenaje sostenible, construcción sostenible y plan de renaturalización

Nuevo POT Medellín

Otros cambios que vale la pena conocer

Rumba, enfoque social y financiación

Rumba y ruido

- Queda limitada a donde ya opera.
- No habrá nuevos corredores de rumba en zonas residenciales.
- Más exigencias de insonorización y control de decibeles.

Enfoque social

- Nuevo capítulo de niñez.
- Nuevo capítulo de “economía plateada” (adultos mayores).
- Una enmienda aclara que el POT no prohíbe la libre circulación de quienes ejercen trabajo sexual en el espacio público.

Financiación

- El **90 %** depende de presupuesto o deuda, según el proyecto.
- Se propone crear un **Fondo de Gestión del POT** en los 12 meses siguientes a la aprobación.
- El área mínima de cesión baja de 1.000 a 500 m².

Nuevo POT Medellín

Lo que todavía no se sabe

Cifras que no coinciden entre medios y puntos abiertos

Tema	Versión A	Versión B
Enmiendas aprobadas	60 de 119 (Telemedellín)	1 de cada 4 de 154 solicitudes (El Tiempo)
Polígonos de renovación	49, con 83.500 viviendas (El Tiempo)	53 en notas sobre el proyecto
Votos en contra	2 y 1 abstención (varios medios)	3 (Antioquia Amanece)
Pendiente	Fecha de sanción y texto final	Situación de rentas cortas ya existentes

Nuevo POT Medellín

¿Tienes un lote o un predio? Cuatro pasos

Cómo empezar a entender qué te cambia

1. **Identifica tu predio:** dirección, matrícula inmobiliaria y código catastral (CBML)
2. **Consulta la norma vigente:** en Mapas Medellín (MapGIS) ves el polígono y la ficha normativa del Acuerdo 48
3. **Compara con el nuevo POT:** cuando se publique el texto final, revisa si tu polígono cambia de tratamiento, usos o alturas
4. **Decide el momento:** evalúa con asesoría si te conviene licenciar con la norma actual o con la nueva

Esta guía es informativa y no reemplaza un concepto de norma urbanística de la curaduría o de Planeación.

Nuevo POT Medellín

¿Quieres saber qué puedes hacer con tu terreno?

Revisamos contigo tu predio frente a la norma actual y al nuevo POT

Te ayudamos a revisar

- Qué permite hoy tu lote: usos, alturas y densidad.
- Qué podría cambiar con el nuevo POT en tu polígono.
- Si conviene desarrollar, asociarte, esperar o mantenerlo.
- Cómo manejar trámites, obligaciones y restricciones ambientales.

Escríbenos

Revisemos tu terreno juntos

WhatsApp: —
Correo: —
Web: —

#Let´s**BuildTogether**

Nuevo POT Medellín

Fuentes

Información consultada hasta el 6 de noviembre de 2026

- El Tiempo: aprobación, vivienda turística y vigencia.
- El Colombiano: cambios en vivienda, VIS y tipologías.
- Telemedellín: votación y enmiendas.
- La Silla Vacía: análisis ambiental del proyecto radicado.
- Minuto30: renovación urbana y balance del POT 2014.
- Semana: primer debate en la Comisión Primera.
- Antioquia Amanece e IFM Noticias: votación y vigencia.
- 360 Radio: 757 artículos aprobados.
- Vivir en El Poblado: modalidades de renovación.
- Alcaldía de Medellín: Acuerdo 48 de 2014 y MapGIS.

Varias cifras provienen del proyecto radicado y pueden cambiar en el texto final. Ninguna cifra de esta presentación es una promesa de construcción ni de rentabilidad.