

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE -DTS-



ÁREA DE REVITALIZACIÓN ECONÓMICA

-ARE- VÍA PRIMAVERA

Carrera 37 entre calles 8 y 10 | Barrio El Poblado | Comuna 14 | Medellín

CORPORACIÓN VÍA PRIMAVERA

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE -DTS-
ÁREA DE REVITALIZACIÓN ECONÓMICA (ARE)
VÍA PRIMAVERA

Carrera 37 entre calles 8 y 10 | Barrio El Poblado | Comuna 14 | Medellín

Campo	Contenido
Vocación estratégica	Distrito de moda de autor, diseño especializado, gastronomía premium y experiencias urbanas peatonales.
Modelo de gestión	Concertación público-privada con operación ARE, AEEP, administración cotidiana y programación curada.
Énfasis	Posicionamiento internacional, sostenibilidad integral, empleo, inclusión productiva, seguridad, convivencia y reinversión territorial.
Horizonte sugerido	5 años, con revisión anual, plan de implementación por fases y tablero de seguimiento trimestral.
Estado	Versión consolidada para revisión técnica, jurídica, urbanística, financiera e institucional.
Fecha de consolidación	Julio de 2026

TABLA DE CONTENIDO

TABLA DE CONTENIDO	2
1. INTRODUCCIÓN	4
1.1 Presentación del Área de Revitalización Económica (ARE) Vía Primavera	5
1.2 Justificación	5
1.3 Metodología	8
2. Antecedentes	9
3. DIAGNÓSTICO	10
3.1 Presentación	10
3.2 Objetivos	10
3.3 Definición del polígono ARE	11
3.3.1 Ficha técnica del polígono ARE	12
3.3.2 Alcance operativo del ARE	13
3.4 Caracterización general del territorio	16
3.4.1 Ubicación	16
3.4.2 Historia y evolución urbana del sector	17
3.4.3 Proyectos cercanos identificados para posible conexión	17
3.4.4 Caracterización histórica y funcional	18
3.5 Análisis urbano	21
3.5.1 Dimensión físico espacial	21
3.5.2 Movilidad	24
3.5.3 Espacio Público Existente	24
3.5.4 Uso actual del Espacio Público	26
3.5.5 Bienes de Uso Público y Fiscales	27
3.5.6 Infraestructura Urbana	27
3.5.7 Infracciones Urbanísticas	31
3.5.8 Equipamientos	32
3.6 Dimensión ambiental	33
3.6.1 Estructura ecológica principal	33
3.6.1.1 Red hídrica, corredores ecológicos y nodos naturales	35

3.6.1.2 Zonas e infraestructura verde	36
3.6.2 Problemática ambiental.....	38
3.6.3 Zonas verdes y arbolado urbano	40
3.6.4 Lineamientos ambientales (PAU)	41
3.6.5 Conclusión ambiental	42
3.7 Dimensión social.....	42
3.7.1 Actores sociales del territorio	43
3.7.2 Identidad y cultura.....	49
3.7.3 Seguridad y convivencia.....	50
3.7.4 Transformación urbana	50
3.7.5 Perfil socioeconómico.....	51
3.7.6 Comercio y vida nocturna	51
3.7.7 Problemática social.....	52
3.7.7.1 Turismo sexual y dinámicas asociadas.....	53
3.7.7.2 Transformación urbana y gentrificación	53
3.7.7.3 Habitabilidad de calle y ventas informales	53
3.7.7.4 Seguridad y convivencia urbana	54
3.7.8 Conclusión social	60
3.8 Ecosistema cultural, simbólico o patrimonial	61
3.8.1 Activos culturales y simbólicos.....	62
3.8.2 Actores e incidencia territorial.....	63
3.9 DIMENSIÓN ECONÓMICA	67
3.9.1 Ficha POT, Polígono Vs Usos del Suelo	68
3.9.1.1 Usos generales del suelo = Alta mixtura	69
3.9.1.2 Estratificación.....	71
3.9.1.3 Estructura empresarial.....	72
3.9.1.4 Tamaño de empresas.....	72
3.9.2 AEEP Actual	72
3.9.4 Problemáticas económicas	79
3.9.5 Oportunidad de consolidación económica	79
3.9.6 Dinámica económica del corredor.....	79
3.10 Análisis FODA	80
3.10.1 Fortalezas y oportunidades.....	80
3.10.2 Debilidades y amenazas.....	80

3.11 CONCLUSIONES	81
4. FORMULACIÓN.....	84
4.1 Principios o lineamientos generales de la propuesta	84
4.1.1 Contexto normativo institucional.....	85
4.1.2 Contexto legal del AEEP	85
4.1.3 Contexto normativo distrital	86
4.2 Marco institucional para el desarrollo del proyecto	86
4.2.1 Estructura de gobernanza del ARE	86
4.2.2 Roles institucionales	87
4.2.3 Modelo de operación del ARE.....	88
4.2.4 Articulación institucional	89
4.3 Misión y visión del ARE	89
4.3.1 Misión	89
4.3.2 Visión	89
4.4 Objetivo general de la propuesta y objetivos estratégicos.....	90
4.4.1 Objetivo general.....	90
4.4.2 Objetivos estratégicos	90
4.5 Formulación general de la propuesta de intervención (EL PROYECTO)	91
4.5.1 Componentes de la propuesta de intervención.....	91
4.5.2 Estrategia de implementación	91
4.5.3 Alcance del proyecto	93
4.5.4 Proyectos detonantes.....	93
4.6 Modelo – esquema financiero	93
4.7 Matriz de proyectos.....	96
4.7.1 Estructura de la matriz de proyectos.....	96
4.7.3 Priorización y ejecución	98
4.8 Conclusiones y recomendaciones	98
4.8.1 Recomendaciones para la implementación	98
5. ANEXOS.....	99

1. INTRODUCCIÓN

1.1 Presentación del Área de Revitalización Económica (ARE) Vía Primavera

El presente, constituye el documento técnico de soporte de la propuesta de operación del proyecto Área de Revitalización Económica ARE Vía Primavera, presentada por la Corporación Vía Primavera en el marco de la “INVITACIÓN DE CONVOCATORIA PÚBLICA PARA LA ASOCIACIÓN EN LA COADMINISTRACIÓN DEL ÁREA DE REVITALIZACIÓN ECONÓMICA ARE VIA PRIMAVERA”.

Las Áreas de Revitalización Económica son un instrumento del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), en el cual se definen los instrumentos de gestión y financiación dirigidos a lograr la obtención de los recursos necesarios para la ejecución, la mejora de infraestructuras y gestión del espacio público.

Este enfoque tiene como objetivo materializar la distribución equitativa de cargas y beneficios del desarrollo territorial.

En este caso, se aplica específicamente al sector de Vía Primavera, en el que somos actores directos, interesados y principales aportantes a través de nuestra dinámica comercial y de la inversión destinada al desarrollo de nuestras actividades económicas.

Vía Primavera es un corredor peatonal y comercial localizado en la Carrera 37 entre las calles 8 y 10, en el barrio El Poblado, Comuna 14 de Medellín.

Su consolidación como calle de moda de autor, diseño especializado, gastronomía y entretenimiento de alto perfil la convierte en un activo urbano estratégico dentro del ecosistema Provenza - Parque Lleras - Poblado Centro.

El objetivo del Documento Técnico de Soporte -DTS- es establecer lineamientos técnicos, normativos, operativos, financieros y estratégicos para la operación, administración y sostenibilidad del ARE Vía Primavera, consolidando un modelo de gestión concertado público-privado que posicione el corredor como referente internacional de moda de autor y diseño especializado.

El presente documento constituye el soporte técnico para la evaluación, validación y eventual aprobación del Área de Revitalización Económica (ARE) Vía Primavera por parte de las entidades competentes del Distrito de Medellín.

Este documento se enmarca en lo dispuesto por el Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín y en el Decreto 0667 de 2022, mediante el cual se reglamenta la gestión del espacio público en las Áreas de Revitalización Económica (ARE) y se establecen los lineamientos para su estructuración, implementación, ejecución y seguimiento.

1.2 Justificación

La relevancia del ARE se sustenta en cinco condiciones convergentes:

- (i) cambio del perfil de usuario hacia visitantes internacionales y consumidores de mayor gasto; (ii) mezcla comercial diferencial, con 50% de establecimientos asociados a moda y retail; (iii) consenso reportado sobre la condición peatonal del corredor; (iv) necesidad de gestión unificada para espacio público, seguridad, eventos, sostenibilidad, curaduría comercial y convivencia; y (v) potencial de generación de recursos no tributarios mediante AEEP, patrocinios, programación y proyectos temporales.

Como respaldo de las condiciones anteriormente expuestas, a continuación, se presenta la tabla de los establecimientos asociados al polígono de Vía Primavera, en la que se identifica su actividad comercial y ubicación. De manera complementaria, se incorpora el mapa correspondiente, con el propósito de visualizar su distribución espacial dentro del área propuesta para la implementación del ARE.

Tabla 1. Establecimientos asociados al polígono de Vía Primavera

CBML	DIRECCION	LOCAL COMERCIAL	AREA_LOTE
14180050001	CR 37	PARQUE DE 37 PARK	3055
14180050002	CR 37 8A 04	38 PARK ANTONIO'S GELATO	175
14180050003	CR 37 8A 12	KREM	175
14180050004	CR 37 8A 18	EL CUARTO	175
14180050005	CR 37 8A 26	TROST OUTDOOR	175
14180050006	CR 37 8A 32	BRIOCHELLY WANITTA	175
14180050007	CR 37 8A 40	CAFÉ QUINDIO	175
14180050008	CR 37 8A 42 CR 37 8A 46	PRIMAVERA	175
14180050009	CR 37 8A 54	CELESTINO	175
14180050010	CR 37 8A 60	AZUL SELVA	175
14180050011	CR 37 8A 68	MEDELLIN PERCHA	175
14180050012	CR 37 8A 74	COCORA	175
14180050013	CR 37 8A 82	CHIQUITA AGUA BENDITA	175
14180050014	CR 37 8A 88	FENTO CHIQUITA	175
14180050015	CR 37 8A 96	WEED BOUTIQUE MR BOHO	175
14180050016	CR 37 8A 102	HIJA MIA	175
14180050017	CR 37 8A 110	ADIDAS	175
14180050018	CR 37 8A 116	BROKEN CHAINS	175
14180050019	CR 37 8A 124	ESSENCIAL	175
14180050020	CR 37 8A 130	PLANETA WINGS	175
14180050021	CR 37 8A 138	444	175

14180050022	CR 37 8A 154	GELATERIA CAPRI ED. PROVENZA SASTRERIA LLERAS LIRIOS SOLUCION SASTRERIA	318
14180060001	CL 8 37 09	LA TIENDA DE YANA	95
14180060002	CL 8 37 17	INMOBILIARIA LLERAS	86
14180060003	CR 37A 7 70	MON & VELARDE	73
14180060004	CR 37A 7 80	MON & VELARDE	71
14180060005	CR 37A 7 78	MON & VELARDE	30
14180120001	CR 37 8 05	TOTAL SPANISH	105
14180120002	CR 37A 8 12	PUB ROCK	174
14180120008	CR 37 8 67	BONHOMIA	167
14180120009	CR 37 8 53	BONHOMIA	166
14180120010	CR 37 8 37	CORALINA TATTO VIDA MIA	166
14180120011	CR 37 8 31	LUXOR'S SPA DO OVER LAB ELEVATE	166
14180120012	CR 37 8 15 CR 37 8 17 CR 37 8 19	SOVENIRS SAFARI	185
14180130001	CL 8A 37 08	ICHIRAKU RAMEN MAGUEY	164
14180130010	CR 37 8A 83	MOMBASA	187
14180130011	CR 37 8A 75	DISLICORES AFRODISIA	185
14180130012	CR 37 8A 61	LACOSTE	164
14180130013	CR 37 8A 51	PISOS	164
14180130014	CR 37 8A 37	PERGAMINO	164
14180130015	CR 37 8A 29	COLOMBIAN COFFIE CANALLA DROGUERIAS PURA	164
14180130016	CR 37 8A 15	PIZZAILOLO	164
14180200001	CL 9A 37 02 CL 9A 37 08 CR 37 9A 13	FLORETTO EL JARDIN DE COLORES	246
14180200011	CL 10 37 07 CR 37 9A 29	ED. POBLADO CALLE 10	250

Nota. Información Suministrada por APP y Alcaldía de Medellín.



Imagen 1: Mapa de ubicación de los establecimientos asociados a la polígono de Vía Primavera

Nota. El mapa representa la ubicación y distribución espacial de los establecimientos asociados dentro del área propuesta para la implementación del ARE Vía Primavera.

La puesta en marcha de esta propuesta permitirá consolidar la Vía Primavera como la segunda ARE del Distrito de Medellín, aportando significativamente a la construcción de un modelo de ciudad más incluyente, resiliente y competitivo, en el que la gestión compartida del espacio público se convierta en un motor de transformación social y económica para todos.

En este sentido, la implementación del ARE Vía Primavera se configura como una respuesta estructurada a las dinámicas actuales del territorio, orientada a garantizar su sostenibilidad, ordenamiento y consolidación como un corredor estratégico dentro del sistema urbano de la ciudad.

1.3 Metodología

La consolidación del presente documento integra información primaria y secundaria proveniente de diversas fuentes, incluyendo la revisión del instrumento de Aprovechamiento Económico del Espacio Público (AEEP) y la modelación de escenarios de crecimiento, la sistematización de información económica, el análisis de referentes nacionales e internacionales, la revisión de presentaciones realizadas a los diferentes actores, el análisis cualitativo de la vocación territorial, la formulación estratégica por dimensiones, así como la recopilación de información obtenida mediante encuestas, reuniones y demás espacios de participación.

En los casos en que se identificaron diferencias entre las bases de datos consultadas, se priorizó la información más específica y actualizada para cada sección del documento.

La metodología adoptada permite consolidar una lectura integral del territorio, garantizando la articulación entre el diagnóstico, la formulación estratégica y la estructuración del modelo del Área de Revitalización Económica (ARE), en concordancia con los lineamientos técnicos, normativos e institucionales que orientan la implementación del instrumento.

Tabla 2. Fuentes de información utilizadas en la construcción del DTS

Tipo de información	Fuente	Alcance	Uso en el documento
Primaria	Censo comercial del corredor	46 establecimientos caracterizados	Mezcla de usos, vocación económica y análisis comercial
Primaria	Universo ampliado de establecimientos	64 establecimientos	Validación de actividad económica y estructura comercial
Primaria	Entrevistas a actores locales	60 entrevistas	Percepción territorial, gobernanza y validación social
Primaria	Análisis predial	148 matrículas inmobiliarias	Caracterización física y económica
Primaria	Trabajo de campo y observación directa	Recorridos técnicos del corredor	Diagnóstico urbano, ambiental y espacial
Primaria	Ejercicios de participación y votación territorial	Comerciantes y propietarios	Consensos sobre peatonalización y gestión del corredor
Primaria	Modelación financiera AEEP	Estimación económica ARE	Escenarios de sostenibilidad financiera
Secundaria	Documentos técnicos ARE Vía Primavera	Versiones previas DTS	Consolidación de diagnóstico y formulación
Secundaria	Marco normativo	POT, AEEP, ARE, PAU	Lineamientos regulatorios
Secundaria	Información institucional	Alcaldía de Medellín y entidades distritales	Contexto urbano y normativo
Secundaria	Casos de referencia nacionales e internacionales	Lastarria, Zona T, Rua Augusta, Rua Harmonia	Benchmarking y formulación estratégica

El desarrollo del diagnóstico y los objetivos asociados al mismo se presentan en el Capítulo 3, conforme a la estructura del Documento Técnico de Soporte.

2. Antecedentes

En el ámbito nacional, uno de los principales referentes de revitalización urbana es la ciudad de Bogotá, donde se han implementado los Distritos Especiales de Mejoramiento y Organización Sectorial (DEMOS).

Estos instrumentos, de iniciativa privada, buscan complementar las intervenciones del Distrito Capital mediante acciones orientadas a mejorar, mantener, administrar y preservar las condiciones urbanas, ambientales y socioeconómicas del espacio público en zonas específicas de la ciudad.

La regulación de los DEMOS se estableció mediante el Decreto 540 del 21 de noviembre de 2018 y, desde su expedición, se han aprobado cuatro distritos especiales en Bogotá.

A continuación, se presentan de manera sintética las experiencias desarrolladas:

- Distrito turístico y creativo Parque 93 - Bogotá
Aprobado mediante la Resolución 455 del 15 de noviembre de 2019, este distrito es administrado por la Asociación Amigos del Parque 93, entidad sin ánimo de lucro encargada de la gestión, mantenimiento y aprovechamiento económico del parque, en el marco de un contrato con el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público (DADEP).

Su propósito es promover el civismo, la cultura y el uso adecuado del espacio público mediante estrategias participativas y una programación cultural diversa e incluyente.

- Asociación Zona Rosa - Bogotá
Creada mediante la Resolución 238 del 8 de octubre de 2020, esta organización privada sin ánimo de lucro impulsa la corresponsabilidad comunitaria para optimizar las condiciones del espacio público en la Zona Rosa de Bogotá.

Sus líneas de acción incluyen movilidad, seguridad, turismo, sostenibilidad ambiental, limpieza y dinamización comercial.

- Paseo La Luz, La Gran Manzana - Bogotá. Esta iniciativa, aprobada por la Resolución 519 del 27 de diciembre de 2019, funciona bajo la figura DEMOS y tiene como objetivo fortalecer el bienestar social, con énfasis en la seguridad integral, la recuperación del espacio público y el desarrollo socioeconómico.
- Centro Internacional, Corpousaquen - Bogotá. Constituida mediante la Resolución 250 del 15 de octubre de 2020, esta organización cívica sin ánimo de lucro fomenta la participación de empresas, ciudadanía y Estado para la construcción de un entorno urbano seguro, amigable y próspero.

En conjunto, estas experiencias en Bogotá evidencian cómo los modelos de gestión articulada entre actores públicos y privados pueden incidir positivamente en la recuperación y dinamización del espacio público.

En este contexto, Medellín ha avanzado en la adopción de un modelo propio de revitalización. A nivel distrital, la ciudad expidió el Decreto 0667 de 2022 con el fin de promover una gestión del espacio público más eficiente, participativa y sostenible, mediante la creación de las Áreas de Revitalización Económica (ARE).

Estas áreas buscan articular a los distintos actores del territorio —sector público, privado y ciudadanía— alrededor de la recuperación, dinamización y sostenibilidad de zonas estratégicas de la ciudad.

A finales de 2024 se formalizó la primera de estas iniciativas: el ARE Provenza.

- ARE Provenza – Medellín. El Área de Revitalización Económica Provenza es una entidad sin ánimo de lucro que impulsa la articulación entre comerciantes, residentes, turistas y entidades distritales para consolidar un entorno urbano más atractivo, seguro, ordenado y dinámico, con una marcada vocación turística y cultural.

Las experiencias descritas constituyen referentes relevantes para la implementación del Área de Revitalización Económica Vía Primavera, evidenciando la viabilidad de modelos de articulación público-privada orientados a la gestión, mantenimiento y aprovechamiento sostenible del espacio público en contextos urbanos de alta dinámica económica y turística.

3. DIAGNÓSTICO

3.1 Presentación

El presente diagnóstico corresponde al análisis integral del territorio definido para el Área de Revitalización Económica Vía Primavera, el cual tiene como propósito identificar las condiciones actuales del corredor, sus dinámicas urbanas, económicas, sociales, ambientales e institucionales.

El diagnóstico se construye a partir de la caracterización del territorio, el análisis de las diferentes dimensiones y la identificación de problemáticas y oportunidades asociadas al funcionamiento del corredor.

En este sentido, el diagnóstico integra la información correspondiente a la delimitación del polígono, la caracterización general del territorio y el análisis por dimensiones, como base para la formulación del modelo ARE.

3.2 Objetivos

Objetivo general

Definir necesidades, oportunidades y restricciones del territorio para orientar una formulación operativa y financiera que permita implementar el ARE Vía Primavera bajo criterios de legalidad, sostenibilidad, identidad territorial, competitividad urbana y valor compartido.

Objetivos específicos

- Delimitar el polígono ARE y describir su vocación urbana, económica y funcional.
- Caracterizar las dimensiones físico-espacial, ambiental, social, cultural, económica, institucional y normativa del corredor.
- Identificar oportunidades de AEEP, programación cultural, activaciones de marca, moda de autor y servicios complementarios.
- Determinar problemas críticos: ausencia de curaduría integral, tensiones de ocupación, riesgos de seguridad, vacíos de información, presiones ambientales y necesidad de gobernanza formal.
- Formular lineamientos y una matriz de proyectos que permitan una operación público-privada concertada, medible y financieramente sostenible.

3.3 Definición del polígono ARE

El polígono propuesto para el Área de Revitalización Económica (ARE) Vía Primavera corresponde al corredor de la Carrera 37 tomando los predios hacia la carrera 36 y 37a entre calles 8 y 10, barrio El Poblado, Comuna 14, Medellín.

Se trata de una calle comercial abierta de escala peatonal, conectada funcionalmente con Parque Lleras, el ARE de Provenza, la futura operación especial urbana Palermo y el Parque Lineal La Presidenta, y localizada dentro de una centralidad turística y de consumo de alta visibilidad del suroriente de Medellín.

La delimitación debe entenderse como polígono operativo desde sus diferentes dimensiones y no como simple perímetro inmobiliario.



Imagen 2. Localización general del polígono ARE

LOCALIZACIÓN ANCLAS ARE



Imagen 3. Localización específica del polígono ARE

3.3.1 Ficha técnica del polígono ARE

Tabla 2. Ficha de delimitación del polígono ARE

Variable	Descripción técnica
Nombre del ARE	Área de Revitalización Económica Vía Primavera.
Ubicación	Carrera 37 entre calles 8 y 10, barrio El Poblado, Comuna 14, Medellín.
Tipo de vía	Peatonal en la condición actual de operación; calle comercial abierta de escala barrial-premium.
Extensión lineal	Aproximadamente 198 metros.
Área de m ² polígono	14.058 m ²
Ecosistema urbano inmediato	Provenza, Parque Lleras, Parque Lineal La Presidenta, corredor turístico y gastronómico del Poblado Centro.
Vocación principal	Moda de autor, diseño especializado, gastronomía, cafés, ocio creativo, activaciones culturales/comerciales y experiencia urbana peatonal.



Imagen 4. Delimitación del polígono ARE Vía Primavera sobre ortofotografía

3.3.2 Alcance operativo del ARE

La delimitación del Área de Revitalización Económica (ARE) debe entenderse como un polígono operativo para la gestión y administración del espacio público, y no únicamente como un perímetro inmobiliario. Su definición debe responder a criterios de funcionalidad urbana, accesibilidad, seguridad, convivencia y aprovechamiento sostenible del espacio público, garantizando la articulación entre las dinámicas económicas y el interés general.

En este contexto, el ARE deberá identificar y delimitar con precisión las áreas susceptibles de autorización para el Aprovechamiento Económico del Espacio Público (AEEP), así como aquellos espacios que, por su función urbana, requieren condiciones especiales de protección, circulación o permanencia. Esta delimitación permitirá orientar la implementación de las diferentes modalidades de aprovechamiento económico sin afectar la movilidad, la accesibilidad universal ni la operación cotidiana del territorio.

Para ello, la delimitación operativa del área deberá estructurarse, como mínimo, a partir de los siguientes componentes:

- Áreas autorizables para el Aprovechamiento Económico del Espacio Público (AEEP).
- Áreas destinadas a la circulación peatonal libre y permanente.
- Accesos, rutas de evacuación y zonas de emergencia.
- Retiros, antejardines y demás franjas de protección.
- Frentes de establecimientos comerciales y sus zonas de interacción con el espacio público.
- Mobiliario urbano existente y áreas previstas para su localización.
- Espacios destinados a la programación temporal y transitoria de actividades, activations, intervenciones culturales y eventos.

Esta delimitación constituye la base para la gestión integral del ARE, al proporcionar criterios claros para la autorización, administración, seguimiento y control de las actividades de aprovechamiento económico del espacio público, garantizando su compatibilidad con los objetivos de revitalización urbana y con la protección de los derechos colectivos asociados al uso y disfrute del espacio público.

La delimitación y operación del Área de Revitalización Económica deberá ser compatible con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín, en lo relativo a usos del suelo, tratamientos urbanísticos y disposiciones aplicables al polígono.



Imagen 6. Delimitación catastral preliminar del polígono ARE Vía Primavera

3.4 Caracterización general del territorio

3.4.1 Ubicación

Vía Primavera es un corredor urbano de vocación peatonal, comercial y gastronómica, ubicado sobre la carrera 37 entre las calles 8 y 10, en el barrio El Poblado, comuna 14. Este corredor se ha consolidado como un

referente de moda de autor, diseño, gastronomía y experiencias urbanas, caracterizado por una alta afluencia de visitantes y una dinámica económica orientada a la moda, la cultura y el turismo

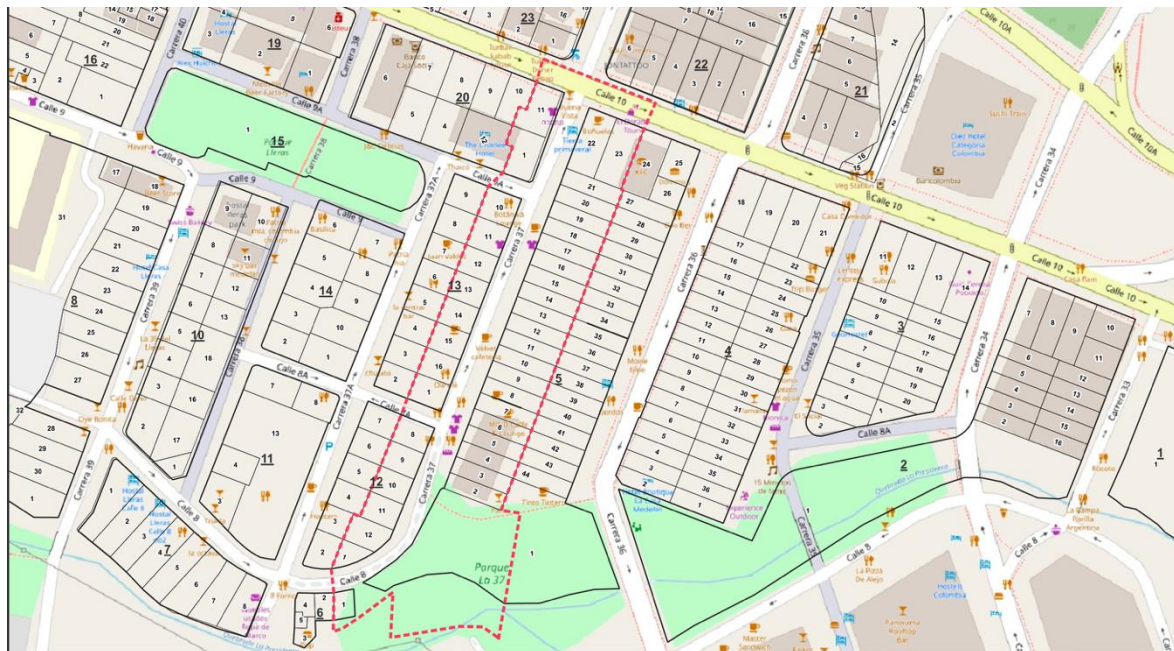


Imagen 7. Localización del polígono ARE Vía Primavera en el contexto urbano de El Poblado

3.4.2 Historia y evolución urbana del sector

Vía Primavera surge en la segunda mitad del siglo XX dentro de la expansión residencial de El Poblado hacia el suroriente.

Durante varias décadas predominó el uso habitacional de baja densidad, con casas unifamiliares y ambiente residencial de estratos medio-altos y altos.

A partir de los años noventa se intensificó la transición hacia usos mixtos y, durante los años 2000, la llegada de diseñadores, emprendedores, boutiques y cafés consolidó el corredor como centro comercial a cielo abierto.

El atributo diferencial de Vía Primavera es su identidad como cuna del diseño de autor en Medellín.

Los insumos indican que, a inicios de los 2000, docentes, egresados, diseñadores y actores del ecosistema creativo instalaron entre 30 y 40 marcas de autor, transformando una calle residencial en un distrito de diseño local y moda independiente.

La calle combina fachadas activas, vitrinas, vegetación, terrazas, comercio en primer piso y permanencia peatonal.

Su escala corta favorece la legibilidad urbana y la experiencia caminable; sin embargo, esta misma condición exige operación rigurosa para evitar saturación, ocupaciones indebidas, pérdida de accesibilidad universal, impactos nocturnos y banalización de la identidad comercial.

3.4.3 Proyectos cercanos identificados para posible conexión

El Área de Revitalización Económica (ARE) Vía Primavera se encuentra estratégicamente ubicada dentro de un entorno con importantes procesos de transformación urbana y consolidación económica. Su localización permite establecer relaciones funcionales y de complementariedad con proyectos e instrumentos cercanos,

entre los que se destacan el ARE Provenza, el Parque Lleras, la Operación Urbana Especial Palermo y el Parque Lineal La Presidenta.

La ubicación del ARE Vía Primavera no puede analizarse de manera aislada, ya que forma parte de un sistema urbano articulado que comparte dinámicas de movilidad, actividad comercial, oferta gastronómica, turismo y aprovechamiento del espacio público con estos sectores. En consecuencia, su planificación e implementación deben considerar dichas conexiones, promoviendo estrategias de integración física, funcional y programática que fortalezcan la competitividad y el posicionamiento del territorio.

La siguiente figura ilustra la localización del ARE Vía Primavera y su relación con el ARE Provenza, la Operación Urbana Especial Palermo y los principales proyectos urbanos del entorno inmediato, evidenciando las oportunidades de articulación territorial y complementariedad entre estas intervenciones.

3.4.4 Caracterización histórica y funcional

Tabla 3. Caracterización histórica y funcional

Componente	Caracterización
Uso original	Sector residencial de alta renta con casas unifamiliares y baja densidad.
Uso actual	Distrito comercial y de servicios con presencia de moda de autor, boutiques, marcas internacionales, cafés, restaurantes, entretenimiento nocturno y alojamientos turísticos.
Rol urbano	Corredor creativo y comercial con vocación de destino turístico premium dentro de El Poblado.
Perfil de visitantes	Turistas nacionales e internacionales, consumidores de moda, creativos, nómadas digitales y público de alto gasto. Rescate del público local.
Cambio de mercado	Reporte de transición de 70% público local / 30% turistas a 10% local / 90% turistas extranjeros en el periodo 2023-2025.
Consenso reportado	60 entrevistas: 98% no apoya la apertura vehicular y 2% la considera por una necesidad particular.

Tabla 4. Estructura predial y de mercado reportada

Indicador	Dato disponible	Lectura estratégica
Matrículas inmobiliarias	148	Base predial suficiente para una gobernanza con propietarios, operadores y comerciantes.
Establecimientos de comercio en polígono ampliado	64	Ecosistema mayoritariamente comercial y turístico.
Alojamientos turísticos	5	Refuerzan demanda de visitantes internacionales y operación multi-horario.
Edificios de uso mixto	3	Permiten integrar comercio, servicios, hospedaje y operación urbana.

Indicador	Dato disponible	Lectura estratégica
Vivienda	1	Confirma una transformación funcional casi total hacia usos económicos, sin excluir gestión de convivencia con residentes del entorno.
Entrevistas a actores	60	Base de validación cualitativa sobre expectativas y posición frente a la peatonalidad.
No apoyo a apertura vehicular	98%	El modelo debe priorizar consolidación peatonal, no retorno vehicular generalizado. Solo existe un establecimiento en la zona que por su particularidad busca lo contrario.

Tabla 5. Base predial y comercial del ARE Vía Primavera



Imagen 9. Predios vinculados al ámbito territorial del ARE Vía Primavera

3.5 Análisis urbano

El análisis urbano identifica tensiones y potenciales en ocho componentes: dimensión físico-espacial, movilidad, espacio público existente, uso actual del espacio público, bienes de uso público y fiscales, infraestructura urbana, infracciones urbanísticas y equipamientos. El hallazgo central es que Vía Primavera ya opera como una high street peatonal de valor turístico y comercial, pero requiere curaduría, administración permanente, programación, control de ocupaciones, gestión ambiental, seguridad y un modelo financiero que convierta el valor privado generado en sostenibilidad del espacio público.

Durante el desarrollo del estudio fue posible identificar las principales dinámicas urbanas, sociales, culturales y económicas que configuran este territorio, así como reconocer las relaciones funcionales que se generan entre el espacio público, las actividades comerciales y los diferentes actores que habitan y utilizan el sector.

3.5.1 Dimensión físico espacial

El Área de Revitalización Económica (ARE) Vía Primavera se localiza sobre la carrera 37, entre las calles 8 y 10, incluyendo los predios ubicados tanto en el costado oriental como occidental de esta vía. Su delimitación responde a las dinámicas funcionales, comerciales y urbanas que caracterizan el corredor, las cuales trascienden parcialmente los límites tradicionales del barrio El Poblado y configuran una unidad territorial con identidad y funcionamiento propios.

El polígono cuenta con una superficie aproximada de 1,4 hectáreas que, aunque relativamente reducida en comparación con otros sectores comerciales de la ciudad, posee una alta relevancia estratégica debido a la concentración de actividades económicas, culturales, gastronómicas, del sector moda y turísticas que se desarrollan en su interior. Esta condición ha permitido consolidar el corredor como un espacio de encuentro y permanencia, reconocido por su capacidad de atraer residentes, visitantes y turistas en busca de experiencias asociadas al diseño, la creatividad, la gastronomía y el disfrute del espacio urbano.

Desde la dimensión físico-espacial, Vía Primavera se caracteriza por una estructura urbana compacta y de proximidad, donde predominan los recorridos cortos, la mezcla de usos, las fachadas activas y una estrecha relación entre los espacios privados y el espacio público. La presencia de establecimientos comerciales abiertos hacia la calle, el uso frecuente de terrazas y la continuidad de la actividad urbana generan un entorno atractivo para la caminabilidad y el encuentro ciudadano.

La configuración espacial del corredor favorece una experiencia predominantemente peatonal, permitiendo que las actividades comerciales, culturales y gastronómicas se integren de manera directa con la dinámica del espacio público. Esta condición fortalece la permanencia de los usuarios, promueve la apropiación colectiva del territorio y contribuye a generar una percepción de vitalidad urbana durante amplios periodos del día y la noche.

No obstante, durante los recorridos de reconocimiento realizados en el área de estudio se identificaron algunas condiciones físicas susceptibles de mejoramiento asociadas a la infraestructura peatonal. En determinados segmentos del corredor se evidencian andenes con signos de desgaste y deterioro físico derivados del envejecimiento natural de los materiales, intervenciones sucesivas sobre las superficies, alto tránsito peatonal y procesos de mantenimiento que han generado diferencias de nivel y discontinuidades puntuales en algunos tramos.

Si bien estas situaciones no comprometen de manera significativa el funcionamiento general del corredor, sí representan oportunidades de intervención orientadas al mejoramiento de la accesibilidad, la comodidad y la seguridad de los peatones. La recuperación de superficies deterioradas, la adecuación de acabados, la eliminación de barreras físicas y la incorporación de criterios de accesibilidad universal permitirán fortalecer las condiciones de movilidad y mejorar la experiencia de los diferentes usuarios del espacio público.

En términos generales, las condiciones físico-espaciales de Vía Primavera evidencian un corredor urbano consolidado, con una estructura favorable para la actividad económica y la interacción social, donde la escala humana, la proximidad entre usos y la alta calidad de las actividades presentes constituyen algunos de sus principales atributos urbanos. Estas características representan una base sólida para la implementación de estrategias de revitalización orientadas a fortalecer la competitividad territorial, mejorar la calidad del espacio público y garantizar la sostenibilidad urbana del corredor a largo plazo.

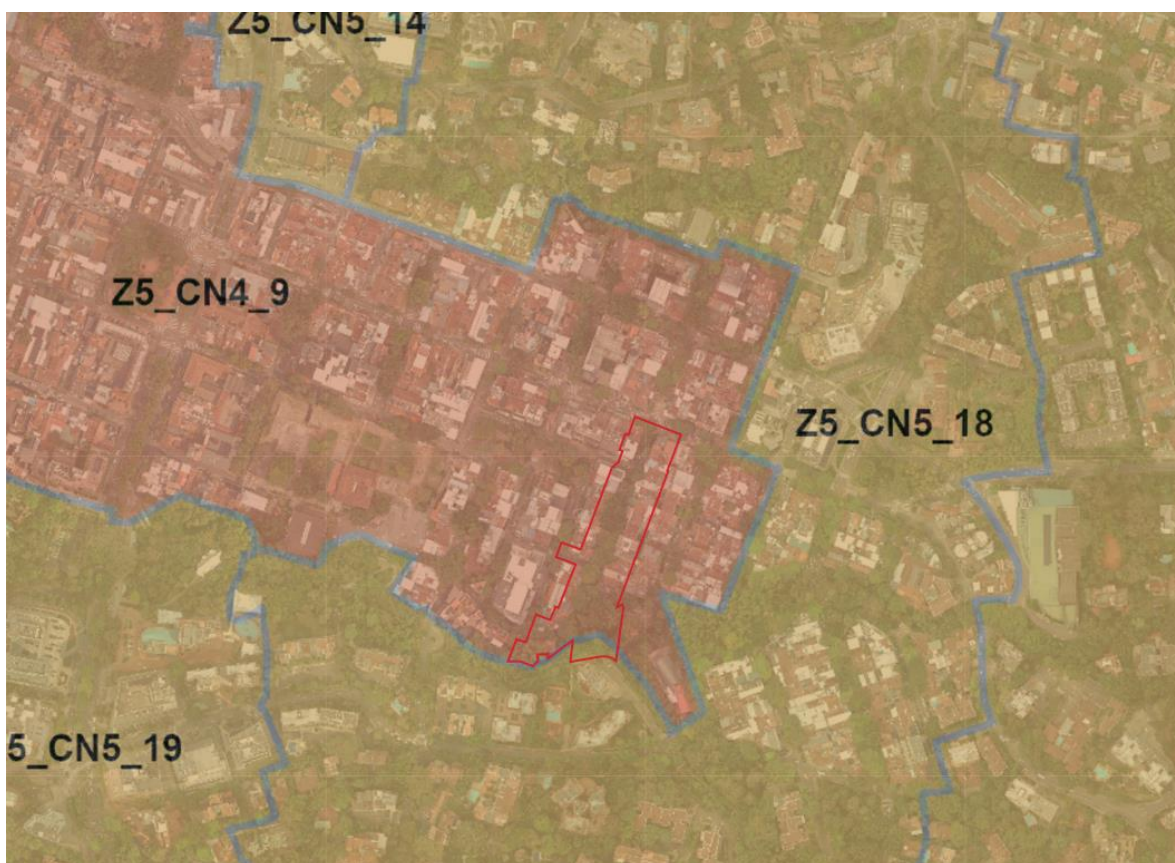


Imagen 10. El polígono ARE versus tratamiento urbano Z5_CN4_9 - Visor geográfico Mapgis



Imagen 11. El polígono ARE versus el Barrio el Poblado - Visor geográfico Mapgis

3.5.2 Movilidad

El corredor de la carrera 37, entre las calles 10 y 7, presenta una marcada predominancia de la movilidad peatonal, asociada principalmente a su configuración actual como vía cerrada al tránsito vehicular. Esta condición favorece el desarrollo de dinámicas de circulación segura, permanencia y apropiación del espacio público, consolidándolo como un entorno propicio para la interacción social, la actividad comercial y el disfrute ciudadano. Asimismo, la priorización del peatón contribuye a la generación de un espacio urbano más accesible, confortable y atractivo para residentes, visitantes y usuarios del sector.



Imagen 12. Jerarquización vial - Visor geográfico Mapgis

3.5.3 Espacio Público Existente

El espacio público convencional del corredor es limitado, destacándose principalmente la zona verde asociada a la ronda de la quebrada La Presidenta (Parque Recreativo La Ocho). No obstante, la dinámica urbana del sector se soporta en una red de espacios de uso público conformada por la calzada peatonal, los andenes, los bordes de fachada, los accesos a los establecimientos comerciales, los antejardines y los elementos de vegetación urbana, los cuales, en conjunto, estructuran la experiencia espacial y funcional del corredor.

La restricción del tránsito vehicular ha permitido que la vía trascienda su función tradicional de circulación para consolidarse como un espacio de encuentro, paseo, permanencia, consumo y disfrute ciudadano, favoreciendo

el desarrollo de actividades comerciales, gastronómicas y recreativas. En este sentido, la calle opera como una extensión del espacio público, constituyéndose en un escenario activo para la interacción social y la actividad económica.

Adicionalmente, su proximidad a espacios urbanos de alta relevancia, como el Parque Lleras, Provenza y el Parque Lineal La Presidenta, fortalece la conectividad peatonal y funcional del corredor, integrándolo a una red de espacios públicos que potencian la movilidad, la permanencia y la atracción de visitantes dentro del sector.



Imagen 13. Espacio público existente - Visor geográfico Mapgis

Tabla 6. Componentes del espacio público existente

Elemento	Condición / función	Lineamiento ARE
Parque Recreativo La Ocho	Principal espacio público existente, condición de zona verde	Reverdecimiento, vinculación con el ARE

Elemento	Condición / función	Lineamiento ARE
Calzada peatonal	Principal superficie continua para circulación, permanencia y programación temporal.	Priorizar circulación libre, accesibilidad universal y áreas AEEP reversibles.
Andenes y bordes	Soporte de acceso a locales, vitrinas y peatonalidad.	No autorizar ocupaciones que reduzcan franja peatonal mínima ni bloqueen accesos.
Antejardines y retiros	Áreas de transición público-privada con presencia de terrazas y elementos comerciales.	Regularizar según norma; evitar consolidar infracciones urbanísticas.
Vegetación y sombra	Árboles, macetas y cobertura vegetal que refuerzan identidad de calle verde.	Plan de arbolado, mantenimiento, riego y paisajismo coherente.
Accesos y nodos	Puntos de ingreso desde calles 8 y 9, conexión con Provenza/Lleras.	Instalar tótems, wayfinding, cámaras, información turística y señalética de distrito.

3.5.4 Uso actual del Espacio Público

El espacio público del corredor Vía Primavera se caracteriza por una intensa dinámica de uso asociada a la circulación peatonal, la permanencia, la oferta gastronómica, las terrazas, los cafés, las vitrinas comerciales, las activaciones de marca y las diferentes experiencias urbanas que se desarrollan en el sector. Estas actividades han consolidado el corredor como un destino de alto valor comercial, turístico y cultural.

Durante los períodos de mayor afluencia, especialmente en horarios diurnos, fines de semana y temporadas de alta demanda, se incrementa la presión sobre las áreas de circulación peatonal, las zonas de permanencia y los frentes de fachada, generando la necesidad de establecer criterios claros para la organización y administración del espacio público.

En este contexto, la ocupación del espacio público se encuentra estrechamente vinculada al desarrollo de actividades económicas que requieren una regulación técnica y una gestión integral, orientadas a garantizar un equilibrio entre el aprovechamiento económico del espacio público, la movilidad peatonal, la accesibilidad universal, la seguridad, la convivencia ciudadana y la calidad urbana del corredor.

Tabla 7. Uso del espacio público y respuesta operativa

Uso actual / potencial	Riesgo si no se gestiona	Respuesta ARE
Mesas, sillas y terrazas	Obstrucción de circulación, saturación y conflictos con peatones.	Áreas demarcadas, permisos AEEP, mobiliario desmontable y control diario.
Pop-ups y exhibidores	Comercialización desordenada o pérdida de identidad.	Curaduría de marcas, manual estético y calendario de rotación.
Eventos, pasarelas, ferias	Afectación de movilidad peatonal, ruido y seguridad.	Plan de manejo de eventos, aforos, emergencias y horarios.
Publicidad y pantallas	Contaminación visual, exceso de estímulos e incumplimientos.	Manual de señalética, publicidad exterior y estándares de diseño.
Valet y micromovilidad	Conflictos de acceso, ocupación indebida y congestión en bordes.	Puntos definidos, señalización y control operativo.

3.5.5 Bienes de Uso Público y Fiscales

Dentro del polígono del Área de Revitalización Económica (ARE) no se identifican bienes fiscales. En cuanto a los bienes de uso público, el área está conformada principalmente por la calzada peatonal, los andenes, las zonas de transición, los accesos y demás elementos que integran el espacio público y que, de acuerdo con la normatividad vigente y las condiciones del territorio, pueden ser susceptibles de aprovechamiento económico.

Adicionalmente, dentro del área de influencia se encuentra el Parque Recreativo La Ocho. No obstante, debido a que corresponde a una zona de retiro de quebrada y cuenta con amplias áreas blandas de protección ambiental, sus condiciones físicas y normativas limitan significativamente la posibilidad de desarrollar actividades de aprovechamiento económico del espacio público, por lo que no se considera un espacio con potencial para la implementación de las estrategias contempladas en el presente ARE.

Tabla 8. Bienes de uso público y fiscales

Tipo	Elemento identificado	Necesidad técnica
Bien de uso público	El corredor de Vía Primavera se compone principalmente de la calzada peatonal y los andenes que estructuran el espacio público de circulación, permanencia y actividad comercial.	Se requiere la confirmación oficial de áreas, secciones viales y delimitación precisa del espacio público, así como la definición de condiciones normativas para su ocupación y aprovechamiento económico.
Elementos complementarios del espacio público	Incluyen mobiliario urbano, iluminación, señalización, alcorques y arborización, los cuales contribuyen a la funcionalidad, seguridad y calidad ambiental del corredor.	Es necesario realizar un inventario técnico que permita establecer el estado actual de estos elementos, su titularidad, condiciones de mantenimiento y requerimientos de intervención o reposición.
Bien fiscal	A partir de la revisión de los insumos disponibles, no se identifican de manera clara bienes fiscales específicos dentro del polígono del ARE. No obstante, pueden existir áreas o elementos susceptibles de esta clasificación que requieren validación técnica.	Se debe realizar una consulta catastral, jurídica y cartográfica oficial para identificar la existencia de bienes fiscales dentro del área de intervención y establecer su régimen de uso, administración y posibles restricciones.

3.5.6 Infraestructura Urbana

El polígono del Área de Revitalización Económica (ARE) Vía Primavera, localizado en la carrera 37 entre las calles 8 y 9A, cuenta con infraestructura urbana básica conformada por redes de servicios públicos, sistema de iluminación, drenaje, elementos de soporte físico y mobiliario urbano que permiten el funcionamiento del corredor y el desarrollo de las actividades comerciales, gastronómicas y de servicios que allí se concentran.

No obstante, el diagnóstico realizado evidencia la necesidad de implementar acciones de mejoramiento, renovación y organización de estos componentes, con el propósito de garantizar condiciones adecuadas de operación, accesibilidad universal, seguridad, confort y sostenibilidad del espacio público, en concordancia con la vocación económica y urbana del sector.

Durante los recorridos técnicos efectuados en el territorio se evaluó el estado de conservación de los principales elementos que conforman el espacio público, entre ellos la calzada, los andenes, las jardineras, el mobiliario urbano y demás componentes asociados. Como resultado, se identificó que los elementos con mayor nivel de deterioro corresponden a los andenes y las jardineras, los cuales presentan patologías asociadas al desgaste por uso y al paso del tiempo, tales como agrietamientos, desniveles, fracturas, pérdida de material y deterioro parcial de sus componentes. Estas condiciones afectan la continuidad de los recorridos peatonales,

disminuyen la accesibilidad para personas con movilidad reducida y generan riesgos para los usuarios, además de impactar negativamente la calidad paisajística y la percepción del espacio público.





Imagen 14. Estado actual andenes y jardineras

De manera paralela a los recorridos de diagnóstico, se realizó el levantamiento arquitectónico y planimétrico de la carrera 37, entre las calles 8 y 9A, con el fin de documentar de manera detallada las condiciones físicas del corredor. Este levantamiento incluyó la localización y caracterización de los principales elementos que conforman la sección vial, tales como cámaras de inspección (manholes), luminarias, bancas, sumideros, árboles, jardineras, señalización, redes de servicios y demás componentes del espacio público. La información obtenida constituye la base técnica para el diagnóstico del corredor y la formulación de las intervenciones propuestas.



Imagen 15. Levantamiento arquitectónico - Mobiliario urbano

Como resultado del levantamiento realizado, se obtuvo el inventario de los elementos que conforman la sección vial y el mobiliario urbano existente en el corredor, el cual sirve como base para el diagnóstico de las condiciones actuales y la formulación de las intervenciones propuestas.

ELEMENTO	UNIDAD	CANTIDAD
SEÑALIZACIÓN VERTICAL	Unidad	3
POSTE	Unidad	9
LUMINARIA	Unidad	20
BASURERA	Unidad	2
SUMIDERO	Unidad	8
ARBOLES	Unidad	59
ALCORQUES	Unidad	42
TOTEM O CARTELERA	Unidad	2
CAMARAS DE SEGURIDAD	Unidad	2
BANCAS	Unidad	7
ZONA BLANDA	m2	364

Imagen 16. Listado de mobiliario urbano polígono

Tabla 9. Infraestructura urbana estratégica

	Condición esperada para ARE	Intervención recomendada
Pavimentos y superficies	Continuidad, nivelación, accesibilidad universal y materialidad uniforme.	Auditoría de pisos y programa de reparación por tramos.
Iluminación	Ambiente nocturno seguro y con identidad de distrito.	Diseño lumínico, refuerzo de puntos oscuros y mantenimiento preventivo.
Drenaje	Evitar empozamientos en eventos y ocupaciones temporales.	Revisión de pendientes, sumideros y protocolos de limpieza.
Mobiliario	Elementos removibles, coherentes y seguros.	Manual de mobiliario ARE, homologación de mesas, sillas, sombrillas y módulos.
Señalética y wayfinding	Orientar visitantes y reforzar marca territorial.	Tótems de acceso, mapas, normas de convivencia y directorio comercial.
Tecnología	Gestión de aforo, seguridad y medición de visitantes.	Cámaras, contadores peatonales, wifi/eventos y QR de programación.

3.5.7 Infracciones Urbanísticas

Durante el análisis del polígono se identificaron diversas situaciones asociadas al uso y ocupación inadecuada del espacio público, principalmente relacionadas con la expansión de actividades comerciales hacia áreas no autorizadas, la instalación de mobiliario y elementos fijos sin la debida autorización, y la generación de afectaciones sobre la circulación peatonal y la accesibilidad.

Entre las principales infracciones observadas se encuentran la construcción o adecuación de antejardines para uso comercial, la instalación de pérgolas, cerramientos, plataformas, jardineras, estructuras fijas y otros elementos que modifican las condiciones originales del espacio público o invaden áreas destinadas al tránsito de peatones, sin que medie la autorización correspondiente.

Estas situaciones evidencian la necesidad de fortalecer los mecanismos de inspección, vigilancia y control, así como de establecer criterios técnicos y normativos claros dentro del modelo del Área de Revitalización Económica (ARE), que permitan regular el aprovechamiento económico del espacio público, recuperar las áreas ocupadas de manera irregular y garantizar el equilibrio entre la actividad económica, la movilidad peatonal, la accesibilidad universal, la seguridad y la calidad urbana del corredor.



Imagen 17. de infracciones en Vía Priamvera

3.5.8 Equipamientos

El polígono del ARE Vía Primavera no cuenta con equipamientos localizados directamente dentro de su delimitación. Sin embargo, en su área de influencia cercana se encuentran algunos equipamientos de relevancia para el funcionamiento del sector, entre ellos el equipamiento de culto correspondiente a la Iglesia de la Divina Eucaristía, así como el equipamiento de seguridad asociado a la Inspección de Policía 14B.



Imagen 18. Equipamientos - Visor geográfico Mapgis

Tabla 11. Equipamientos y nodos funcionales

Equipamiento / nodo	Función para el ARE	Acción recomendada
Parque Lleras	Nodo turístico y de entretenimiento que alimenta flujo peatonal.	Conexión de rutas, señalética y programación complementaria.
Provenza	Ecosistema gastronómico y de ocio con experiencia ARE cercana.	Coordinación de seguridad, eventos y marca de destino.
Parque Lineal La Presidenta	Soporte ambiental y corredor ecológico-paisajístico.	Articulación de acciones ambientales, recorridos y mejoramiento de bordes.
Alojamientos turísticos	Fuente de visitantes internacionales y aliados de promoción.	Convenios de promoción, mapas, agenda y paquetes de experiencia.
Locales de moda y diseño	Equipamiento económico-creativo ancla.	Curaduría, pasarelas, pop-ups, directorio de autor y eventos.

Equipamiento / nodo	Función para el ARE	Acción recomendada
Iglesia de la Divina Eucaristía	Nodo patrimonial, cultural y de encuentro comunitario. Referente simbólico y articulador del espacio público.	Activación cultural y turística, recorridos patrimoniales, iluminación arquitectónica, agenda cultural y articulación con eventos del sector.
Inspección de Policía 14B	Equipamiento institucional para soporte de seguridad, convivencia y percepción de control territorial.	Fortalecimiento de presencia institucional, articulación con corredor seguro, gestión de convivencia, monitoreo y acompañamiento a eventos y dinámicas del ARE.

3.5.8 Conclusiones

El análisis urbano del Área de Revitalización Económica (ARE) Vía Primavera permite concluir que el corredor constituye un ámbito urbano consolidado, con una alta concentración de actividades comerciales, gastronómicas, culturales, turísticas y creativas, que le otorgan una condición estratégica dentro de las dinámicas urbanas del sector El Poblado.

Las condiciones físico-espaciales evidencian un territorio con escala humana, mezcla de usos, fachadas activas y predominancia peatonal, elementos que favorecen la permanencia, apropiación ciudadana y articulación entre las actividades económicas y el espacio público.

La configuración actual del corredor, caracterizada por la priorización del peatón y la restricción del tránsito vehicular, constituye una condición favorable para fortalecer la movilidad peatonal, la seguridad, la interacción social y el aprovechamiento ordenado del espacio público.

El espacio público del ARE, aunque limitado en términos de áreas convencionales, funciona como una red integrada por calzada peatonal, andenes, bordes de fachada, antejardines y elementos ambientales que permiten el desarrollo de actividades comerciales, culturales y de permanencia ciudadana.

Se identifican oportunidades de mejoramiento asociadas a la infraestructura urbana, principalmente en andenes, jardineras y elementos complementarios del espacio público, con el propósito de garantizar condiciones adecuadas de accesibilidad universal, seguridad, confort y calidad urbana.

El análisis evidencia la necesidad de implementar mecanismos de regulación, administración y control del espacio público, orientados a garantizar el equilibrio entre el aprovechamiento económico del corredor y la protección de las condiciones de movilidad peatonal, accesibilidad, seguridad y convivencia ciudadana.

Dentro del polígono del ARE no se identifican bienes fiscales; los elementos correspondientes al espacio público existente podrán ser objeto de aprovechamiento económico conforme a la normativa vigente y a las condiciones técnicas definidas para su gestión y administración.

Se identifican situaciones asociadas a ocupaciones e intervenciones no autorizadas sobre el espacio público, relacionadas con mobiliario, cerramientos, plataformas y adecuaciones comerciales, por lo cual se requiere

fortalecer las acciones de inspección, vigilancia y control, así como definir mecanismos de regularización o recuperación conforme al marco normativo aplicable.

La articulación del corredor con nodos urbanos cercanos como Parque Lleras, Provenza, Parque Lineal La Presidenta y otros equipamientos de soporte, fortalece su función como espacio de actividad económica, turística, cultural y de encuentro ciudadano.

En conclusión, Vía Primavera presenta condiciones territoriales, urbanas y funcionales que justifican la implementación del Área de Revitalización Económica, requiriendo un modelo integral de gestión que permita ordenar el aprovechamiento económico del espacio público, fortalecer la infraestructura urbana, garantizar la sostenibilidad del corredor y consolidar su valor estratégico dentro de la estructura urbana de Medellín.

3.6 Dimensión ambiental

La dimensión ambiental del corredor Vía Primavera debe analizarse a partir de las condiciones físicas del espacio público, la presencia de cobertura vegetal, la relación con la estructura ecológica del entorno y las dinámicas derivadas del uso intensivo del corredor como eje gastronómico, comercial, turístico y de encuentro ciudadano.

El corredor corresponde a un espacio urbano consolidado donde predominan las superficies duras, la ocupación comercial activa y una alta afluencia de visitantes. No obstante, conserva importantes elementos ambientales asociados al arbolado urbano existente, pequeñas zonas verdes, jardinerías, antejardines y coberturas vegetales que aportan valor paisajístico, regulación climática y calidad ambiental al sector.

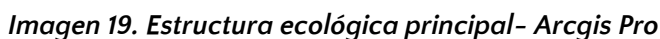
La configuración actual del espacio público, caracterizada por fachadas activas, terrazas, zonas de permanencia y circulación peatonal permanente, genera presiones sobre los recursos ambientales locales relacionadas con la generación de residuos sólidos, emisiones acústicas, impermeabilización de superficies y demanda de mantenimiento del sistema vegetal existente. Sin embargo, estas mismas dinámicas representan una oportunidad para fortalecer la infraestructura verde urbana mediante estrategias de recuperación paisajística, incremento de coberturas vegetales y consolidación de corredores ambientales de escala local.

3.6.1 Estructura ecológica principal

La Estructura Ecológica Principal (EEP) corresponde al conjunto de elementos naturales y seminaturales que articulan las funciones ecológicas del territorio, garantizando la conservación de la biodiversidad, la conectividad ecológica, la regulación hídrica y climática, así como la provisión de servicios ecosistémicos esenciales para la sostenibilidad urbana. De conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín (Acuerdo 48 de 2014), la EEP integra los sistemas hídricos, corredores ecológicos, áreas protegidas, cerros tutelares y demás espacios verdes que permiten la articulación entre la estructura natural y el desarrollo urbano.

En el corredor Vía Primavera, la estructura ecológica está determinada principalmente por la presencia de la quebrada La Presidenta, su ronda hídrica y el Parque Lineal La Presidenta, los cuales conforman uno de los corredores ambientales urbanos más importantes de la comuna El Poblado. Este sistema desempeña funciones

La cercanía del corredor con este sistema ambiental genera una relación funcional que complementa los servicios ecosistémicos proporcionados por el arbolado urbano y las áreas verdes existentes, fortaleciendo la calidad ambiental, paisajística y climática del territorio.



La quebrada La Presidenta constituye el principal eje de conectividad ecológica del sector y permite la articulación del corredor con la red ambiental municipal. Las coberturas vegetales presentes en su ronda hídrica, el arbolado urbano y las áreas verdes distribuidas en el espacio público favorecen la continuidad de los

corredores ecológicos urbanos, facilitando la movilidad de fauna asociada a ecosistemas urbanos, el intercambio biológico y la prestación de servicios ecosistémicos relacionados con la regulación climática y la calidad del aire.

Los principales nodos naturales del entorno corresponden al corredor ambiental de la quebrada La Presidenta, el Parque Lineal La Presidenta, los espacios arborizados del espacio público y diversos predios privados con vegetación consolidada. Estos nodos cumplen un papel fundamental como áreas de soporte para la biodiversidad y fortalecen la resiliencia ambiental del territorio frente a los procesos de urbanización intensiva.

Aunque el polígono de intervención no incorpora directamente cerros tutelares, mantiene una relación funcional con los sistemas montañosos del borde oriental del Valle de Aburrá, los cuales aportan servicios ecosistémicos asociados a la regulación climática, la calidad del aire y la conectividad ecológica a escala metropolitana.



Imagen 20. Red hídrica - Visor geográfico Mappgis

3.6.1.2 Zonas e infraestructura verde

El corredor Vía Primavera cuenta con un sistema de arbolado urbano consolidado que constituye uno de sus principales activos ambientales y paisajísticos. En términos generales, los individuos arbóreos presentan buenas condiciones fitosanitarias y generan corredores continuos de sombra que mejoran significativamente

el confort térmico del espacio público, favorecen la captura de contaminantes atmosféricos, contribuyen a la regulación microclimática y mitigan el efecto de isla de calor urbana.

Como parte del reconocimiento técnico se realizó un inventario de las áreas vegetadas existentes, identificándose aproximadamente 120,6 metros lineales de espacios con potencial para intervenciones paisajísticas, distribuidos entre el costado oriental (92,1 m) y el costado occidental (28,5 m). Estas áreas corresponden principalmente a jardines existentes, alcorques, franjas de transición entre espacio público y establecimientos comerciales, así como espacios actualmente subutilizados o con baja cobertura vegetal.

Entre los sectores con mayor potencial de recuperación se identifican los frentes de establecimientos comerciales como Planeta Wings, Cocora Jardín, Quindío Café, Wannita, El Cuarto, Kiena, Gelatos y, especialmente, el sector de 37 Park, donde es posible desarrollar intervenciones integrales mediante infraestructura verde. En el costado occidental se destacan igualmente oportunidades de mejoramiento en los sectores de Safari, Bonhomía, Ramen, Luxors, Pizzarolo y Mini Market.

Estas áreas representan una oportunidad estratégica para incrementar la permeabilidad del suelo, fortalecer la conectividad ecológica local, ampliar la cobertura vegetal y mejorar la calidad paisajística del corredor mediante soluciones basadas en la naturaleza.



Imagen 21. Conectividad vegetal y arbolado urbano del corredor

Tabla 12. Lineamientos ambientales

Componente ambiental	Función	Lineamiento
Arbolado y sombra	Confort térmico, identidad visual y permanencia peatonal.	Inventario, poda técnica, reposición y protección de raíces.
Macetas y jardineras	Paisajismo y separación suave de áreas.	Homologar diseño, especies y mantenimiento.
Manejo de residuos	Salubridad, imagen turística y convivencia.	Puntos limpios, horarios de recolección y corresponsabilidad comercial.

Componente ambiental	Función	Lineamiento
Ruido y emisiones	Convivencia con residentes, visitantes y hoteles.	Protocolos de horarios, medición y control en eventos/nocturnidad.



Imagen 22. Corredores verdes - ArcGis Pro

3.6.2 Problemática ambiental

El análisis ambiental evidencia que Vía Primavera presenta condiciones ambientales favorables respecto a otros corredores comerciales de alta intensidad en El Poblado; sin embargo, las dinámicas comerciales, gastronómicas y turísticas generan presiones permanentes sobre los recursos ambientales existentes.

Las principales problemáticas identificadas corresponden a:

- Disposición dispersa de residuos sólidos en el espacio público.
- Reducción progresiva de superficies permeables debido al endurecimiento de alcorques y zonas verdes.
- Limitaciones para el adecuado desarrollo radicular del arbolado urbano.
- Presión física sobre árboles por mobiliario urbano, ocupación comercial y redes aéreas.
- Jardines con baja cobertura vegetal, deterioro de especies ornamentales y deficiencias de mantenimiento paisajístico.







Estas condiciones reducen la capacidad del corredor para prestar servicios ecosistémicos, disminuyen la infiltración de aguas lluvias, limitan la regulación térmica, afectan parcialmente la biodiversidad urbana y deterioran la calidad paisajística del espacio público.

No obstante, el manejo de residuos sólidos presenta condiciones favorables y no se identifican puntos críticos permanentes de acumulación, aunque se evidencian oportunidades para optimizar la organización de los puntos de presentación, fortalecer la separación en la fuente y consolidar esquemas de aprovechamiento mediante la articulación con organizaciones de recicladores.

Tabla 13. Problemática ambiental y respuesta

Problema	Causa probable	Efecto	Proyecto asociado
----------	----------------	--------	-------------------

Residuos y limpieza intensiva	Alta rotación de visitantes y operación gastronómica	Deterioro de imagen, olores y vectores	Plan de aseo, puntos limpios y corresponsabilidad
Ruido y externalidades nocturnas	Gastrobares, discotecas y eventos	Conflicto social y percepción de inseguridad	Monitoreo acústico y protocolos de convivencia
Déficit de mantenimiento vegetal	Responsabilidades dispersas	Pérdida de cobertura vegetal y deterioro paisajístico	Plan de paisaje y jardinería
Impermeabilización de superficies	Endurecimiento de áreas verdes y alcorques	Menor infiltración y regulación hídrica	Recuperación de superficies permeables
Conflictos árbol-infraestructura	Redes aéreas y restricciones urbanas	Riesgo para el desarrollo del arbolado	Manejo silvicultural especializado
Ocupación sobre suelos sensibles	Falta de delimitación y control	Deterioro físico y ambiental	Control operativo y manual de ocupación

3.6.3 Zonas verdes y arbolado urbano

El corredor Vía Primavera cuenta con una cobertura arbórea consolidada que constituye uno de sus principales activos ambientales y paisajísticos. El arbolado urbano mejora la calidad del espacio público, aporta identidad al corredor y favorece el confort de peatones y visitantes mediante la generación de sombra y la regulación del microclima.

Además, el arbolado proporciona importantes servicios ecosistémicos, como la captura de contaminantes atmosféricos, la mitigación del efecto de isla de calor, la regulación hídrica, la reducción de la contaminación acústica y el fortalecimiento de la biodiversidad urbana.

El inventario de zonas verdes identificó áreas con potencial para su recuperación y mejoramiento mediante el mantenimiento de jardines existentes, la creación de nuevas zonas verdes, la incorporación de especies ornamentales adaptadas al entorno urbano y el manejo de conflictos entre el arbolado y las redes aéreas.

La implementación de estas acciones permitirá fortalecer la infraestructura verde del corredor, mejorar su calidad paisajística y ambiental, e incrementar su resiliencia frente a los efectos del cambio climático.



Imagen 23. Cobertura arbórea consolidada del corredor Vía Primavera



Imagen 24. Estructura arbórea consolidada del corredor

3.6.4 Lineamientos ambientales (PAU)

Los Protocolos Ambientales y Urbanísticos (PAU), establecidos en el marco del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Medellín (Acuerdo 48 de 2014) y reglamentados mediante el Decreto Distrital 1212 de 2021, son instrumentos que regulan la implantación y operación de actividades económicas con el propósito de prevenir y mitigar los impactos ambientales y urbanísticos, promoviendo una adecuada convivencia entre los diferentes usos del suelo y la protección de la calidad ambiental, el espacio público y los sectores residenciales.

En el corredor Vía Primavera, caracterizado por la alta concentración de establecimientos gastronómicos, comerciales y de servicios, los PAU orientan la implementación de medidas relacionadas con el control del ruido, la gestión integral de residuos sólidos, el manejo adecuado de aguas residuales y vertimientos, así como la regulación de la ocupación del espacio público, el mobiliario exterior y la imagen urbana. Su aplicación contribuye a reducir los impactos ambientales asociados a la dinámica del corredor y a fortalecer la convivencia entre residentes, comerciantes y visitantes.

Así mismo, los PAU constituyen un soporte para la implementación de los proyectos ambientales propuestos para el corredor, especialmente aquellos orientados al fortalecimiento de la gestión integral de residuos sólidos y el reciclaje; el control y monitoreo del ruido ambiental; el mejoramiento del manejo de aguas residuales en establecimientos gastronómicos; la recuperación y conservación del espacio público mediante criterios de urbanismo sostenible; el incremento de la infraestructura verde y el arbolado urbano como estrategia de adaptación al cambio climático; y la promoción de buenas prácticas ambientales entre comerciantes, residentes y visitantes.

La aplicación de estos protocolos permite que las intervenciones propuestas para Vía Primavera se articulen con los instrumentos de planificación y regulación del Distrito, favoreciendo un modelo de desarrollo urbano sostenible y una mejor calidad ambiental y de vida para la comunidad.

3.6.5 Conclusión ambiental

El corredor Vía Primavera cuenta con una estructura ambiental estratégica conformada por la quebrada La Presidenta, el Parque Lineal La Presidenta, el arbolado urbano y las áreas verdes existentes, elementos que contribuyen a la conectividad ecológica, la regulación hídrica, la mitigación de la isla de calor y el mejoramiento de la calidad paisajística. No obstante, el diagnóstico evidencia oportunidades para fortalecer esta infraestructura verde, especialmente en los 120,6 metros lineales identificados con potencial para recuperación paisajística.

Con base en este diagnóstico, se proponen los siguientes proyectos ambientales para el corredor:

- Recuperación y ampliación de alcorques mediante soluciones permeables e infraestructura verde.
- Recuperación de jardines existentes y creación de nuevas áreas verdes en los sectores con potencial de intervención.
- Incremento de la cobertura vegetal mediante la siembra de especies ornamentales y nativas adaptadas al entorno urbano y de bajo requerimiento de mantenimiento.
- Organización y optimización de los puntos para la presentación de residuos sólidos, promoviendo la separación en la fuente y el aprovechamiento de materiales reciclables.
- Desarrollo de programas de educación y cultura ambiental dirigidos a comerciantes, residentes y visitantes, enfocados en la gestión de residuos, el cuidado del espacio público y la conservación de la infraestructura verde.

- Aplicación de los Protocolos Ambientales y Urbanísticos (PAU) para fortalecer el control del ruido, la gestión de residuos sólidos, el manejo de aguas residuales y vertimientos, la protección del paisaje urbano y la regulación de la ocupación del espacio público.

La implementación articulada de estos proyectos permitirá consolidar a Vía Primavera como un corredor urbano sostenible, fortaleciendo la infraestructura verde, incrementando la resiliencia climática, mejorando la calidad ambiental y paisajística del espacio público y promoviendo un equilibrio entre la actividad económica, la conservación ambiental y la calidad de vida de residentes y visitantes.

3.7 Dimensión social

El sector conocido como Vía Primavera, ubicado en la Carrera 37 entre las calles 8 y 10 del barrio El Poblado en Medellín, refleja un proceso de transformación urbana y cultural que ha consolidado este corredor como uno de los principales referentes de innovación creativa y dinamización económica de la ciudad.

Lo que anteriormente era un entorno predominantemente residencial se ha convertido en un distrito creativo que integra moda, arte, diseño, gastronomía y emprendimiento local, generando nuevas oportunidades de participación ciudadana y fortalecimiento del tejido social.

Este proceso ha permitido que pequeños empresarios, artistas, diseñadores y emprendedores encuentren en el sector un escenario propicio para visibilizar sus iniciativas, promoviendo así la economía creativa y el reconocimiento del talento local como motor de desarrollo urbano y social.

Asimismo, Vía Primavera se destaca por fomentar espacios de interacción comunitaria y apropiación del espacio público mediante una oferta cultural y comercial diversa que atrae tanto a residentes como a visitantes nacionales e internacionales.

La presencia de galerías, tiendas de diseño independiente, cafés, restaurantes y espacios culturales ha contribuido a consolidar un ambiente incluyente y dinámico, donde convergen diferentes expresiones artísticas y estilos de vida.

Este entorno ha fortalecido las relaciones sociales y la construcción de identidad territorial, convirtiendo el corredor en un punto de encuentro que favorece la convivencia, el turismo cultural y el intercambio de experiencias entre distintos actores sociales y económicos.

En conjunto, estas dinámicas han configurado un corredor urbano con una fuerte vocación creativa, comercial y turística, donde convergen actores económicos, culturales, institucionales y comunitarios que interactúan permanentemente en un espacio de alta actividad social. Sin embargo, el crecimiento acelerado del sector también plantea retos relacionados con la convivencia, la preservación de la identidad local y la sostenibilidad social del territorio, aspectos que requieren una gestión integral para garantizar un equilibrio entre desarrollo económico, apropiación ciudadana y calidad de vida.



Imagen 25. Vista parcial del corredor comercial Vía Primavera

3.7.1 Actores sociales del territorio

En el sector de Vía Primavera se ha consolidado un ecosistema urbano y social caracterizado por la creatividad, el diseño, la moda, la innovación cultural y la apropiación del espacio público como escenario de encuentro, interacción y construcción colectiva. Estas dinámicas han contribuido a fortalecer la identidad del corredor y a posicionarlo como un referente de las industrias creativas y culturales de la ciudad.

El territorio reúne una amplia diversidad de actores, entre los que se destacan diseñadores locales, emprendedores de moda independiente, propietarios de boutiques, galerías, cafés, restaurantes y otros establecimientos comerciales, quienes participan activamente en la consolidación de una oferta diferenciada basada en el diseño, el arte, la gastronomía y las experiencias urbanas contemporáneas.

La presencia permanente de visitantes locales, nacionales e internacionales fortalece el intercambio cultural, dinamiza la economía del sector y genera oportunidades para emprendedores, artistas, creadores y pequeñas marcas, contribuyendo al desarrollo económico y al posicionamiento del corredor como un destino turístico y comercial de alto valor.

Asimismo, la **Corporación Vía Primavera** desempeña un papel estratégico como entidad articuladora de los diferentes actores públicos, privados, comunitarios y comerciales presentes en el territorio. Su labor facilita la coordinación de iniciativas, la promoción del corredor, la gestión de proyectos de interés común y la construcción de acuerdos orientados al fortalecimiento del distrito.

Entre los principales actores sociales e institucionales presentes en el territorio se encuentran:



1. Corporación Vía Primavera

La Corporación Vía Primavera se consolida como el principal actor articulador y administrativo del distrito creativo de Vía Primavera, al reunir a empresarios, comerciantes, diseñadores y representantes del sector gastronómico y cultural con el propósito de fortalecer la identidad territorial y posicionar la zona como un referente urbano de innovación, moda, arte y diseño en la ciudad de Medellín. Esta entidad desempeña un papel estratégico en la construcción y consolidación de la marca del sector, liderando procesos de promoción cultural, dinamización económica y proyección turística mediante la organización de ferias, exposiciones, eventos de diseño, activaciones artísticas y actividades culturales periódicas que atraen tanto a residentes como a visitantes nacionales e internacionales. Asimismo, la Corporación trabaja de manera articulada con la Secretaría de Cultura Ciudadana de Medellín y otras instituciones públicas y privadas para fortalecer el ecosistema creativo, impulsar el emprendimiento local y promover procesos de apropiación del espacio urbano, contribuyendo así a la transformación de Vía Primavera en un corredor cultural y comercial con identidad propia, alta proyección económica y reconocimiento dentro de las dinámicas creativas de la ciudad.



2. Diseñadores, Marcas Locales y Artesanos

Los comerciantes y emprendedores de Vía Primavera constituyen el eje central de la transformación del sector en uno de los distritos creativos más representativos de Medellín. Diseñadores de moda, artesanos, propietarios de boutiques independientes y empresarios gastronómicos han consolidado un entorno urbano caracterizado por la innovación, la creatividad y el fortalecimiento de la economía local. Este corredor se ha convertido en un referente para quienes buscan experiencias de compra con identidad propia y sello colombiano, alejadas de los formatos tradicionales de grandes superficies y cadenas comerciales. Más de cuarenta empresas, talleres y marcas independientes integran actualmente la dinámica económica del lugar, destacándose por sus propuestas de diseño de autor, moda sostenible, producción artesanal y prácticas responsables de comercio justo. Asimismo, el trabajo articulado con colectivos locales como Artemanos ha permitido fortalecer procesos colaborativos mediante la organización de ferias de oficios, encuentros culturales y espacios de visibilización para pequeños productores y creadores emergentes.

Dentro de esta oferta creativa sobresalen diversas tiendas y marcas que han contribuido al posicionamiento de Vía Primavera como un corredor de diseño y moda local con reconocimiento nacional e internacional. Entre ellas se encuentra Primavera Tienda Diseño, un espacio multimarca que reúne prendas de vestir, objetos de decoración y productos de cuidado personal elaborados por diseñadores colombianos, promoviendo el talento local y el consumo consciente. De igual manera, Wanitta Vía Primavera se destaca por sus colecciones de ropa femenina con siluetas innovadoras, colores vibrantes y un enfoque basado en prácticas de comercio justo y producción ética. A esto se suma la presencia de reconocidas marcas colombianas como Agua Bendita, especializada en vestidos de baño de lujo, ropa de playa y accesorios con elaborados detalles artesanales que reflejan la riqueza estética y cultural del país. En conjunto, estos establecimientos no solo dinamizan la actividad comercial del sector, sino que también fortalecen la identidad cultural, turística y creativa de Vía Primavera como un espacio de encuentro entre el diseño, el emprendimiento y la expresión artística.

2 DISEÑADORES, MARCAS LOCALES Y ARTESANOS

Eje central de la transformación del sector. Más de 40 empresas, talleres y marcas independientes que promueven el diseño de autor, moda sostenible, producción artesanal y comercio justo.

DISEÑO LOCAL

Iconos:

- Diseño de autor
- Moda sostenible
- Producción artesanal
- Comercio justo
- Ferias y encuentros culturales

MARCAS DESTACADAS

PRIMAVERA TIENDA DISEÑO	WANITTA VIA PRIMAVERA	agua bendita
Multimarca que promueve el talento local y el consumo consciente.	Moda femenina con diseño innovador, colores vibrantes y producción ética.	Ropa de playa y accesorios de lujo con detalles artesanales y diseño colombiano.

Trabajo articulado con colectivos locales como Artemanos:
ferias de oficios, encuentros culturales y visibilización de creadores emergentes.

3. Sector Gastronómico (Restaurantes y Cafés)

La oferta gastronómica y cafetera de la zona cumple un papel fundamental como espacio de encuentro, descanso y socialización, consolidándose junto con la moda y el diseño como uno de los principales atractivos que atrae y retiene visitantes en el sector. La dinámica culinaria se caracteriza por una propuesta

contemporánea enfocada en cafés de especialidad, brunch y experiencias gastronómicas acogedoras que fortalecen la identidad creativa y turística del corredor.

Entre los establecimientos más representativos se destaca Pergamino Coffee Vía Primavera, reconocido como un ícono del café de especialidad en Medellín y preferido tanto por locales como turistas gracias a su ambiente tranquilo, terraza y oferta de panadería artesanal. Asimismo, Café Quindío Vía Primavera ofrece una experiencia ligada a la cultura cafetera del Eje Cafetero, destacándose por su atmósfera bohemia y acogedora que promueve la permanencia y el disfrute del espacio urbano. De igual forma, Azai Praia Lovers Vía Primavera se posiciona como un referente de alimentación saludable y brunch, integrando propuestas sin gluten ni azúcar que responden a nuevas tendencias de consumo y estilos de vida saludables dentro del distrito creativo.



4. Turistas y Visitantes Locales

Los visitantes y turistas constituyen uno de los actores más relevantes en la dinámica social y económica de la zona, ya que son los principales dinamizadores de la actividad comercial, cultural y gastronómica del sector. Tanto turistas nacionales como extranjeros encuentran en este corredor un espacio atractivo por su concepto de oasis urbano peatonal, caracterizado por un ambiente seguro, acogedor y orientado al disfrute del espacio público. La combinación entre moda local, gastronomía, arte urbano y propuestas culturales convierte al sector en un destino obligatorio para quienes buscan experiencias auténticas en la ciudad.

Los murales, las intervenciones artísticas, las boutiques de diseño independiente y la oferta de cafés y restaurantes generan una atmósfera bohemia y contemporánea que fortalece la identidad turística del lugar. Asimismo, estos visitantes impulsan el consumo en los establecimientos comerciales, promueven el reconocimiento de marcas y emprendimientos locales y contribuyen al posicionamiento del sector como un referente de turismo responsable y creativo en Medellín. Su presencia permanente favorece la circulación económica, la apropiación cultural del espacio y el intercambio social entre residentes, comerciantes y turistas, consolidando así un entorno dinámico que integra entretenimiento, cultura, compras y experiencias urbanas de alta calidad.



5. Entidades Distritales

La Alcaldía de Medellín desempeña un papel fundamental en la consolidación y fortalecimiento del corredor como un espacio de integración cultural, dinamización económica y apropiación ciudadana, mediante la articulación de diferentes dependencias institucionales orientadas al desarrollo urbano y social del territorio.

A través de la Secretaría de Cultura Ciudadana, se promueve y coordina una amplia oferta de actividades artísticas, culturales y de intervención del espacio público, impulsando expresiones creativas, festivales y eventos que fortalecen la identidad cultural y el reconocimiento del sector como un referente urbano de encuentro y participación comunitaria. De manera complementaria, la Gerencia del Centro, el INDER Medellín y la Secretaría de Seguridad y Convivencia desarrollan acciones conjuntas a través de Puestos de Mando Unificado (PMU), estrategias de control territorial y programas de recuperación del espacio público, orientados a mejorar las condiciones de convivencia, seguridad, movilidad y organización del sector. Asimismo, Emvarias se consolida como un actor estratégico en la sostenibilidad ambiental y la cultura ciudadana, liderando mesas de trabajo y procesos pedagógicos con comerciantes y actores locales para promover el manejo adecuado de residuos sólidos, la limpieza del entorno y la corresponsabilidad en el cuidado del espacio público.

En conjunto, estas entidades cumplen un rol esencial como facilitadoras de eventos, festivales de moda sostenible e intervenciones urbanas que buscan preservar y potenciar el atractivo cultural, histórico y turístico de la calle, fortaleciendo su proyección como un corredor urbano dinámico, seguro y culturalmente activo.



6. Residentes y Comunidad Local.

La dinámica residencial y poblacional del sector evidencia una profunda transformación urbana y social, marcada por el paso de un entorno tradicionalmente residencial hacia un distrito creativo y comercial de gran atractivo cultural y turístico.

Muchas de las familias originales que habitaban la zona han visto cómo sus viviendas fueron adaptadas o reemplazadas por locales comerciales, cafés, boutiques y espacios destinados al arte y el diseño, modificando progresivamente la composición social del territorio. Paralelamente, han llegado nuevos residentes vinculados principalmente a las industrias creativas, entre ellos diseñadores, artistas, emprendedores y jóvenes profesionales que combinan sus espacios de vivienda con talleres, estudios o negocios, fortaleciendo así la identidad innovadora y cultural del sector. A esta dinámica se suma una importante población flotante conformada por turistas nacionales e internacionales, visitantes locales y amantes de la moda, quienes recorren diariamente el área atraídos por su arquitectura, la presencia de zonas verdes, la oferta gastronómica y las múltiples expresiones culturales y comerciales que convierten el lugar en un punto estratégico de encuentro, ocio y consumo cultural en la ciudad.



3.7.2 Identidad y cultura

Vía primavera se ha consolidado como uno de los principales referentes de la economía creativa en Medellín, desarrollando una identidad urbana estrechamente asociada al diseño independiente, la moda de autor, el emprendimiento cultural y las experiencias urbanas diferenciadas. A diferencia de otros corredores comerciales y turísticos del sector de El Poblado, cuya dinámica se encuentra principalmente vinculada al entretenimiento nocturno, este corredor ha construido una propuesta basada en la creatividad, la innovación y la promoción del talento local.

La identidad territorial del sector se manifiesta en múltiples dimensiones del paisaje urbano. La presencia de boutiques especializadas, galerías de arte, espacios de diseño, cafés de autor y establecimientos gastronómicos con propuestas diferenciadas configura un entorno que promueve el consumo cultural y la apropiación ciudadana del espacio público. De igual forma, la adaptación de antiguas viviendas para usos comerciales y culturales ha permitido conservar parte de la escala urbana tradicional, aportando singularidad y carácter al corredor.

Las expresiones artísticas y culturales constituyen uno de los principales elementos de reconocimiento del sector. Murales, intervenciones urbanas, vitrinas creativas y eventos culturales fortalecen la identidad visual

del corredor y generan un ambiente atractivo para residentes, emprendedores y visitantes. Estas manifestaciones contribuyen a consolidar una imagen urbana basada en la innovación y la creatividad, fortaleciendo el posicionamiento de Vía Primavera como distrito creativo dentro de la ciudad.

A su vez, la programación de eventos, ferias de diseño, exhibiciones, lanzamientos de marcas y actividades culturales lideradas por la Corporación Vía Primavera y otros actores del territorio favorecen el sentido de pertenencia, la interacción social y la construcción colectiva de identidad. Como resultado, el corredor se ha convertido en un espacio de encuentro donde convergen expresiones culturales, actividades económicas y dinámicas sociales que fortalecen la proyección turística y cultural del sector.



3.7.3 Seguridad y convivencia

La seguridad y la convivencia constituyen factores determinantes para el adecuado funcionamiento de Vía Primavera como corredor comercial, turístico y cultural. La coexistencia de actividades económicas, espacios de encuentro ciudadano, usos residenciales y una creciente afluencia de visitantes genera dinámicas complejas que requieren una gestión permanente orientada al mantenimiento de condiciones adecuadas de orden, accesibilidad y convivencia.

Durante los horarios diurnos el corredor presenta una importante actividad peatonal asociada a las dinámicas comerciales, culturales y gastronómicas. En horario nocturno, la presencia de restaurantes, cafés, bares y actividades recreativas incrementa el nivel de ocupación del espacio público y extiende la permanencia de usuarios en el territorio. Esta condición fortalece la vitalidad urbana y la actividad económica, pero también genera retos relacionados con la gestión del ruido, la movilidad peatonal y la interacción entre residentes, comerciantes y visitantes.

La convivencia en el sector depende en gran medida de la capacidad institucional y comunitaria para regular el uso del espacio público y promover comportamientos responsables por parte de los diferentes usuarios. En este sentido, la articulación entre comerciantes, residentes, autoridades y organizaciones territoriales resulta fundamental para prevenir conflictos y mantener la calidad urbana que caracteriza al corredor.

De igual manera, las acciones desarrolladas por la Alcaldía de Medellín, la Policía Nacional, la Secretaría de Seguridad y Convivencia y los gestores territoriales contribuyen a fortalecer los mecanismos de prevención, vigilancia, control y atención de situaciones que puedan afectar la percepción de seguridad. La implementación de estrategias coordinadas permite consolidar un entorno más seguro, atractivo y competitivo para el desarrollo de las actividades económicas y culturales que se desarrollan en Vía Primavera.

3.7.4 Transformación urbana

El proceso de transformación urbana de Vía Primavera representa uno de los fenómenos más significativos de renovación económica y social ocurridos en El Poblado durante las últimas décadas. Lo que históricamente fue un entorno predominantemente residencial ha evolucionado hacia un corredor especializado en actividades comerciales, culturales, gastronómicas y turísticas, consolidándose como uno de los principales distritos creativos de Medellín.

Esta transformación ha estado acompañada por cambios importantes en el uso del suelo y en la configuración física del territorio. Muchas viviendas tradicionales fueron adaptadas para albergar boutiques, galerías, cafés, estudios de diseño, restaurantes y otros establecimientos asociados a la economía creativa. Este proceso permitió diversificar la actividad económica, incrementar la generación de empleo y fortalecer el atractivo urbano del sector.

La consolidación del corredor como destino turístico y comercial ha impulsado una valorización progresiva del suelo y una mayor demanda por espacios orientados al comercio especializado. Esta dinámica ha contribuido a mejorar la competitividad económica del territorio y a posicionar a Vía Primavera como referente de innovación urbana, diseño y emprendimiento.

No obstante, la transformación también ha generado desafíos relacionados con la conservación de la identidad barrial, la permanencia de algunos residentes tradicionales, la presión inmobiliaria y la necesidad de equilibrar las actividades económicas con la calidad de vida de la comunidad. En este contexto, resulta fundamental implementar estrategias que permitan compatibilizar el crecimiento económico con la sostenibilidad social y urbana del corredor.



Vía Primavera Antes



Vía Primavera Ahora

3.7.5 Perfil socioeconómico

El perfil socioeconómico predominante de los usuarios de Vía Primavera corresponde a residentes de estratos medios y altos, turistas nacionales e internacionales, consumidores de productos especializados y población vinculada a sectores creativos, culturales y de servicios. La oferta comercial diferenciada y la calidad del entorno urbano han permitido atraer un público interesado en experiencias relacionadas con el diseño, la gastronomía, la moda, el arte y la innovación.

La creciente presencia de visitantes extranjeros ha contribuido a posicionar el corredor dentro de los circuitos turísticos de Medellín, generando nuevas oportunidades para los establecimientos comerciales y fortaleciendo la proyección internacional del sector. Paralelamente, profesionales, emprendedores, diseñadores y artistas encuentran en Vía Primavera un espacio favorable para el desarrollo de iniciativas económicas vinculadas a la economía creativa.

La dinámica comercial del sector está orientada principalmente hacia consumidores con capacidad adquisitiva media y alta que buscan productos y servicios diferenciados, alejados de los formatos tradicionales de consumo masivo. Esta condición ha favorecido la consolidación de un ecosistema económico basado en el valor agregado, la innovación y la identidad local.

Asimismo, el corredor presenta una importante población flotante que diariamente utiliza el espacio público para actividades recreativas, comerciales, culturales y gastronómicas, generando una constante interacción entre residentes, trabajadores, emprendedores y visitantes, lo que contribuye a dinamizar la economía y fortalecer la vida urbana del sector.

3.7.6 Comercio y vida nocturna

El comercio constituye el principal motor económico de Vía Primavera y uno de los factores que explican su consolidación como distrito creativo y turístico. La oferta comercial se caracteriza por la presencia de marcas independientes, boutiques de diseño, galerías, espacios culturales, restaurantes y cafés que generan una propuesta diferenciada dentro de la ciudad y fortalecen la identidad del corredor.

Durante el día, la actividad económica está dominada por el comercio asociado a la moda, el diseño, la gastronomía y las industrias creativas. Estas actividades generan una intensa circulación peatonal y favorecen la apropiación del espacio público como escenario para el encuentro, el consumo cultural y las actividades recreativas.

En horario nocturno, el sector mantiene niveles significativos de actividad gracias a la presencia de restaurantes, cafés, gastrobares y espacios de entretenimiento que amplían la oferta de servicios y contribuyen a fortalecer la economía local. Esta condición incrementa la permanencia de visitantes y favorece la generación de empleo directo e indirecto en diferentes sectores económicos.

Sin embargo, la intensificación de las actividades nocturnas también genera desafíos relacionados con el ruido, la convivencia, la seguridad y el control del espacio público. Por ello, resulta necesario implementar mecanismos de gestión que permitan armonizar el funcionamiento de los establecimientos con las condiciones de habitabilidad requeridas por los residentes del sector.



3.7.7 Problemática social

Vía Primavera, ubicado en el sector de El Poblado en la ciudad de Medellín, atraviesa actualmente una transformación social y urbana compleja derivada de su consolidación como corredor turístico, gastronómico y de entretenimiento de proyección internacional. Lo que inicialmente surgió como un distrito creativo orientado al diseño local, las boutiques independientes y las experiencias culturales alternativas, ha comenzado a enfrentar fuertes tensiones asociadas al crecimiento acelerado y, en muchos casos, descontrolado del turismo y de la economía nocturna.

Su cercanía con sectores de alta afluencia como Provenza y Parque Lleras ha provocado que la zona absorba dinámicas urbanas vinculadas con la masificación del consumo, el incremento de actividades nocturnas, la ocupación intensiva del espacio público y la llegada constante de visitantes nacionales y extranjeros. Este fenómeno ha generado una creciente percepción de inseguridad entre residentes y comerciantes, relacionada con situaciones de ruido excesivo, consumo problemático de alcohol y sustancias psicoactivas, presencia de habitantes de calle, conflictos de convivencia y el aumento de prácticas asociadas al turismo sexual y al trabajo sexual en el entorno urbano.

De manera paralela, el crecimiento de vendedores informales y actividades económicas no reguladas ha intensificado las tensiones sobre el uso y control del espacio público, afectando tanto la movilidad peatonal como la imagen urbana del sector. Estas dinámicas han transformado profundamente las relaciones sociales y económicas de Vía Primavera, modificando los hábitos de convivencia, el perfil de los visitantes y las prácticas tradicionales del barrio. Como consecuencia, muchos residentes, comerciantes y actores culturales perciben una pérdida progresiva de la identidad comunitaria y creativa que históricamente caracterizó al sector, expresando preocupación frente a la sostenibilidad social del modelo turístico actual.

3.7.7.1 Turismo sexual y dinámicas asociadas

El crecimiento acelerado del turismo nocturno y del entretenimiento en sectores como Provenza y Vía Primavera ha generado profundas tensiones sociales que trascienden la dinámica económica y comercial del territorio.

En este contexto, las autoridades, organizaciones sociales y residentes han manifestado preocupación por la expansión de fenómenos asociados al turismo sexual, las redes de microtráfico, la mendicidad instrumentalizada y los riesgos relacionados con la Explotación Sexual Comercial de Niños, Niñas y Adolescentes (ESCNNA), problemática que afecta especialmente a zonas con alta concentración de visitantes nacionales y extranjeros.

Estas dinámicas han transformado el uso del espacio público, incrementando la percepción de inseguridad, el deterioro de la convivencia y la presión sobre las capacidades institucionales de control y vigilancia.

A ello se suma el denominado “efecto rebote” derivado de las medidas restrictivas implementadas en el Parque Lleras, como limitaciones horarias, controles policiales y regulaciones a establecimientos nocturnos, lo que provocó el desplazamiento de actividades asociadas a la rumba intensiva hacia corredores cercanos como Provenza y Vía Primavera.

Como consecuencia, estas zonas comenzaron a experimentar una mayor ocupación nocturna, incremento del ruido, presencia de economías informales y conflictos entre comerciantes y visitantes, configurando un escenario complejo donde convergen procesos de turistificación, transformación urbana y vulnerabilidad social.



3.7.7.2 Transformación urbana y gentrificación

Desde una perspectiva urbana, los principales desafíos se relacionan con los procesos de exclusión y desigualdad derivados de la valorización acelerada del territorio, el aumento de los costos de arrendamiento y la presión inmobiliaria.

Estos factores han comenzado a desplazar gradualmente a pequeños emprendimientos locales y a habitantes tradicionales, favoreciendo negocios orientados al consumo masivo y al turismo de alto impacto.

En este contexto, surge la necesidad de fortalecer estrategias integrales de gobernanza y planificación urbana que permitan regular el turismo, mejorar la seguridad, recuperar el espacio público y garantizar un equilibrio entre el desarrollo económico, la protección de la identidad cultural y la calidad de vida de las comunidades que aún habitan este importante distrito creativo de la ciudad.

3.7.7.3 Habitabilidad de calle y ventas informales

El incremento de personas en situación de calle, sumado al manejo inadecuado de los residuos sólidos y a la expansión de actividades informales en el espacio público, ha generado un impacto significativo sobre las dinámicas sociales y urbanas de Vía Primavera, afectando tanto las condiciones sanitarias y estéticas del corredor como la percepción de seguridad y convivencia ciudadana.

La alta circulación de turistas, visitantes y residentes ha intensificado las tensiones entre el uso comercial, recreativo y habitacional del territorio, evidenciando problemáticas asociadas a la ocupación indebida de andenes, la acumulación de basuras, la mendicidad y las dinámicas de subsistencia en el espacio público.

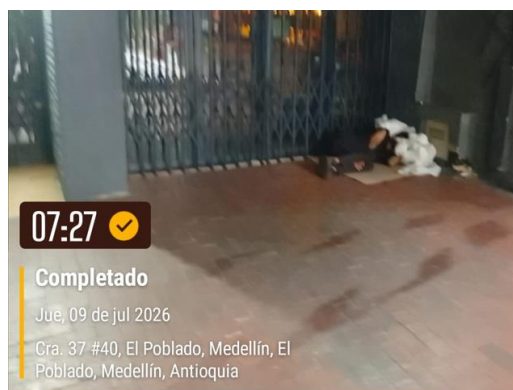
Estas situaciones deterioran la imagen urbana del corredor y generan conflictos cotidianos entre comerciantes, residentes y población flotante.

En respuesta a esta problemática, la Alcaldía de Medellín ha implementado una estrategia de intervención integral mediante el Puesto de Mando Unificado Social (PMUS), con presencia permanente en las zonas críticas de El Poblado y acciones coordinadas entre distintas dependencias institucionales.

Esta estrategia combina medidas de control territorial y acompañamiento social orientadas a recuperar el espacio público, preservar la movilidad peatonal y mitigar las dinámicas de exclusión y vulnerabilidad presentes en el sector.

Entre las acciones desarrolladas se destacan la regulación de las ventas informales diurnas y nocturnas y los traslados voluntarios de habitantes de calle a centros de atención.

Estas intervenciones buscan consolidar un equilibrio entre la vocación turística y económica de la Vía Primavera y la necesidad de garantizar entornos urbanos más seguros, organizados e incluyentes.



3.7.7.4 Seguridad y convivencia urbana

Las condiciones de alta afluencia peatonal, la intensificación del comercio nocturno y el uso prolongado del espacio público generan retos en materia de seguridad y convivencia urbana. A ello se suman los conflictos derivados de la coexistencia entre residentes, comerciantes, trabajadores y visitantes, así como las dificultades relacionadas con el control de las ocupaciones, el ruido, la movilidad peatonal y los comportamientos que pueden afectar la tranquilidad del sector.

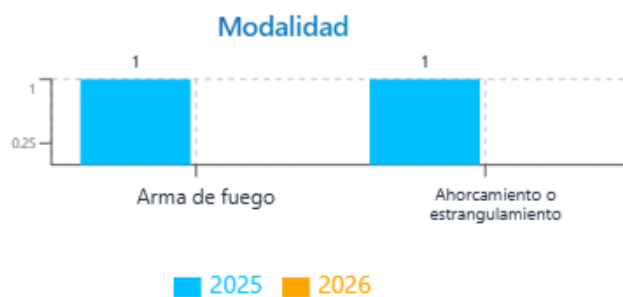
Estas dinámicas evidencian la necesidad de fortalecer los mecanismos de regulación, seguimiento y presencia institucional permanente, mediante acciones que permitan prevenir hechos delictivos, atender oportunamente los conflictos y garantizar condiciones adecuadas para el desarrollo de las actividades comerciales, turísticas y sociales del corredor.

Para complementar el diagnóstico, se consultó la información del Sistema de Información para la Seguridad y la Convivencia —SISC—, sistema oficial de la Alcaldía de Medellín encargado de hacer seguimiento al comportamiento espacial y temporal de los principales indicadores de seguridad y convivencia de la ciudad. El SISC fue institucionalizado mediante el Acuerdo 046 de 2017 y constituye una herramienta para respaldar con evidencia técnica la planeación, implementación y evaluación de las intervenciones realizadas conjuntamente con los organismos de seguridad y justicia.

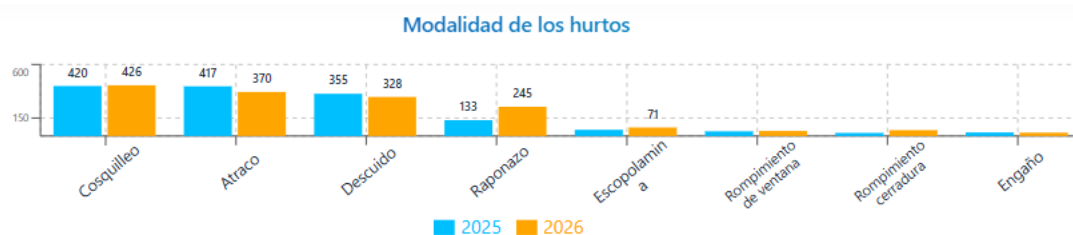
De acuerdo con el reporte del SISC para la Comuna 14 – El Poblado, con corte al mes de julio de 2026, los indicadores presentan comportamientos diferenciados frente al mismo periodo de 2025. Los homicidios, las lesiones personales, la violencia intrafamiliar y el hurto a establecimientos comerciales registran disminuciones, mientras que el hurto a personas presentan incrementos. En el contexto del ARE Vía Primavera, el aumento del hurto a personas requiere especial atención, debido a la alta circulación de peatones, turistas y consumidores que caracteriza al corredor.

Tabla 14. Indicadores de seguridad y convivencia de la Comuna 14 El Poblado

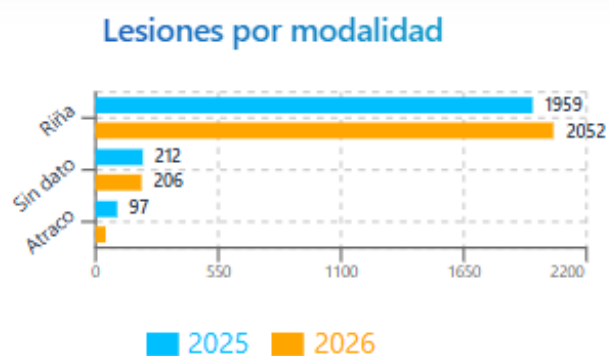
Indicador	2025	2026	Diferencia	Variación
Homicidios	2	0	-2	-100%



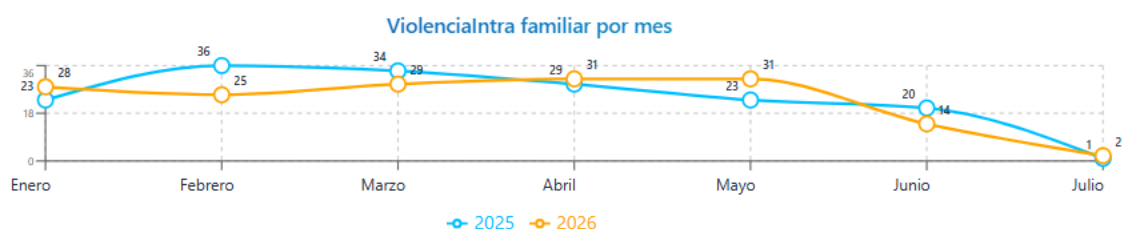
Indicador	2025	2026	Diferencia	Variación
Hurto a personas	1.508	1.584	76	5.0%



Indicador	2025	2026	Diferencia	Variación
Lesiones personales	2.391	2.372	-19	-0.8%



Indicador	2025	2026	Diferencia	Variación
Violencia intrafamiliar	166	160	-6	-3.6%



Indicador	2025	2026	Diferencia	Variación
Hurto a establecimientos comerciales	324	256	-68	-21%



Nota. Los datos corresponden al año corrido para la Comuna 14 El Poblado, con corte al mes de julio de 2026, comparados con el mismo periodo de 2025. Las cifras no corresponden exclusivamente al polígono del ARE Vía Primavera. Fuente: Sistema de Información para la Seguridad y la Convivencia —SISC—, Alcaldía de Medellín.

Los resultados muestran un comportamiento favorable en los homicidios, las lesiones personales y el hurto a establecimientos comerciales. Sin embargo, estas reducciones no eliminan la necesidad de mantener acciones preventivas, mecanismos de vigilancia y protocolos de respuesta articulados entre comerciantes, autoridades y actores del territorio.

Por otra parte, el incremento del hurto a personas constituye un factor relevante para la gestión del ARE, dado que puede afectar la percepción de seguridad, reducir la permanencia de visitantes y generar impactos negativos en la actividad comercial y en la reputación del corredor. En consecuencia, se requiere fortalecer la iluminación, la videovigilancia, los canales de denuncia, los sistemas de alerta entre establecimientos y la presencia institucional en los horarios de mayor afluencia.

Debe tenerse en cuenta que los indicadores presentados corresponden al conjunto de la Comuna 14 El Poblado y no específicamente a Vía Primavera. No obstante, sirven como contexto territorial para identificar tendencias y orientar las medidas de prevención y manejo.

Tabla 15. Problemáticas sociales y lineamientos de manejo

Problema social	Riesgo	Lineamiento de manejo
-----------------	--------	-----------------------

Turismo sin control	Pérdida de identidad local, aparición de comportamientos contrarios a la convivencia y reemplazo de la oferta de diseño de autor por actividades comerciales genéricas.	Implementar estrategias de turismo responsable, información al visitante, curaduría comercial y reserva programática para el talento local.
Hurto a personas y percepción de inseguridad	Reducción de la permanencia de visitantes, afectación de la actividad comercial y deterioro de la reputación del corredor.	Fortalecer las cámaras de vigilancia, la iluminación, los sistemas de alerta, los gestores de convivencia y la coordinación con las autoridades.
Hurto a establecimientos comerciales	Pérdidas económicas, afectación de comerciantes y reducción de la confianza empresarial.	Implementar protocolos de reacción, canales de comunicación entre comerciantes, sistemas de alarma y coordinación permanente con la Policía Nacional.
Conflicto nocturno	Ruido, riñas, desorden, quejas de residentes, lesiones personales y posibles sanciones a los establecimientos.	Establecer pactos de horarios, control acústico, protocolos de cierre, gestión de filas y acompañamiento institucional durante los periodos de mayor afluencia.
Ocupación inadecuada del espacio público	Obstrucción de la circulación peatonal, conflictos entre establecimientos y peatones, y apropiación indebida de áreas comunes.	Delimitar las áreas autorizadas, garantizar franjas de circulación libre y realizar seguimiento permanente a las ocupaciones y actividades comerciales.
Desigualdad en la distribución de beneficios	Concentración de los beneficios en pocos actores, conflictos entre comerciantes y baja legitimidad del modelo de gestión.	Implementar un modelo transparente de cargas, beneficios, participación, seguimiento y rendición de cuentas.

Empleo no cualificado	Desaprovechamiento de oportunidades para jóvenes, residentes y talento local.	Desarrollar programas de formación en comercio minorista, bilingüismo, hospitalidad, diseño, atención al visitante y gestión de eventos.
------------------------------	---	--

La gestión de la seguridad y la convivencia del ARE Vía Primavera deberá desarrollarse mediante un modelo preventivo, coordinado y basado en evidencia. Para ello, se requiere articular las acciones del SISC, la Secretaría de Seguridad y Convivencia, la Policía Nacional, los gestores territoriales, los comerciantes, los residentes y la entidad encargada de administrar el ARE.

Asimismo, deberán establecerse mecanismos periódicos de seguimiento a los hurtos, las lesiones personales, las riñas, las quejas por ruido, las ocupaciones indebidas del espacio público, la percepción de seguridad y los tiempos de respuesta institucional. Esto permitirá ajustar las acciones de acuerdo con las dinámicas del corredor y evitar que la intervención se limite únicamente a la instalación de cámaras o al aumento de la vigilancia.

En este sentido, la consolidación del ARE Vía Primavera deberá integrar acciones de prevención del delito, regulación del espacio público, cultura ciudadana, atención de conflictos, participación de los actores y evaluación permanente de resultados. La seguridad y la convivencia se entienden, por tanto, como condiciones esenciales para garantizar la sostenibilidad económica, social y urbana del corredor.

3.7.8 Conclusión

El análisis de la dimensión social de Vía Primavera evidencia la consolidación de un corredor urbano que ha logrado posicionarse como uno de los principales referentes de la economía creativa, el diseño independiente, la gastronomía especializada y la innovación cultural en la ciudad de Medellín. La articulación entre comerciantes, emprendedores, diseñadores, operadores gastronómicos, residentes, visitantes e instituciones públicas ha permitido la construcción de un ecosistema dinámico que combina actividad económica, apropiación del espacio público, intercambio cultural y fortalecimiento de la identidad territorial.

La transformación experimentada por el sector durante las últimas décadas ha permitido la reconversión de un entorno predominantemente residencial en un distrito creativo con reconocimiento local, nacional e internacional. Este proceso ha favorecido la generación de empleo, el fortalecimiento del emprendimiento, la atracción de inversión privada y la consolidación de una oferta urbana diferenciada basada en el diseño de autor, las industrias creativas, la gastronomía y las experiencias culturales. Como resultado, Vía Primavera se ha convertido en un espacio de encuentro que promueve la interacción social, el turismo cultural y el reconocimiento del talento local como elemento fundamental para el desarrollo económico y urbano.

Asimismo, la presencia de una amplia diversidad de actores sociales ha contribuido a fortalecer el tejido social y la capacidad de gestión colectiva del territorio. La Corporación Vía Primavera, los comerciantes, las marcas locales, los residentes y las entidades distritales han desempeñado un papel relevante en la construcción de una identidad urbana propia, caracterizada por la creatividad, la innovación y la apropiación del espacio público. Esta articulación ha permitido consolidar una oferta comercial y cultural con un fuerte componente local que constituye uno de los principales atributos diferenciadores del corredor.

No obstante, el acelerado crecimiento de la actividad turística y comercial también ha generado tensiones que representan desafíos para la sostenibilidad social del sector. Entre ellos se destacan la ocupación intensiva del espacio público, el incremento de actividades nocturnas, los conflictos asociados a la convivencia ciudadana, el aumento de la percepción de inseguridad, la presencia de actividades económicas informales, las dinámicas relacionadas con el turismo de alto impacto y los procesos de valorización inmobiliaria que pueden afectar la permanencia de algunos residentes y pequeños emprendimientos tradicionales.

De igual manera, la creciente presión generada por la demanda turística y comercial plantea el reto de preservar la identidad cultural y creativa que ha caracterizado históricamente al corredor. La consolidación de actividades orientadas al consumo masivo podría generar procesos de homogeneización comercial que reduzcan la diversidad y autenticidad que actualmente constituyen uno de los principales valores del sector. En este sentido, resulta fundamental fortalecer estrategias de gobernanza urbana que permitan proteger el talento local, promover el emprendimiento creativo y garantizar una oferta comercial coherente con la vocación cultural del territorio.

La seguridad y la convivencia emergen como factores prioritarios para la consolidación futura del corredor. El fortalecimiento de los mecanismos de coordinación entre comerciantes, residentes, autoridades e instituciones públicas permitirá avanzar hacia un modelo de gestión preventiva basado en la cultura ciudadana, la regulación del espacio público, la atención de conflictos y el seguimiento permanente a los indicadores de seguridad. Estas acciones serán determinantes para garantizar condiciones adecuadas de habitabilidad, permanencia y disfrute del espacio urbano para todos los usuarios.

En este contexto, la implementación del Área de Revitalización Económica (ARE) representa una oportunidad estratégica para fortalecer la gestión integral del corredor, consolidar mecanismos de corresponsabilidad entre actores públicos y privados y promover un modelo de desarrollo equilibrado que articule el crecimiento económico con la protección de la identidad cultural y el bienestar colectivo. El ARE permitirá impulsar acciones de mejoramiento urbano, promoción del turismo responsable, fortalecimiento del espacio público, apoyo al emprendimiento local y consolidación de estrategias de seguridad y convivencia acordes con las dinámicas del territorio.

En conclusión, Vía Primavera cuenta con una base social sólida, diversa y altamente dinámica que constituye uno de sus principales activos para el desarrollo futuro. La adecuada gestión de los desafíos asociados al crecimiento turístico, comercial y urbano permitirá consolidar un corredor que combine competitividad económica, identidad cultural, inclusión social, apropiación ciudadana y calidad de vida. Bajo este enfoque, la dimensión social se convierte en un elemento estructurante para garantizar la sostenibilidad y resiliencia del corredor, asegurando que su crecimiento continúe generando beneficios para residentes, comerciantes, emprendedores, visitantes y la ciudad en su conjunto.

3.8 Ecosistema cultural, simbólico o patrimonial

Vía Primavera cuenta con una identidad territorial diferenciada, construida alrededor de la moda, el diseño local, la gastronomía, el comercio especializado y la experiencia peatonal. Esta vocación trasciende la presencia individual de establecimientos comerciales, pues se expresa en la relación entre las actividades económicas, las fachadas, las vitrinas, los antejardines, la vegetación, los espacios de permanencia y la programación desarrollada en el corredor.

El funcionamiento de Vía Primavera como comercio a cielo abierto constituye uno de sus principales atributos simbólicos. La interacción directa entre los establecimientos y el espacio público genera una experiencia

urbana distinta a la de los centros comerciales cerrados, favorece el recorrido peatonal y fortalece la conexión entre comercio, creatividad, gastronomía y vida urbana.

La presencia de actividades relacionadas con la moda y el diseño, complementadas por restaurantes, cafés y eventos creativos, configura una oferta especializada que permite diferenciar el corredor de otros sectores comerciales de la ciudad. Esta concentración de actividades aporta reconocimiento territorial, genera flujos de visitantes y fortalece la capacidad del sector para desarrollar una programación propia.

Estas características sustentan la necesidad de reconocer a Vía Primavera como Área de Revitalización Económica, dado que su identidad cultural y comercial requiere un modelo de gestión que permita coordinar actores, proteger la vocación del corredor, ordenar el uso del espacio público, orientar la programación y garantizar la sostenibilidad de sus activos territoriales.

3.8.1 Activos culturales y simbólicos

Tabla 15. Activos culturales y simbólicos de Vía Primavera

Activo cultural o simbólico	Aporte al reconocimiento del ARE	Incidencia territorial	Acción dentro del modelo ARE
Moda y diseño local	Constituyen la principal vocación diferenciadora del corredor frente a sectores comerciales de oferta genérica.	Atraen visitantes, activan vitrinas y fachadas y fortalecen la identidad creativa del sector.	Desarrollar programación, directorios, exposiciones, pasarelas y actividades coherentes con esta vocación.
Comercio a cielo abierto	Integra la actividad económica con el recorrido urbano y la apropiación peatonal del espacio.	Favorece la circulación, la permanencia y la conexión entre los establecimientos.	Incorporar lineamientos de señalización, mobiliario, accesibilidad, imagen territorial y ocupación ordenada.
Gastronomía y café	Complementan la oferta de moda y diseño y amplían el tiempo de permanencia de los visitantes.	Generan espacios de encuentro y actividad durante diferentes horarios.	Articular la oferta gastronómica con protocolos de convivencia, ruido, residuos y aprovechamiento del espacio público.

Fachadas, vitrinas y antejardines	Conforman una imagen urbana reconocible y fortalecen la relación entre los establecimientos y la calle.	Influyen en la percepción, continuidad visual y experiencia comercial del corredor.	Establecer criterios comunes de manejo, mantenimiento, iluminación, avisos y adecuación.
Vegetación y paisaje urbano	Contribuyen al confort, la sombra y la imagen característica del corredor.	Mejoran la experiencia peatonal y favorecen la permanencia.	Integrar acciones de paisajismo, mantenimiento de árboles, jardineras y alcorques.
Eventos y actividades creativas	Permiten proyectar la vocación del corredor y visibilizar el talento local.	Aumentan la afluencia y activan temporalmente el espacio público.	Implementar una programación curada con criterios de movilidad, seguridad, sostenibilidad y participación local.
Conexión con Provenza, Parque Lleras y La Presidenta	Integra a Vía Primavera con otros recorridos comerciales, turísticos y ambientales de El Poblado.	Incrementa los flujos peatonales y la visibilidad territorial.	Fortalecer rutas, señalización y estrategias de articulación con el entorno.

La identificación de estos activos demuestra que Vía Primavera cuenta con una vocación territorial reconocible y con elementos capaces de sostener una programación económica, cultural y urbana propia. El ARE permitirá articular estos componentes bajo un modelo común de administración, mantenimiento, promoción y seguimiento.

3.8.2 Actores e incidencia territorial

La consolidación de Vía Primavera como ARE requiere la articulación de los actores que intervienen en su funcionamiento y transformación.

Tabla 16. Actores e incidencia territorial

Actor	Incidencia en el territorio	Participación dentro del ARE
Corporación Vía Primavera	Articula a establecimientos y representa intereses relacionados con el desarrollo del corredor.	Apoyar la administración, promoción, programación y coordinación institucional.
Diseñadores, marcas y comerciantes	Definen buena parte de la oferta y de la identidad comercial y creativa.	Participar en la programación, promoción, curaduría y construcción de acuerdos de gestión.
Restaurantes y cafés	Amplían la permanencia y complementan la experiencia del visitante.	Aplicar protocolos de operación, convivencia, residuos, ruido y ocupación ordenada.
Propietarios y administradores de inmuebles	Inciden en los usos, arrendamientos, adecuaciones y transformaciones físicas.	Participar en acuerdos sobre fachadas, mantenimiento, usos compatibles e imagen urbana.
Residentes y trabajadores	Experimentan directamente los efectos de la actividad comercial, los eventos y el uso del espacio público.	Participar en mecanismos de información, convivencia, seguimiento y concertación.
Entidades distritales	Regulan y acompañan actuaciones relacionadas con espacio público, movilidad, seguridad, cultura, turismo y desarrollo económico.	Integrar mesas técnicas, procesos de validación y seguimiento institucional.
Visitantes y turistas	Inciden en los flujos peatonales, la demanda y los horarios de mayor actividad.	Vincularse mediante estrategias de información, orientación, turismo responsable y medición de percepción.

La incidencia de estos actores evidencia que la gestión del corredor no puede depender de actuaciones aisladas. Se requiere una estructura estable de coordinación que permita equilibrar la actividad económica, la convivencia, la movilidad peatonal, la identidad territorial y el mantenimiento del espacio público.



Imagen 26. Moda y diseño local



Imagen 27. Moda y diseño local



Imagen 28. Gastronomía y espacios de permanencia



Imagen 29. Vegetación y experiencia peatonal



Imagen 30. Fachada tienda de diseño local y marcas independientes



Imagen 31. Andén contiguo a establecimiento de entretenimiento nocturno



Imagen 32. Fachada tienda de diseño local y marcas independientes

La dimensión cultural y simbólica evidencia que Vía Primavera posee una vocación territorial diferenciada, sustentada en la relación entre moda, diseño, comercio especializado, gastronomía, paisaje urbano y experiencia peatonal. Estos elementos no funcionan de manera aislada, sino que conforman un sistema económico y urbano reconocible dentro de El Poblado.

La concentración de actividades complementarias, la interacción entre los establecimientos y el espacio público, y la capacidad del corredor para atraer visitantes respaldan su reconocimiento como Área de Revitalización Económica. Esta condición permitirá superar una gestión fragmentada y establecer mecanismos comunes de administración, programación, promoción, mantenimiento y regulación.

El reconocimiento del ARE permitirá proteger y fortalecer la identidad de Vía Primavera mediante criterios de curaduría comercial, manejo coordinado de fachadas y vitrinas, programación coherente con la vocación del sector, mejoramiento de la experiencia peatonal y aprovechamiento ordenado del espacio público.

Asimismo, el modelo facilitará la articulación entre comerciantes, diseñadores, establecimientos gastronómicos, propietarios, residentes, trabajadores y entidades distritales, garantizando que las decisiones sobre el corredor respondan tanto a sus dinámicas económicas como a las necesidades de convivencia y sostenibilidad urbana.

En consecuencia, la dimensión cultural y simbólica constituye un fundamento directo para el reconocimiento de Vía Primavera como ARE, al demostrar que el territorio cuenta con identidad propia, concentración de actividades especializadas, capacidad de atracción y necesidad de una gestión unificada que preserve y proyecte sus valores diferenciales.

En el polígono delimitado para el Área de Revitalización Económica (ARE) no se identifican Bienes de Interés Cultural (BIC) declarados, ni inmuebles sujetos al régimen especial de protección patrimonial. En consecuencia, las actuaciones previstas para el ARE no están sujetas a condiciones especiales



Imagen 33. Bienes de interés cultural - Visor geográfico Mappgis

Tabla 15. Activos culturales y simbólicos

Activo cultural	Valor estratégico	Proyecto recomendado
Moda de autor local	Diferenciación frente a zonas comerciales genéricas y fast fashion internacional.	Directorio de diseñadores, pasarelas, residencias creativas y pop-ups curados.
Arquitectura residencial adaptada	Escala humana, memoria barrial y experiencia de boutique.	Manual de fachadas, vitrinas y antejardines.
Gastronomía y café especializado	Permanencia, experiencia y consumo extendido.	Rutas de café/diseño y calendario gastronómico de autor.
Relación con Provenza/Lleras	Flujo turístico y reconocimiento internacional.	Circuito Poblado Centro: moda, diseño, gastronomía y paisaje.

3.8.3 Conclusiones

El análisis del ecosistema cultural y simbólico permite concluir que Vía Primavera cuenta con una identidad territorial diferenciada, construida a partir de la articulación entre moda, diseño local, gastronomía, comercio

especializado, paisaje urbano y experiencia peatonal, elementos que conforman un sistema urbano reconocido dentro del sector El Poblado.

La condición de comercio a cielo abierto constituye uno de los principales atributos simbólicos del corredor, al integrar la actividad económica con el espacio público, fortalecer los recorridos peatonales y generar una experiencia urbana asociada a la creatividad, el encuentro ciudadano y la apropiación del territorio.

La concentración de actividades vinculadas con moda, diseño, gastronomía, cafés, eventos creativos y establecimientos especializados consolida una oferta diferenciada con capacidad de atraer visitantes, fortalecer la economía local y desarrollar una programación propia acorde con la vocación del corredor.

Los activos culturales y simbólicos identificados requieren una gestión articulada que permita fortalecer la identidad del ARE mediante acciones de curaduría comercial, manejo coordinado de fachadas y vitrinas, programación cultural y aprovechamiento ordenado del espacio público, garantizando la conservación y proyección de los valores diferenciales del sector.

En el polígono delimitado para el Área de Revitalización Económica no se identifican Bienes de Interés Cultural (BIC) declarados ni inmuebles sujetos a régimen especial de protección patrimonial; por lo tanto, las actuaciones previstas dentro del ARE no se encuentran condicionadas por determinantes específicas de protección patrimonial.

En consecuencia, la dimensión cultural y simbólica constituye un fundamento técnico para el reconocimiento de Vía Primavera como Área de Revitalización Económica, al evidenciar la existencia de una identidad propia, activos territoriales diferenciadores y la necesidad de establecer un modelo integral de gestión que permita preservar, fortalecer y proyectar su vocación urbana, económica y cultural.

3.9 DIMENSIÓN ECONÓMICA

La Vía Primavera presenta una alta concentración de actividades económicas asociadas principalmente a la moda de autor, el diseño especializado, la gastronomía y los servicios complementarios, consolidándose como un corredor de alto valor comercial dentro del sector de El Poblado.

El área ha evolucionado desde un uso residencial hacia un modelo económico intensivo en actividades comerciales y de servicios, orientado a la experiencia urbana, el consumo especializado y la atracción de visitantes nacionales e internacionales.

La configuración actual del corredor evidencia una mezcla de usos con predominio de establecimientos comerciales y gastronómicos, los cuales generan flujos constantes de usuarios y dinamizan el espacio público como escenario de interacción económica.

Esta condición posiciona a Vía Primavera como un entorno estratégico dentro del sistema urbano del sector Provenza – Parque Lleras – Poblado Centro, con una alta capacidad de generación de valor económico asociado al comercio, el turismo y la economía creativa.

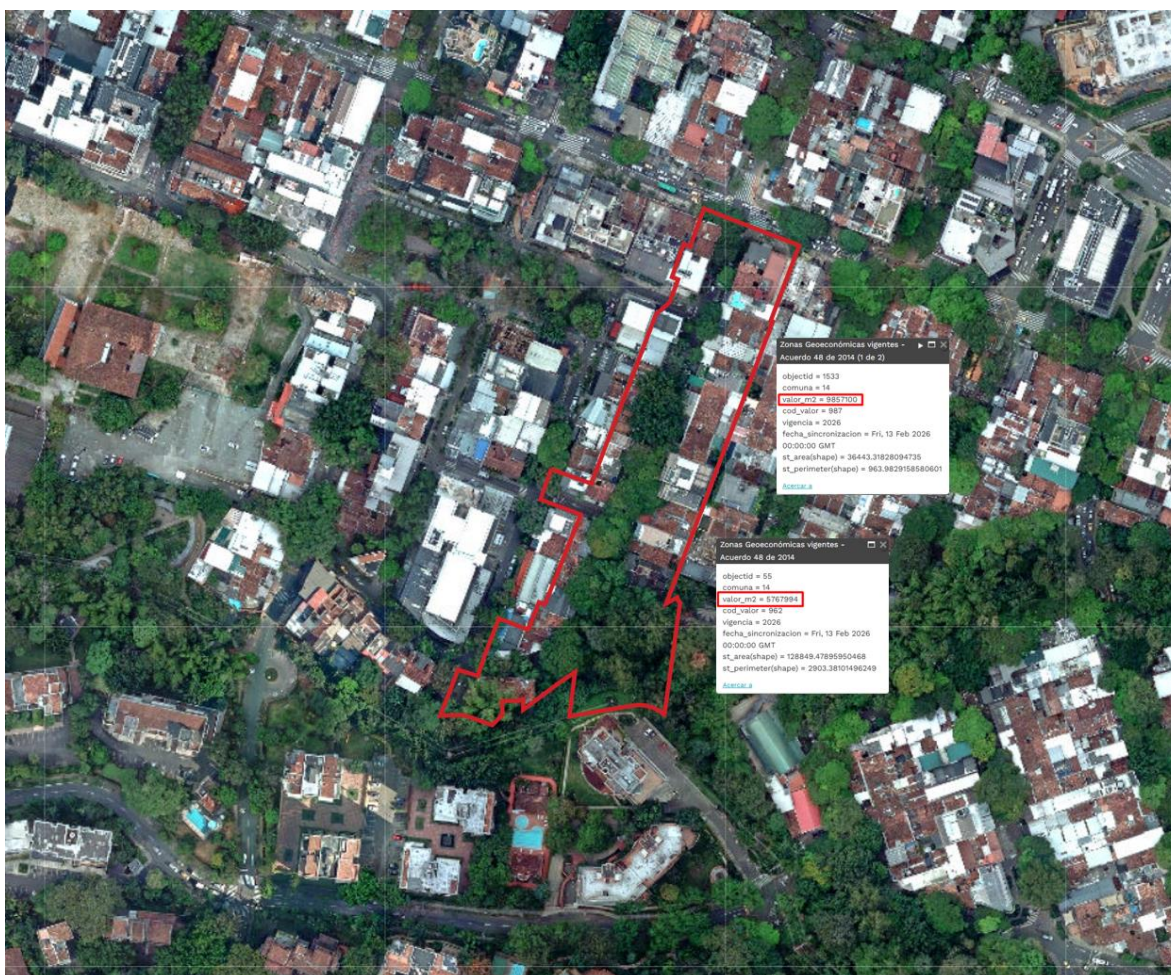


Imagen 34. Zonas geoeconómicas homogéneas ZGE - Visor geográfico Mapgis

3.9.1 Ficha POT, Polígono Vs Usos del Suelo

El polígono del Área de Revitalización Económica (ARE) Vía Primavera se encuentra ubicado en un sector con vocación de alta mixtura de usos, lo que permite la coexistencia de actividades comerciales, gastronómicas, turísticas y residenciales.

Esta condición normativa favorece la integración y complementariedad de diversas dinámicas económicas en un mismo territorio, fortaleciendo su atractivo urbano y su capacidad de generar actividad permanente. No obstante, también demanda mecanismos de gestión y regulación que garanticen un adecuado equilibrio entre los diferentes usos del suelo, la convivencia ciudadana y la calidad del espacio público, asegurando así un desarrollo urbano ordenado y sostenible.



Imagen 35. Usos generales del suelo urbano - Visor geográfico Mappgis

Tabla 16. Ficha POT y usos del suelo

Elemento a validar	Relevancia para el ARE	Estado
Ficha POT y polígono normativo	Define usos permitidos, intensidad, tratamiento y restricciones.	Pendiente de anexar.
Alta mixtura	Parámetro usado en modelación AEEP y lectura económica.	Requiere validación normativa oficial.
Aprovechamiento en calzada	Base para proyectos temporales y transitorios.	Viable preliminarmente según modelación, sujeto a permisos.
Ocupación de andenes/antejardines	Riesgo de obstrucción e infracción.	No propuesta por restricciones identificadas.

3.9.1.1 Usos generales del suelo = Alta mixtura

La estructura económica del corredor responde a una lógica de alta mixtura de usos, en la cual se integran actividades de comercio, servicios, gastronomía y entretenimiento en un espacio urbano compacto de escala peatonal.

Esta configuración permite el desarrollo de un modelo económico basado en la experiencia, en el que el espacio público se convierte en un componente fundamental para el funcionamiento y éxito de las actividades económicas.

La presencia de moda de autor y diseño especializado como componente diferencial del corredor refuerza su identidad económica, generando una oferta de valor orientada a nichos de mercado específicos y a consumidores con capacidad de gasto medio y alto.

Tabla 17. Mezcla económica de usos

Uso	Establecimientos	% establecimientos	Área GLA aprox.	% área	Lectura estratégica
Moda	23	50%	2.260 m ²	39%	Ancla de identidad; boutiques locales y marcas internacionales generan diferenciación de diseño.
Gastronomía	18	39%	2.540 m ²	44%	Mayor área y permanencia; soporta consumo premium y cafés especializados.
Entretenimiento nocturno	5	11%	940 m ²	16%	Oferta de experiencia nocturna; requiere control de ruido, seguridad y convivencia.
Total	46	100%	5.740 m ²	100%	Base para operación ARE y priorización de proyectos.

Tabla 18. Categorías comerciales relevantes Moda

Categoría	Subcategorías incluidas	Área total	Establecimientos	Área promedio por establecimiento	Lectura
Moda	Boutique local, moda internacional, moda y accesorios	2.260 m ²	23	98,26 m ²	Es la categoría con mayor número de establecimientos y constituye la principal base de la identidad comercial y creativa de Vía Primavera. Combina oferta local, marcas internacionales y accesorios.
Gastronomía	Repostería y café, casual dining y fast casual	2.200 m ²	16	137,50 m ²	Representa una actividad complementaria de alta relevancia, asociada con la permanencia de visitantes, el encuentro y la ampliación de los horarios de uso del corredor.

Entretenimiento	Gastrobar, discoteca y bar	1.280 m ²	7	182,86 m ²	Presenta el mayor promedio de superficie por establecimiento y concentra actividades principalmente nocturnas, por lo que requiere medidas de manejo de ruido, seguridad, aforos y convivencia.
Total	—	5.740 m²	46	124,78 m²	La estructura comercial evidencia una concentración principal en moda, seguida por gastronomía y entretenimiento, lo que confirma una mezcla de usos orientada al comercio especializado, la permanencia y la actividad nocturna.

Tabla 19. Cambio del perfil de cliente

Dimensión	Antes del cierre / prepandemia	Después del cierre 2023-2025	Implicación ARE
Composición	70% locales / 30% turistas.	10% locales / 90% turistas extranjeros.	Se requieren estándares internacionales de señalética, seguridad, servicios y experiencia.
Perfil	Clientela local de Parque Lleras.	Turistas internacionales y nómadas digitales.	Programación multi-franja, bilingüismo básico y comunicación para visitantes.
Patrón de gasto	Moderado y sensible a precio.	Mayor poder adquisitivo; paga por valor.	Potencial para marcas premium, pop-ups, experiencias y eventos curados.
Horario preferido	Mediodía-tarde.	Mañana, mediodía, tarde y noche.	Operación extendida con seguridad, aseo, movilidad y control de ruido.

3.9.1.2 Estratificación

El sector de Vía Primavera se localiza en un entorno predominantemente de estrato 5, caracterizado por una población de ingresos medio-altos y altos. Esta condición socioeconómica se refleja en la naturaleza de la oferta comercial y de servicios presente en el área, así como en los niveles de precio y en el perfil de los consumidores que frecuentan el corredor.

En consecuencia, el sector presenta condiciones favorables para la consolidación de actividades orientadas a experiencias de consumo diferenciadas, productos y servicios de mayor valor agregado, y propuestas comerciales asociadas a segmentos de mercado con alta capacidad adquisitiva.

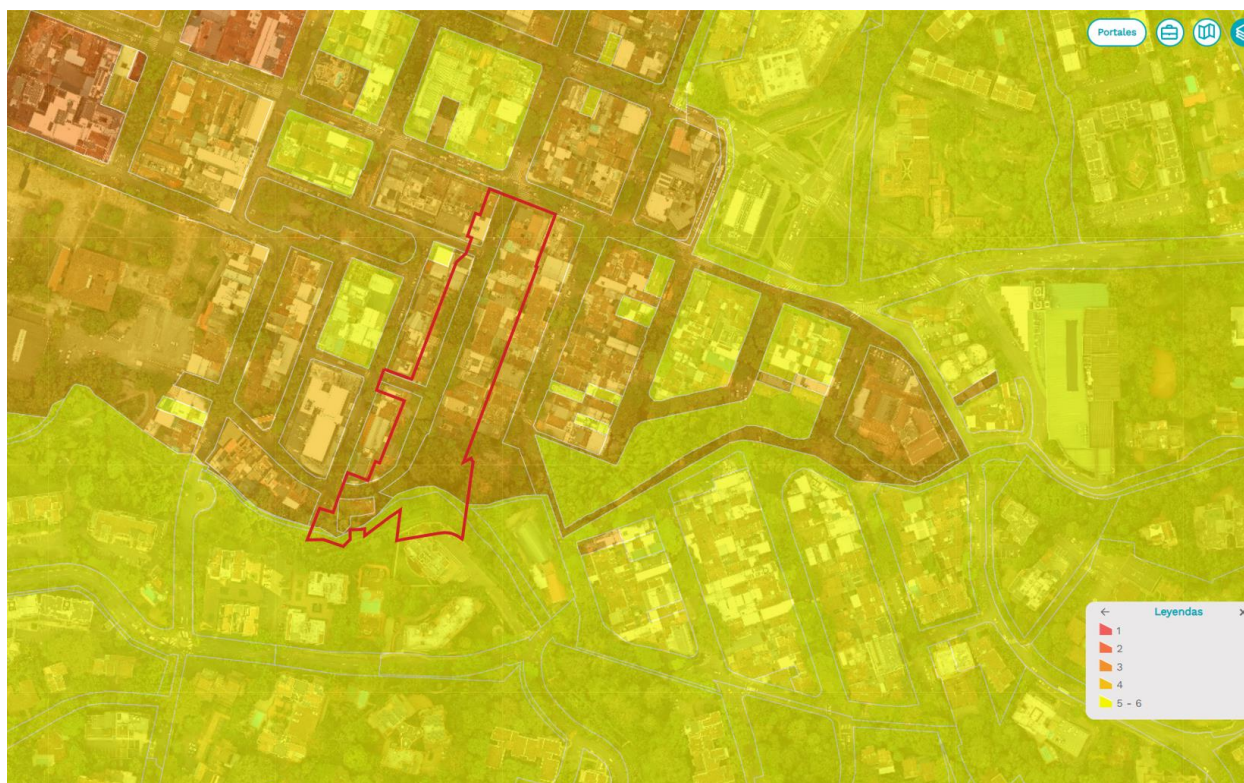


Imagen 36. estrato socioeconómico - Visor geográfico Mapgis

3.9.1.3 Estructura empresarial

El corredor presenta una estructura empresarial conformada principalmente por pequeñas y medianas empresas, muchas de ellas relacionadas con iniciativas de diseño independiente, moda de autor y gastronomía especializada.

Esta estructura permite diversidad y diferenciación, pero también evidencia la necesidad de mecanismos de articulación, curaduría y fortalecimiento empresarial.

3.9.1.4 Tamaño de empresas

El predominio de pequeñas y medianas empresas configura un modelo económico basado en el emprendimiento y la creatividad, con baja presencia de grandes superficies comerciales.

Este contexto refuerza la identidad del corredor como distrito creativo, pero también implica retos en términos de sostenibilidad económica y competitividad.

3.9.2 AEEP Actual

El polígono de Vía Primavera, con una extensión de 1.4 hectáreas, presenta un importante potencial para el desarrollo de actividades económicas en el espacio público. No obstante, en los últimos años se ha evidenciado que gran parte de las ocupaciones se han realizan de manera irregular. En promedio, se han tramitado 15 solicitudes mensuales de AEEP, lo que resulta notoriamente insuficiente frente a al potencial del territorio y su vocación económica y comercial y de moda.

La mayoría de estas autorizaciones están asociadas al aprovechamiento económico en la categoría de mesas y sillas; y uno que otro evento ocasional, lo cual evidencia una subutilización del espacio disponible y una escasa diversificación en las categorías de uso. Esta situación pone de manifiesto la necesidad de redefinir estrategias que incentiven un uso más intensivo, dinámico y estructurado del espacio público, considerando las características estratégicas del sector: ubicación central, turismo, vías cerradas; y los objetivos o transformaciones que se buscan implementar

MODELACIÓN AEEP MENSUAL EXISTENTE				
Tipo de espacio	Categoría	Valor AEEP	Temporal / Transitorios	M2
Sobre calzada				
	Mesas y sillas	Valor mensual	Temporal	
Hoy	15	\$ 9.232.194,64		102,7
	Eventos ocasionales		Transitorios	
Hoy	2	\$ 726.145,18		50,0

Imagen x. Recaudo existente AEEP temporal y transitorio

La suma derivada de estos aprovechamientos alcanza los \$ 9.958.339,82, de manera mensual lo cual continúa siendo una cifra marginal frente al potencial y proyección del polígono

Con base en el análisis del comportamiento actual y la identificación de oportunidades en el territorio, se realizó una modelación del potencial de aprovechamiento económico del espacio público, proyectando tanto las categorías que se han gestionado y autorizado a la fecha, como aquellas que podrían incorporarse o ampliarse en el mediano plazo. La proyección considera un mayor uso del espacio para actividades culturales, comerciales, gastronómicas, y promocionales, bajo esquemas organizados y regulados.

Una vez identificadas las zonas y las categorías potenciales para el AEEP, se procede a realizar una valoración económica detallada. Este análisis se lleva a cabo con una periodicidad mensual y anual, lo que permite dimensionar de manera precisa los ingresos, costos y beneficios asociados a cada categoría.

La valoración constituye una herramienta clave para la toma de decisiones, ya que facilita la comparación entre escenarios, la priorización de intervenciones y la definición de estrategias de gestión y financiamiento. A continuación, se presenta la estimación económica obtenida, organizada según las zonas y categorías definidas previamente.

MODELACIÓN AEEP				
Tipo de espacio	Categoría	Valor AEEP	Temporal / Transitorios	M2
Sobre calzada				
	Mesas y sillas	Valor mensual	Temporal	
Hoy	15	\$ 9.232.194,64		102,7
Potencial	1	\$ 517.793,97		5,8

MODELACIÓN AEEP				
	Eventos ocasionales		Transitorio s	
Hoy	2	\$ 726.145,18		50,0
Potencial activaciones de marca (Exhibidores)	5	\$2.251.050		10,0
Potencial activaciones de marca popups	2	\$2.614.123		36,0
Potencial activaciones de marca	1	\$4.356.871		60,0
Potencial activaciones de marca sampling	2	\$290.458		8,0
Potencial ferias, pasarelas	1	\$5.460.612		188,0
	Amoblamiento urbano		Temporal	
Potencial espacio multifuncional	1	\$2.676.926		20,0
Potencial coworking	4	\$2.409.233		18,0
lockers	4	\$535.385		4,0
Potencial popups moda	4	\$3.346.158		25,0
	Valet parking		Temporal	
Potencial	1	\$ 3.269.114,2 3		75,0
	Sistema de micromovilidad		Temporal	
Potencial	1	\$ 581.298,33		3,9
	Avisos publicitarios		Temporal	
Potencial arcos con pantallas	1	\$684.978		30,5
Potencial	23	\$22.495		46,0
TOTAL		\$ 38.974.835, 44		\$ 682,8 1

OCUPACIÓN AEEP TEMPORAL Y TRANSITORIA



Imagen 37. Proyección ocupación AEEP temporal y transitorio - Visor geográfico Mappgis

OCUPACIÓN AEEP TRANSITORIO



Imagen 38. Proyección ocupación AEEP transitorio - Visor geográfico Mapgis

OCUPACIÓN AEEP TEMPORAL

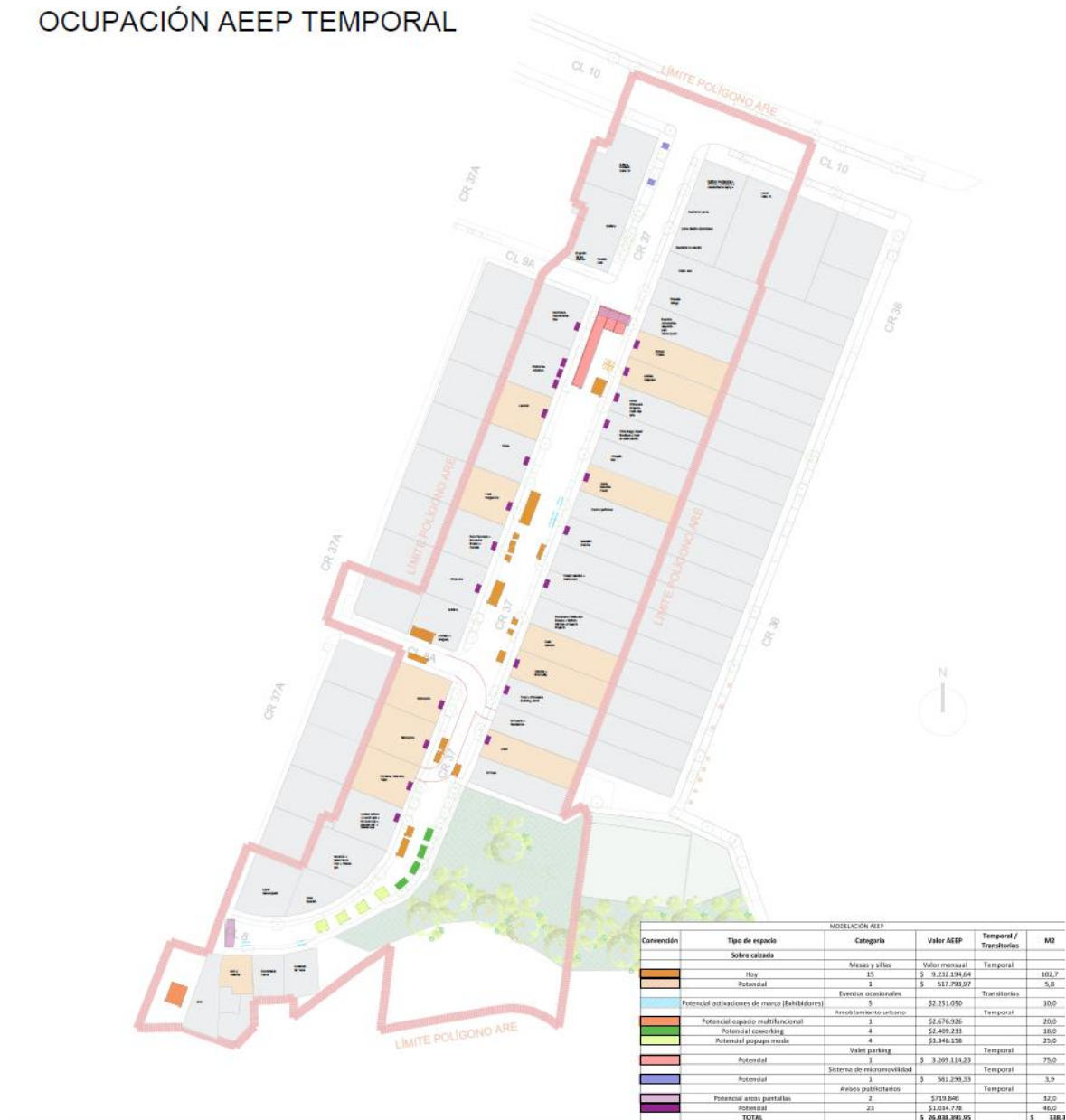


Imagen x. Proyección ocupación AEEP temporal - Visor geográfico Mapgis

La modelación AEEP suministrada proyecta ingresos mensuales por \$39.486.601 sobre 680,36 m² potenciales/actuales, integrando mesas y sillas, eventos, activaciones de marca, ferias, amoblamiento urbano, valet parking, micromovilidad y avisos publicitarios. La cifra anualizada equivale aproximadamente a \$473.839.208.

Las anteriores cifras representan un incremento del 291,38% en el recaudo anual si se compara con los niveles actuales, lo cual confirma el alto potencial de aprovechamiento si se implementan mecanismos efectivos de promoción, simplificación de trámites y fortalecimiento institucional para la gestión del espacio público.

Tabla 20. Modelación AEEP mensual consolidada

Categoría	Subtipo / espacio	Valor mensual	Área	Inicio / madurez	Comentario operativo
Mesas y sillas	Hoy - 15 solicitudes/áreas	\$9.232.195	102,70 m ²	Existente	Solicitudes gestionadas mes a mes por el equipo AEEP.
Mesas y sillas	Potencial	\$517.794	5,76 m ²	Año 1 - 100%	Locales con actividad que podrían extender negocio.
Eventos ocasionales	Hoy	\$726.145	50,00 m ²	Existente	Promedio de eventos actuales, 2 días/mes.
Activaciones	Exhibidores	\$2.251.050	10,00 m ²	Año 1 - 50%	31 días/mes.
Activaciones	Pop-ups	\$2.614.123	36,00 m ²	Año 1 - 50%	10 días/mes.
Activaciones	Marca	\$4.356.871	60,00 m ²	Año 1 - 20%	10 días/mes.
Activaciones	Sampling	\$290.458	8,00 m ²	Año 1 - 20%	5 días/mes.
Ferias/pasarelas	Pasarelas y ferias	\$5.460.612	188,00 m ²	Año 1 - 50%	4 días/mes.
Amoblamiento	Espacio multifuncional	\$2.676.926	20,00 m ²	Año 3 - 100%	Espacio frente a AZAÍ.
Amoblamiento	Coworking	\$2.409.233	18,00 m ²	Año 3 - 100%	4 espacios para trabajo en parejas.
Amoblamiento	Pop-ups moda	\$3.346.158	25,00 m ²	Año 3 - 100%	Islas de moda.
Valet parking	Potencial	\$3.269.114	75,00 m ²	Año 1 - 100%	Espacio pensado para recepción de Dislocos.
Micromovilidad	Potencial	\$581.298	3,90 m ²	Año 1 - 100%	Marcas tipo Whoosh / Skuter2Go.
Publicidad	Arcos pantallas	\$719.846	32,00 m ²	Año 1 - 30%	Ingreso y pantallas.
Publicidad	Avisos establecimientos	\$1.034.778	46,00 m ²	Año 1 - 30%	23 avisos publicitarios proyectados.
TOTAL	Consolidado	\$39.486.601	680,36 m ²	-	Valor mensual modelado.

Tabla 21. Resumen financiero AEEP

Indicador	Valor
Total mensual modelado	\$39.486.601
Total anual aproximado	\$473.839.208
Área total considerada	680,36 m ²
Criterio espacial clave	No ocupar andenes ni franja de amoblamiento; concentrar propuestas en calzada.

3.9.4 Problemáticas económicas

A pesar del alto potencial económico del corredor, se identifican una serie de problemáticas asociadas a la organización y regulación de la actividad económica:

- Ausencia de un modelo unificado de gestión económica del corredor
- Ocupación no regulada del espacio público por parte de actividades comerciales
- Falta de curaduría comercial integral que garantice coherencia en la oferta
- Diferencias en la calidad de los establecimientos y servicios
- Presión sobre el espacio público derivada de la intensificación de las actividades económicas

Estas condiciones generan tensiones en el funcionamiento del área y evidencian la necesidad de implementar un modelo de gestión estructurado que permita ordenar, regular y potenciar la actividad económica del sector.

3.9.5 Oportunidad de consolidación económica

La implementación del Área de Revitalización Económica (ARE) representa una oportunidad para estructurar un modelo económico sostenible, basado en la articulación entre sector público y privado, la formalización del uso del espacio público y la generación de ingresos mediante mecanismos como el AEEP.

Este modelo permitirá fortalecer la competitividad del corredor, mejorar la experiencia urbana, garantizar la sostenibilidad financiera del espacio público y consolidar a Vía Primavera como un referente de economía creativa y turismo de alto valor en la ciudad de Medellín.

3.9.6 Dinámica económica del corredor

El comportamiento económico de Vía Primavera se encuentra asociado a una alta rotación de visitantes, especialmente en horarios de mayor afluencia, fines de semana y temporadas turísticas, lo cual incrementa la demanda de bienes y servicios.

El cambio en el perfil de usuario, evidenciado en el aumento de turistas internacionales y consumidores de mayor gasto, ha impulsado la consolidación de un modelo económico orientado a experiencias premium, diferenciadas y de alto valor agregado.

En este contexto, el espacio público adquiere un rol fundamental como soporte de las actividades económicas, al permitir la extensión de usos comerciales hacia el exterior, la generación de espacios de permanencia y la realización de actividades complementarias como eventos, activaciones y programación cultural.

El corredor presenta condiciones favorables para la implementación de mecanismos de Aprovechamiento Económico del Espacio Público (AEEP), asociados a la ocupación temporal regulada del espacio para actividades comerciales, gastronómicas, culturales y de activación urbana.

El AEEP se configura como un instrumento clave para la sostenibilidad del modelo ARE, en la medida en que permite formalizar, ordenar y regular el uso del espacio público, al tiempo que genera ingresos destinados a su mantenimiento, administración y mejora.

Las principales categorías de aprovechamiento económico identificadas en el corredor corresponden a:

- Terrazas y zonas de permanencia asociadas a establecimientos
- Instalación de mobiliario temporal
- Activaciones de marca y experiencias comerciales
- Eventos, ferias, pasarelas y programación cultural
- Usos comerciales temporales en espacio público

3.9.6 Conclusiones

Vía Primavera presenta una estructura económica consolidada, con alta concentración de actividades asociadas a la moda de autor, el diseño especializado, la gastronomía y los servicios complementarios, lo que la posiciona como un corredor estratégico de alto valor comercial, turístico y creativo dentro de El Poblado.

La alta mixtura de usos y la concentración de 46 establecimientos, principalmente de moda, gastronomía y entretenimiento, evidencian una economía orientada al comercio especializado, la permanencia de visitantes y la generación de experiencias urbanas diferenciadas.

La estructura empresarial, conformada principalmente por pequeñas y medianas empresas vinculadas con el emprendimiento, la creatividad y la oferta especializada, fortalece la identidad económica del corredor, aunque requiere mecanismos de articulación, curaduría y fortalecimiento empresarial que favorezcan su sostenibilidad y competitividad.

El aprovechamiento económico actual del espacio público presenta una baja formalización y limitada diversificación frente al potencial identificado. La modelación AEEP proyecta ingresos aproximados de **\$39.486.601 mensuales y \$473.839.208 anuales**, evidenciando una oportunidad significativa para ordenar, formalizar y ampliar las actividades económicas mediante esquemas regulados de aprovechamiento.

Se identifican problemáticas relacionadas con la ausencia de un modelo unificado de gestión económica, ocupaciones no reguladas del espacio público, falta de curaduría comercial y presión derivada de la intensificación de las actividades, condiciones que justifican la implementación de mecanismos integrales de administración, regulación y seguimiento.

En consecuencia, la implementación del ARE constituye una oportunidad para consolidar un modelo económico sostenible basado en la articulación público-privada, la formalización del AEEP y la generación de recursos destinados al mantenimiento, administración y mejoramiento del espacio público, fortaleciendo la competitividad de Vía Primavera y su posicionamiento como referente de economía creativa y turismo de alto valor en Medellín.

3.10 Análisis FODA

El análisis FODA permite sintetizar las condiciones internas y externas que influyen en el desarrollo del Área de Revitalización Económica Vía Primavera, articulando los hallazgos del diagnóstico urbano, social, ambiental, cultural y económico.

A partir de la información recopilada, se identifican fortalezas y debilidades como condiciones internas del corredor, así como oportunidades y amenazas asociadas a factores externos que inciden en su funcionamiento y proyección.

3.10.1 Fortalezas y oportunidades

Las fortalezas del corredor se relacionan con su posicionamiento como distrito de moda de autor, su condición peatonal consolidada, su alta mixtura de usos y su capacidad de atraer visitantes nacionales e internacionales con alto poder adquisitivo.

Asimismo, la identidad del corredor, basada en el diseño independiente, la gastronomía especializada y la experiencia urbana, constituye un elemento diferenciador frente a otros sectores comerciales de la ciudad.

En términos de oportunidades, el corredor presenta un alto potencial para consolidarse como un referente internacional de economía creativa, mediante la implementación del modelo ARE, la estructuración del Aprovechamiento Económico del Espacio Público (AEEP) y la articulación público-privada.

Tabla 22A. FODA: Fortalezas y Oportunidades

Fortalezas	Oportunidades
Identidad reconocida como cuna de moda de autor y diseño local.	Posicionar Vía Primavera como Distrito de Moda y Diseño de Medellín y high street latinoamericana.
Condición peatonal y escala caminable de 192 m.	Convertir la peatonalización en ventaja competitiva con programación y operación permanente.
Mezcla comercial con 50% de moda y 39% de gastronomía por número de establecimientos.	Monetizar pop-ups, sampling, ferias, pasarelas, coworking creativo y publicidad curada.
Cercanía a Provenza, Parque Lleras y Parque Lineal La Presidenta.	Crear circuito turístico de moda, diseño, gastronomía y paisaje en Poblado Centro.
Consenso reportado contra apertura vehicular.	Formalizar modelo de gobernanza con propietarios y comerciantes.

3.10.2 Debilidades y amenazas

Las debilidades identificadas se relacionan principalmente con la ausencia de un modelo unificado de gestión del corredor, la falta de curaduría comercial integral, los vacíos de información en materia normativa y la presión sobre el espacio público derivada de la ocupación no regulada.

Adicionalmente, se evidencian problemáticas asociadas a la convivencia, la seguridad, la gestión ambiental y la sostenibilidad social del territorio, las cuales limitan el adecuado funcionamiento del corredor.

En cuanto a las amenazas, se identifican factores externos como la intensificación del turismo nocturno, la proliferación de economías informales, la posible pérdida de identidad del distrito creativo, el deterioro de la experiencia urbana y el riesgo de sanciones derivadas de ocupaciones inadecuadas del espacio público.

Tabla 22B. FODA: Debilidades y Amenazas

Debilidades	Amenazas
Falta de curaduría integral y gestión unificada del corredor.	Apertura vehicular o decisiones fragmentadas que destruyan valor peatonal.
Vacíos de información: ficha POT, inventario de bienes, infracciones, mapas técnicos y línea base.	Sanciones o inviabilidad de AEEP por ocupaciones no regularizadas.
Riesgos de saturación del espacio público por mesas, eventos y publicidad.	Pérdida de accesibilidad universal y deterioro de experiencia peatonal.
Agenda cultural aún no formalizada.	Banalización comercial, desplazamiento de diseñadores locales y pérdida de identidad.
Externalidades nocturnas y percepción de inseguridad.	Impacto reputacional ante turistas, hoteles, residentes y medios.

3.11 CONCLUSIONES

El análisis integral de Vía Primavera evidencia la transformación del corredor hacia una dinámica predominantemente comercial, creativa y turística, articulada con actividades de moda, diseño, gastronomía y entretenimiento. Esta especialización, junto con su condición peatonal y su relación directa con el espacio público, configura una identidad territorial diferenciada dentro de El Poblado.

La caracterización de los 46 establecimientos censados muestra que la categoría de moda reúne 23 establecimientos, equivalentes al 50 % del total; la gastronomía concentra 16 establecimientos, correspondientes al 34,8 %; y el entretenimiento agrupa 7 establecimientos, equivalentes al 15,2 %. Esta distribución confirma el predominio de la moda como principal componente de la identidad comercial de Vía Primavera y la presencia de actividades complementarias que favorecen la permanencia y amplían los horarios de funcionamiento del corredor.

La dinámica del corredor se desarrolla en un contexto regional favorable para la actividad empresarial y comercial. De acuerdo con el informe de coyuntura publicado en marzo de 2026 por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, la economía departamental cerró 2025 con un crecimiento estimado cercano al 3 %. Durante el mismo periodo, la producción industrial aumentó 4,9 %, las ventas del comercio minorista crecieron cerca del 14 %, las exportaciones se incrementaron 21,8 % y se crearon 30.674 empresas en la jurisdicción de la Cámara.

La Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia también publicó en febrero de 2026 la caracterización de la estructura empresarial correspondiente a las empresas matriculadas y renovadas durante 2025. Este informe constituye un referente actualizado para comprender la composición empresarial del territorio y contextualizar la presencia de actividades comerciales, gastronómicas, turísticas y creativas en Vía Primavera.

Por su parte, la información actualizada por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística —DANE— en junio de 2026 muestra que, en abril de 2026, las ventas reales del comercio minorista nacional aumentaron 14,9 % frente al mismo mes de 2025, mientras que el personal ocupado creció 1,8 %. Al excluir el comercio de combustibles, el incremento de las ventas fue de 18,5 %.

Los resultados preliminares del Censo Económico Nacional Urbano, actualizados por el DANE en mayo de 2026, identificaron 2.005.613 unidades económicas en el país y permiten consultar información desagregada por departamento y municipio. Estos resultados muestran la importancia de contar con información territorial para orientar las decisiones de formalización, fortalecimiento empresarial y gestión económica urbana.

Las cifras de la Cámara de Comercio y del DANE corresponden a escalas regionales y nacionales, por lo que no representan directamente el comportamiento de Vía Primavera. No obstante, permiten contextualizar la propuesta dentro de un entorno de crecimiento empresarial y comercial. La evidencia específica del corredor está constituida por el censo de establecimientos, su composición por categorías, la información predial, las entrevistas realizadas y la modelación del aprovechamiento económico del espacio público.

En términos físico-espaciales, Vía Primavera se caracteriza por su escala compacta, su condición peatonal y su capacidad para generar experiencias urbanas basadas en la interacción entre el espacio público y la actividad económica. La calzada peatonal, los andenes, las fachadas, vitrinas, antejardines y establecimientos comerciales conforman un sistema continuo de circulación, permanencia y encuentro.

La intensidad de estas actividades también genera presiones sobre las superficies peatonales, la infraestructura, el mobiliario, los accesos y la organización de las ocupaciones comerciales. Por esta razón, el reconocimiento del ARE deberá acompañarse de acciones de mejoramiento, mantenimiento, accesibilidad y regulación del espacio público.

En términos ambientales, la vegetación urbana, los árboles, alcorques y jardineras contribuyen al paisaje, la sombra y el confort del recorrido. La cercanía con la quebrada y el Parque Lineal La Presidenta fortalece la relación del corredor con la estructura ambiental del sector.

Sin embargo, las dinámicas comerciales y nocturnas exigen medidas permanentes para el manejo de residuos, el control del ruido, el mantenimiento de la vegetación y la prevención de impactos asociados con la ocupación

intensiva del espacio público. La sostenibilidad ambiental deberá incorporarse como un criterio transversal de la operación del ARE.

Desde el componente social, la concentración de comerciantes, trabajadores, residentes y visitantes genera oportunidades de encuentro, empleo y dinamización económica. Al mismo tiempo, plantea retos relacionados con la seguridad, la convivencia, el ruido, la actividad nocturna, la ocupación del espacio público y la coexistencia entre usos residenciales, comerciales y turísticos.

El análisis de seguridad deberá apoyarse en la información del Sistema de Información para la Seguridad y la Convivencia —SISC—, los registros institucionales y los reportes de los actores del territorio. La gestión del ARE permitirá establecer mecanismos permanentes de coordinación, prevención, seguimiento y atención de conflictos.

En términos culturales y simbólicos, Vía Primavera presenta una identidad vinculada con la moda, el diseño, el comercio especializado, la gastronomía y la experiencia de comercio a cielo abierto. Estos componentes aportan diferenciación territorial y respaldan la capacidad del corredor para desarrollar una programación propia.

La preservación de esta identidad requiere criterios de curaduría comercial, manejo coherente de fachadas y vitrinas, participación de los actores locales y programación relacionada con la vocación del sector. El ARE permitirá articular estas acciones y evitar que la identidad de Vía Primavera se reduzca a una estrategia promocional sin correspondencia con las actividades y características del territorio.

Desde la perspectiva económica, Vía Primavera presenta una estructura comercial especializada y complementaria. La moda constituye la categoría con mayor número de establecimientos, mientras que la gastronomía y el entretenimiento amplían la permanencia, diversifican la oferta y extienden los horarios de actividad.

La modelación preliminar del Aprovechamiento Económico del Espacio Público —AEEP— identifica 682,81 m² potencialmente aprovechables y estima ingresos mensuales por \$38.974.835,44, equivalentes a una proyección anual de \$467.698.025,27. Estos valores evidencian una posibilidad de generación de recursos para contribuir a la operación, mantenimiento y sostenibilidad del espacio público.

La materialización de estos ingresos dependerá de la validación de las áreas, las tarifas, los usos autorizados, los porcentajes de ocupación y las restricciones urbanísticas aplicables. Asimismo, el modelo deberá garantizar transparencia, seguimiento y una destinación coherente con las necesidades del corredor.

El diagnóstico evidencia la presencia de diferentes actores con incidencia en el funcionamiento del corredor: Corporación Vía Primavera, comerciantes, diseñadores, establecimientos gastronómicos y de entretenimiento, propietarios, residentes, trabajadores, visitantes y entidades distritales.

La diversidad de intereses demuestra que la gestión de Vía Primavera no puede depender de actuaciones individuales o desarticuladas. Se requiere un modelo de gobernanza que defina responsabilidades, mecanismos de participación, rendición de cuentas, administración de recursos y coordinación institucional.

Los resultados del diagnóstico pueden sintetizarse mediante la siguiente relación:

Relación entre condiciones territoriales y necesidad del ARE



Esquema gráfico de síntesis del diagnóstico

Imagen 39. Relación entre condiciones territoriales y necesidad del ARE

El diagnóstico también identifica retos relacionados con la ocupación no regulada del espacio público, las necesidades de mejoramiento de infraestructura, la articulación institucional, el manejo ambiental, la convivencia y la ausencia de una administración unificada que permita coordinar las diferentes actuaciones.

En este contexto, el reconocimiento de Vía Primavera como Área de Revitalización Económica constituye una respuesta pertinente a las condiciones territoriales identificadas. El ARE permitirá ordenar el aprovechamiento económico del espacio público, establecer una administración permanente, articular a los actores, proteger la identidad del corredor y destinar recursos a su mantenimiento y sostenibilidad.

Asimismo, permitirá superar la gestión fragmentada mediante un modelo de colaboración público-privada que combine regulación institucional, participación territorial, programación, mantenimiento, seguimiento y rendición de cuentas. Su implementación deberá procurar un equilibrio entre actividad económica, circulación peatonal, convivencia, protección ambiental y calidad urbana.

4. FORMULACIÓN

4.1 Principios o lineamientos generales de la propuesta

La formulación del Área de Revitalización Económica Vía Primavera se estructura a partir de principios orientadores que garantizan la coherencia entre el diagnóstico territorial, el marco normativo vigente y el modelo de gestión propuesto.

Estos principios buscan orientar la intervención del corredor hacia un modelo sostenible, regulado y concertado entre actores públicos y privados, en el cual el espacio público funcione como elemento estructurante del desarrollo urbano, social y económico del sector.

Tabla 23. Principios de formulación

Principio	Aplicación en Vía Primavera
Peatón primero	La calle se gestiona como espacio de paseo, permanencia y experiencia; la circulación vehicular no debe ser el eje de la solución.
Identidad de moda y diseño	Toda activación, marca, feria o pop-up debe fortalecer el relato de diseño de autor y creatividad local/global.

Principio	Aplicación en Vía Primavera
Curaduría comercial	La monetización del espacio público debe ser selectiva y coherente con el posicionamiento premium.
Corresponsabilidad público-privada	El Distrito conserva competencias; el privado aporta operación, recursos, mantenimiento y activación bajo reglas claras.
Sostenibilidad integral	Ingresos AEEP se reinvierten en seguridad, limpieza, ambiente, cultura, infraestructura y medición.
Inclusión productiva	El ARE debe generar empleo, formación y oportunidades para diseñadores emergentes y talento local.
Legalidad y transparencia	Permisos, recaudos, contratación y gastos deben ser verificables, auditables y reportados.

4.1.1 Contexto normativo institucional

El desarrollo del Área de Revitalización Económica Vía Primavera se enmarca en los instrumentos definidos por el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Medellín, así como en las políticas públicas orientadas a la gestión del espacio público, la revitalización urbana y la articulación entre actores públicos y privados.

El modelo ARE se configura como un instrumento de gestión que permite estructurar la administración, mantenimiento y aprovechamiento del espacio público mediante esquemas de corresponsabilidad entre el Distrito, los actores privados y la comunidad.

Este enfoque permite articular procesos de inversión, regulación, operación y sostenibilidad territorial, garantizando la distribución equitativa de cargas y beneficios derivados del desarrollo urbano.

Tabla 24. Marco normativo de referencia

Norma / instrumento	Alcance para Vía Primavera
Constitución Política, arts. 315 y 355	Soporta función administrativa local, dirección del alcalde y convenios de asociación para programas de interés público.
Ley 9 de 1989 y Ley 2079 de 2021	Base para administración, defensa, desarrollo, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público.
Ley 388 de 1997	Marco de ordenamiento territorial, usos del suelo y actuaciones urbanísticas.
Acuerdo 048 de 2014 - POT Medellín	Marco de ordenamiento territorial, sistema público y colectivo, instrumentos de gestión y financiación.
Acuerdo 050 de 2015	Política pública de espacio público y estrategias institucionales/financieras para su sostenibilidad.
Acuerdo 883 de 2015	Define competencias de la Agencia APP para gestión del paisaje, patrimonio, alianzas público-privadas y sostenibilidad del sistema público colectivo.
Decreto Municipal 2148 de 2015 y Decreto 0522 de 2018	Reglamentan modalidades y lineamientos para AEEP en Medellín.
Decreto 834 de 2021	Delegación de competencia contractual del AEEP a la Subsecretaría de Espacio Público, según DTS de referencia.
Decreto 0667 de 2022	Reglamenta gestión del espacio público en ARE, estructuración, implementación, ejecución y seguimiento.
Decreto 2229 de 2019 o norma aplicable	Referente complementario para AEEP según Decreto 0667; debe confirmarse vigencia y aplicabilidad.
Manual de Espacio Público - MEP / Manual AEEP / PAU	Parámetros de diseño, accesibilidad, mobiliario, autorizaciones, mitigación de impactos sociales, ambientales y urbanísticos.

4.1.2 Contexto legal del AEEP

El Aprovechamiento Económico del Espacio Público (AEEP) se constituye como un mecanismo reglamentado mediante el Decreto 0667 de 2022, el cual establece las condiciones para el uso temporal y regulado del espacio público con fines económicos.

Este instrumento permite la monetización de actividades como terrazas, eventos, activaciones comerciales y programación cultural, siempre bajo criterios de legalidad, accesibilidad, reversibilidad y control administrativo.

En el contexto del ARE Vía Primavera, el AEEP se convierte en la principal herramienta para garantizar la sostenibilidad financiera del modelo de gestión, permitiendo generar recursos destinados al mantenimiento, operación y mejoramiento del espacio público.

4.1.3 Contexto normativo distrital

La propuesta del ARE Vía Primavera se articula con el conjunto de normas distritales que regulan el uso del suelo, el espacio público, la publicidad exterior visual, la movilidad, la convivencia y la gestión ambiental en el territorio.

En este sentido, la implementación del ARE deberá garantizar la compatibilidad con los tratamientos urbanísticos definidos en el POT, las condiciones de ocupación del espacio público, las restricciones asociadas a andenes, antejardines y calzada, así como las disposiciones aplicables en materia de accesibilidad universal y seguridad urbana.

Adicionalmente, el modelo propuesto deberá articularse con las entidades competentes del Distrito, garantizando la viabilidad jurídica, técnica y operativa del aprovechamiento económico del espacio público y de las intervenciones previstas en el corredor.

4.2 Marco institucional para el desarrollo del proyecto

El desarrollo del Área de Revitalización Económica (ARE) Vía Primavera se fundamenta en un modelo de gobernanza basado en la articulación entre actores públicos, privados y comunitarios, orientado a garantizar la sostenibilidad, el ordenamiento y la operación eficiente del corredor.

Este modelo institucional permite integrar las funciones de planeación, regulación, operación, financiamiento y control del espacio público, asegurando la coordinación entre entidades distritales, la Corporación Vía Primavera, los comerciantes, los propietarios y los demás actores estratégicos del territorio.

En este sentido, el ARE se configura como un esquema de coadministración que articula capacidades institucionales y privadas para la gestión integral del corredor, en coherencia con los lineamientos establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial y el Decreto 0667 de 2022.

4.2.1 Estructura de gobernanza del ARE

El modelo de gobernanza del ARE Vía Primavera se estructura a partir de una lógica de corresponsabilidad entre el sector público y el sector privado, mediante instancias de dirección, operación y articulación técnica.

Tabla 25. Estructura de gobernanza propuesta

Órgano / instancia	Integrantes mínimos	Funciones
Comité Directivo ARE	Agencia APP, entidad administradora, representantes de propietarios, comerciantes y Distrito.	Aprobar plan anual, presupuesto, manuales, metas e informes.

Órgano / instancia	Integrantes mínimos	Funciones
Gerencia ARE	Director/a operativo/a, coordinación financiera, espacio público, eventos, comunicaciones y seguridad.	Operación cotidiana, contratación, recaudos, mantenimiento y atención a actores.
Mesa técnica interinstitucional	Espacio Público, Movilidad, Seguridad, Turismo, Cultura, Ambiente y Planeación.	Conceptos técnicos, permisos, control, emergencias y articulación pública.
Comité de comerciantes y propietarios	Miembros de la corporación y actores del polígono.	Priorización de necesidades, participación, seguimiento y corresponsabilidad.
Comité de convivencia y sostenibilidad	Residentes, hoteles, comerciantes, gestores de convivencia y seguridad.	Ruido, limpieza, horarios, residuos, quejas y compromisos.

La presentación a propietarios indica que el objeto de la Corporación actual encaja para la conformación del ARE, pero advierte que los estatutos deben incluir cláusula de adhesión de nuevos corporados, modificación estatutaria y nombramiento de representante legal. Este ajuste es condición habilitante para una gobernanza legítima e incluyente.

Tabla 26. RACI operativo preliminar

Proceso	Responsable	Aprobador	Consulta	Informado
Plan anual ARE	Entidad gestora	Agencia APP / Comité directivo	Dependencias técnicas y actores privados	Comunidad del corredor
Ocupaciones AEEP	Espacio Público / Entidad gestora	Autoridad competente	Agencia APP, Movilidad, Seguridad	Comerciantes y operadores
Eventos y activaciones	Entidad gestora	Comité técnico según categoría	Seguridad, Movilidad, Turismo, Cultura	Propietarios, vecinos, visitantes
Mantenimiento y aseo	Entidad gestora / proveedores	Gerencia ARE	Emvrias, Medio Ambiente	Comité directivo
Seguridad y convivencia	Secretaría de Seguridad / Policía / Entidad gestora	Autoridad competente	ICBF, Personería, Inspección	Comerciantes y visitantes
Reporte financiero	Coordinación financiera	Junta/Comité directivo	Agencia APP	Corporados y actores vinculados

4.2.2 Roles institucionales

El desarrollo del ARE Vía Primavera implica la participación de diferentes actores institucionales, cada uno con funciones específicas dentro del modelo de gestión:

Principales actores institucionales

Agencia APP: entidad encargada de la estructuración técnica, jurídica y financiera del ARE, así como del seguimiento a su implementación y articulación interinstitucional.

Alcaldía de Medellín y dependencias distritales: responsables de la regulación, control, viabilización técnica, otorgamiento de permisos, inversión pública complementaria y seguimiento a la operación del ARE.

Corporación Vía Primavera (ESAL): encargada de la administración cotidiana del corredor, la programación de actividades, la operación del AEEP, el recaudo de recursos y la rendición de cuentas del modelo.

Propietarios de predios: actores clave en la gobernanza del ARE, responsables de aportar al modelo mediante mecanismos de participación, corresponsabilidad y acuerdos institucionales.

Comerciantes y marcas: encargados de la operación comercial del corredor, cumplimiento de normas, participación en el AEEP, mantenimiento de condiciones del espacio público y aportes al modelo de sostenibilidad.

Tabla 27. Mapa de actores del ARE

Actor	Contacto con alto nivel de influencia	Interés / rol	Responsabilidad sugerida
Agencia APP	Adriana Gutiérrez Ramírez, Yormey Velásquez, Jessica Macías, Mauricio Correa, María Clara Arrubla y Daniel Escobar	Gestión del paisaje, patrimonio, alianzas público-privadas y recursos derivados de instrumentos POT.	Estructuración técnica, jurídica y financiera; seguimiento a AEEP; articulación interinstitucional.
Alcaldía / dependencias distritales	Secretaría de Movilidad (Samuel) Secretaría de seguridad (Manuel Villa) Gerencia del Centro (Juliana Coral, Juan Pablo Estrada y Jean Paul PMU). Secretaría de Desarrollo Económico (Daniela Fleisman y María Fernanda Galeano)	Ordenamiento, movilidad, seguridad, espacio público, turismo, cultura y ambiente.	Viabilización, permisos, control, inversión pública complementaria y seguimiento.
Corporación Vía Primavera / ESAL	Natalia Arias (Directora 3218177405) Helmut Gutiérrez (Contador 3105135784)	Representación y operación del ecosistema comercial.	Administración cotidiana, programación, recaudos, mantenimiento y rendición de cuentas.
Propietarios de predios	Se anexa base de datos	Valorización, atracción de arrendatarios premium y sostenibilidad del entorno.	Aportes, gobernanza, acuerdos estatutarios y corresponsabilidad.
Comerciantes y marcas	Se anexa base de datos	Ventas, posicionamiento, visibilidad y experiencia de cliente.	Cumplimiento de manuales, AEEP, participación en eventos y mantenimiento.
Trabajadores (Corporación?)		Empleo formal, condiciones de operación y seguridad.	Participación en formación, cultura de servicio y protocolos.
Residentes y comunidad vecina	Rafael Diaz: residente	Convivencia, ruido, movilidad, seguridad y calidad de vida.	Participación en comités, canales de queja y pactos de convivencia.
Turistas y visitantes		Experiencia segura, legible, auténtica y de alto valor.	Uso responsable del espacio y cumplimiento de normas.

Actor	Contacto con alto nivel de influencia	Interés / rol	Responsabilidad sugerida
Policía / seguridad privada	Mesa de Seguridad Líder PMUS (Jean Paul 3247840524) CAI Poblado 3046289351 Secretaría de Seguridad Jenny Correa 3116390419 John Royero 3148131973	Prevención de delitos y control de convivencia.	Plan de seguridad integral, rutas de atención y monitoreo.

4.2.3 Modelo de operación del ARE

El modelo de operación del ARE Vía Primavera se basa en la gestión integral del espacio público, mediante la implementación de estrategias que incluyen:

- administración cotidiana del corredor
- regulación y control del uso del espacio público
- implementación del Aprovechamiento Económico del Espacio Público (AEEP)
- programación cultural, comercial y turística
- mantenimiento del espacio público
- gestión de seguridad y convivencia

Este modelo permite articular la generación de ingresos con la reinversión en el territorio, garantizando la sostenibilidad financiera y operativa del corredor.

4.2.4 Articulación institucional

La implementación del ARE requiere la coordinación permanente entre las entidades del Distrito de Medellín, la Agencia APP y los actores privados, con el fin de garantizar la legalidad, viabilidad técnica y sostenibilidad del modelo.

Esta articulación permite integrar diferentes competencias institucionales relacionadas con el espacio público, la movilidad, la seguridad, la cultura, el turismo y el ambiente, consolidando un modelo de gestión integral del territorio.

4.3 Misión y visión del ARE

El Área de Revitalización Económica Vía Primavera se plantea como un modelo de gestión integral del espacio público orientado a consolidar el corredor como un distrito de moda de autor, diseño especializado y experiencias urbanas de alto valor, mediante la articulación entre actores públicos y privados y la implementación de estrategias de sostenibilidad económica, social, cultural y ambiental.

4.3.1 Misión

La misión del Área de Revitalización Económica Vía Primavera es gestionar, ordenar y potenciar el corredor mediante un modelo de coadministración público-privada que garantice la sostenibilidad del espacio público,

la formalización de actividades económicas, la generación de valor territorial y la consolidación de la identidad del distrito creativo.

A través de la implementación del Aprovechamiento Económico del Espacio Público (AEEP), la programación cultural y la gestión operativa del corredor, se busca fortalecer la experiencia urbana, mejorar la calidad del entorno, promover la convivencia y dinamizar la economía local.

4.3.2 Visión

La visión del Área de Revitalización Económica Vía Primavera es consolidarse como un referente nacional e internacional de distrito creativo, caracterizado por la moda de autor, el diseño independiente, la innovación urbana y la calidad de la experiencia peatonal.

A mediano y largo plazo, el corredor se proyecta como un modelo replicable de gestión del espacio público en Medellín, basado en la sostenibilidad, la corresponsabilidad entre actores y la generación de valor económico, social y cultural.

Esta visión busca posicionar a Vía Primavera como un destino urbano competitivo, seguro, organizado y reconocido por su identidad, su oferta de valor y su capacidad de generar experiencias diferenciales para residentes, visitantes y turistas.

4.4 Objetivo general de la propuesta y objetivos estratégicos

El Área de Revitalización Económica Vía Primavera tiene como propósito consolidar un modelo integral de gestión del espacio público que permita ordenar, potenciar y sostener el corredor como un distrito de moda de autor, diseño especializado y experiencias urbanas, mediante la articulación de actores, la regulación de actividades económicas y la implementación de estrategias de sostenibilidad territorial.

4.4.1 Objetivo general

Implementar el Área de Revitalización Económica Vía Primavera como un instrumento de gestión territorial que permita mejorar la calidad del espacio público, fortalecer la identidad del corredor, dinamizar la economía local y garantizar la sostenibilidad social, ambiental y financiera del área.

4.4.2 Objetivos estratégicos

1. Gobernanza y articulación institucional

Estructurar un modelo de gobernanza formal que articule actores públicos, privados y comunitarios, garantizando la toma de decisiones, la administración eficiente del corredor y la sostenibilidad del modelo ARE.

2. Ordenamiento y regulación del espacio público

Regular el uso y ocupación del espacio público mediante la implementación de lineamientos claros, control de infracciones, definición de áreas autorizadas y aplicación del Aprovechamiento Económico del Espacio Público (AEEP).

3. Fortalecimiento de la identidad y curaduría comercial

Consolidar la identidad de Vía Primavera como distrito de moda de autor y diseño mediante procesos de curaduría comercial, programación cultural y control de actividades que afecten la coherencia del corredor.

4. Sostenibilidad económica

Implementar mecanismos de generación de ingresos, principalmente a través del AEEP, que permitan financiar la operación, mantenimiento y mejora del espacio público bajo un modelo de reinversión territorial.

5. Seguridad y convivencia

Fortalecer las condiciones de seguridad, convivencia y percepción urbana mediante la articulación institucional, la implementación de protocolos de manejo y la gestión de dinámicas sociales del corredor.

6. Sostenibilidad ambiental

Implementar estrategias de manejo ambiental orientadas al control de residuos, reducción de impactos negativos, protección de la vegetación y mejora del confort urbano del corredor.

7. Posicionamiento y proyección del corredor

Posicionar a Vía Primavera como un referente nacional e internacional de economía creativa, turismo especializado y experiencia urbana de alta calidad dentro de la ciudad de Medellín.

4.5 Formulación general de la propuesta de intervención (EL PROYECTO)

La propuesta de intervención del Área de Revitalización Económica Vía Primavera se estructura como un proyecto integral de gestión, administración y activación del espacio público, orientado a consolidar el corredor como un distrito de moda de autor, diseño especializado y experiencias urbanas de alto valor.

El proyecto articula los componentes físico-espaciales, económicos, sociales, culturales y ambientales identificados en el diagnóstico, mediante un modelo operativo basado en la coadministración público-privada, la regulación del uso del espacio público y la implementación del Aprovechamiento Económico del Espacio Público (AEEP).

En este sentido, la intervención no se limita a acciones físicas, sino que incorpora una lógica de operación continua del territorio, en la cual la programación, la curaduría, la gestión institucional y el modelo financiero se convierten en elementos estructurantes del proyecto.

4.5.1 Componentes de la propuesta de intervención

La formulación del ARE Vía Primavera se desarrolla a partir de un conjunto de componentes estratégicos que integran las diferentes dimensiones del diagnóstico y orientan la implementación del modelo de gestión.

Tabla 28. Programas de intervención

Programa	Intervenciones principales
P1. Gobernanza ARE	Constitución/ajuste de corporación, comité directivo, reglamento de operación, plan anual, rendición de cuentas.
P2. Espacio público y accesibilidad	Demarcación AEEP, manual de mobiliario, reparación de pisos, iluminación, señalética, accesos de emergencia.
P3. Moda, diseño y cultura	Pasarelas, ferias temporales, pop-ups de moda, residencias creativas, directorio de diseñadores, alianzas con academia.
P4. Monetización AEEP	Mesas/sillas autorizadas, activaciones de marca, sampling, arcos-pantalla, coworking creativo, pop-ups, valet y micromovilidad.
P5. Seguridad y convivencia	Cámaras, gestores, protocolo nocturno, PMU en eventos, iluminación, relación con hoteles y residentes.
P6. Ambiental y paisaje	Plan de residuos, paisajismo, jardinerías, arbolado, ruido, conexión con Parque Lineal La Presidenta.
P7. Marketing territorial	Marca Distrito Primavera, agenda digital, mapas, redes, prensa, alianzas con Medellín Travel, hoteles y eventos de ciudad.
P8. Datos e indicadores	Conteo peatonal, satisfacción, recaudo, cumplimiento, seguridad, residuos, empleo y retorno económico.

4.5.2 Estrategia de implementación

La implementación del proyecto se desarrolla mediante un esquema progresivo, organizado en fases que permitan la consolidación gradual del modelo ARE.

Fase 1: Organización y estructuración

- formalización del modelo institucional
- validación normativa
- delimitación de áreas AEEP
- acuerdos con actores

Fase 2: Implementación operativa

- puesta en marcha del AEEP
- control del espacio público
- inicio de programación y activaciones
- implementación de protocolos

Fase 3: Consolidación

- fortalecimiento del modelo financiero
- posicionamiento del corredor
- ampliación de programación
- evaluación y ajuste del modelo

Imagen 40. Modelo espacial preliminar para la realización de eventos y activaciones en el ARE Vía Primavera

4.5.3 Alcance del proyecto

El proyecto ARE Vía Primavera abarca la gestión integral del espacio público del corredor, incluyendo su administración, mantenimiento, programación, regulación y monetización mediante AEEP.

El alcance incluye tanto intervenciones físicas de pequeña escala como estrategias de operación y gestión territorial, orientadas a garantizar la sostenibilidad y proyección del área como un distrito creativo de alto valor.

4.5.4 Proyectos detonantes

Los proyectos de mayor impacto inicial son: tótems y pantallas de ingreso, pop-ups temporales de moda, pasarelas y activaciones, ferias temporales, sampling de marcas, coworking creativo, señalética de distrito, plan de seguridad/convivencia y manual de ocupación del espacio público.

Tabla 29. Proyectos detonantes recomendados

Proyecto detonante	Descripción	Impacto esperado
Portal de ingreso y señalética del distrito	Tótems, arcos/pantallas y mapa bilingüe con identidad Vía Primavera.	Reconocimiento inmediato, monetización publicitaria y orientación al turista.
Islas de moda y pop-ups	Espacios temporales para diseñadores, marcas emergentes y cápsulas de colección.	Ingresos AEEP, rotación de talento y diferenciación comercial.
Pasarela Primavera	Evento trimestral o semestral de moda de autor en calzada peatonal.	Posicionamiento mediático e integración con eventos de ciudad.
Sampling y activaciones de marca	Puntos regulados para marcas compatibles con diseño, moda, belleza, café y lifestyle.	Ingreso recurrente y dinamización de permanencia.
Coworking creativo	Módulos flexibles para talleres, workshops y sesiones creativas.	Atracción de emprendedores, diseñadores y nómadas digitales.
Manual de imagen urbana	Reglas para avisos, terrazas, mobiliario, vitrinismo, música, residuos y montaje.	Curaduría, orden visual y reducción de conflictos.

Observación técnica

Las imágenes de referencia de pop-ups, tótems, pasarelas y coworking deben reemplazarse por diseños técnicos propios, renders, planos de implantación y presupuesto unitario antes de contratación.

4.6 Modelo – esquema financiero

El modelo financiero del Área de Revitalización Económica Vía Primavera se estructura a partir de la articulación entre fuentes de ingreso, costos de operación e inversión, y mecanismos de financiación que permiten garantizar la sostenibilidad del proyecto en el tiempo.

Este modelo se fundamenta principalmente en la implementación del Aprovechamiento Económico del Espacio Público (AEEP) como fuente de generación de recursos no tributarios, complementado con aportes privados, alianzas estratégicas y posibles recursos públicos.

En este sentido, el esquema financiero se organiza en torno a cuatro fuentes principales:

- (i) los ingresos derivados del AEEP,
- (ii) otros ingresos de operación asociados a la activación del corredor,
- (iii) aportes privados o voluntarios de los actores del ARE, y
- (iv) recursos públicos o de cooperación destinados a proyectos específicos.

La lógica del modelo consiste en que el valor económico generado por la ocupación temporal del espacio público, las activations comerciales, la programación cultural y el posicionamiento del corredor se reinvierta directamente en la gestión y mejora del territorio.

De esta manera, los recursos generados permiten financiar el mantenimiento, la seguridad, la limpieza, el fortalecimiento del paisaje urbano, la programación cultural y comercial, así como la implementación de mejoras en infraestructura y la medición del desempeño del corredor, bajo un principio de reinversión territorial y sostenibilidad integral.

Tabla 30. Escenario financiero preliminar

Concepto	Valor mensual estimado	Valor anual estimado
AEEP y operación según modelación	\$39.486.601	\$473.839.208
Escenario de gastos operativos anuales de referencia	-	\$363.600.000
Margen anual preliminar de reinversión	-	\$110.239.208

a) El rol de la Agencia APP

La Agencia APP cumple un rol estratégico en la estructuración, validación y seguimiento del modelo financiero del ARE Vía Primavera, garantizando la viabilidad técnica, jurídica e institucional del proyecto.

Entre sus funciones principales se encuentran:

- estructuración del modelo financiero
- validación de mecanismos de AEEP
- articulación interinstitucional
- seguimiento a la implementación del ARE
- supervisión de la correcta ejecución de recursos

La Agencia APP actúa como garante del cumplimiento del marco normativo y como articuladora entre el sector público y el sector privado en la implementación del modelo.

b) Ingresos

Los ingresos del ARE Vía Primavera se generan principalmente a partir del Aprovechamiento Económico del Espacio Público (AEEP), el cual permite la monetización de actividades desarrolladas en el corredor.

Las fuentes de ingreso del ARE Vía Primavera se clasifican en:

- AEEP temporal/transitorio: mesas y sillas autorizadas, eventos ocasionales, activaciones de marca, sampling, ferias, pasarelas, pop-ups, amoblamiento urbano, valet parking, micromovilidad y avisos publicitarios.
- Otros ingresos de operación: alquiler de espacios curados, patrocinios de eventos, membresías o uso de coworking creativo, alianzas con marcas, activaciones de temporada y paquetes promocionales con hoteles/turismo.
- Aportes voluntarios o de corporados: cuotas de afiliación, contribuciones para seguridad, limpieza, programación, marketing territorial y mantenimiento.
- Recursos públicos y cooperación: proyectos de ciudad, cultura, turismo, economía creativa, sostenibilidad, movilidad activa, seguridad y espacio público.

Tabla 31. Ingresos por líneas AEEP

Categoría AEEP	Valor mensual estimado	Lógica de ingreso
Mesas y sillas actual/potencial	\$9.749.989	Regularización y extensión controlada, sin ocupar andenes.
Eventos y activaciones de marca	\$15.699.259	Eventos, exhibidores, pop-ups, sampling, ferias y pasarelas.
Amoblamiento / espacios multifuncionales	\$8.432.317	Módulos, coworking creativo y pop-ups de moda.
Valet y micromovilidad	\$3.850.413	Servicios de soporte a movilidad y llegada.
Avisos / arcos / pantallas	\$1.754.624	Publicidad curada y señalética comercial autorizada.

c) Costos de los proyectos

Los costos deben formularse por proyecto con análisis técnico, alcance, cantidades, precios unitarios, responsable de mantenimiento, vida útil y fuente de financiación. A nivel preliminar, los gastos de referencia se organizan así:

Tabla 32. Costos anuales preliminares

Rubro	Valor anual preliminar	Descripción
Personal ARE	\$120.000.000	Gerencia, coordinación operativa, apoyo financiero/administrativo y gestores.
Eventos y activaciones	\$85.000.000	Diseño, producción, permisos, logística, seguridad y contenidos.
Infraestructura y mantenimiento	\$65.000.000	Iluminación, mobiliario, señalética, reparaciones, limpieza especial.
Comunicación y marketing	\$45.000.000	Marca territorial, contenidos, pauta, relaciones públicas y web.
Servicios complementarios	\$30.000.000	Seguridad complementaria, baños/eventos, logística y tecnología.

Rubro	Valor anual preliminar	Descripción
Administración y operación general	\$18.600.000	Contabilidad, trámites, seguros, soporte jurídico y gastos administrativos.
Total de gastos de referencia	\$363.600.000	Escenario preliminar para validación presupuestal.

d) Financiación de los proyectos

La financiación debe combinar ingresos AEEP, aportes privados, patrocinios, cooperación y recursos públicos complementarios. La asignación de fuentes debe privilegiar legalidad, trazabilidad, equidad y reinversión visible.

Tabla 33. Esquema preliminar de financiación

Tipo de proyecto	Fuente principal	Fuente complementaria	Criterio
Operación básica	Aportes de corporados y AEEP recurrente.	Patrocinios de servicios.	Debe garantizar continuidad mínima sin depender de eventos.
Infraestructura ligera	AEEP y reinversión ARE.	Cofinanciación pública/privada.	Priorizar accesibilidad, seguridad e imagen territorial.
Eventos y programación	Patrocinios y AEEP temporal.	Recursos de cultura, turismo y marcas.	Debe ser curado y compatible con identidad de moda/diseño.
Seguridad y convivencia	Aportes privados y coordinación pública.	Recursos de programas de seguridad y turismo responsable.	Debe contar con protocolos, medición y rendición de cuentas.
Ambiental y residuos	Aportes de operadores y AEEP.	Medio Ambiente, cooperación y reciclaje.	Debe reducir impactos y mejorar reputación del corredor.

4.7 Matriz de proyectos

La matriz de proyectos del Área de Revitalización Económica Vía Primavera constituye el instrumento operativo mediante el cual se estructuran, priorizan y programan las intervenciones necesarias para la implementación del modelo ARE.

Esta matriz articula los componentes de gobernanza, espacio público, economía, cultura, ambiente y seguridad, permitiendo establecer una ruta clara de ejecución con responsables, tiempos, fuentes de financiación y mecanismos de seguimiento.

La estructuración de los proyectos responde a los hallazgos del diagnóstico y a los objetivos estratégicos definidos, garantizando coherencia entre la planeación y la ejecución del modelo.

4.7.1 Estructura de la matriz de proyectos

La matriz de proyectos se organiza a partir de componentes estratégicos, que agrupan las intervenciones necesarias para la consolidación del ARE Vía Primavera.

Tabla 34. Matriz de programas y proyectos

Programa	Proyecto	Descripción	Prioridad	Plazo	Responsable	Fuente	Estado
Gobernanza y operación	Fortalecimiento entidad gestora	Ajuste estatutario, adhesión de corporados, manual operativo, comité directivo y rendición de cuentas.	Alta	0-3 meses	Agencia APP + Corporación	Aportes privados / acompañamiento público	Por estructurar
Infraestructura físico-espacial	Señalética, tótems y accesibilidad	Tótems, mapas bilingües, wayfinding, demarcación AEEP y revisión de accesibilidad.	Alta	0-12 meses	Agencia APP + Infraestructura + entidad gestora	AEEP / cofinanciación	Requiere diseños
Infraestructura físico-espacial	Iluminación y mantenimiento de calzada	Refuerzo lumínico, reparación de pisos, drenajes y elementos complementarios.	Alta	0-12 meses	Infraestructura + entidad gestora	AEEP / recursos públicos	Requiere diagnóstico técnico
Gestión ambiental	Plan de aseo, residuos y jardinería	Contenedores, reciclaje, horarios de recolección, jardinería y control de vectores.	Alta	0-12 meses	Entidad gestora + Emvías + Medio Ambiente	AEEP / operadores	Por formular
Seguridad y convivencia	Plan integral de seguridad	Rondas, cámaras, gestores, botón de pánico, protocolos de cierre y PMU en eventos.	Alta	0-6 meses	Seguridad + Policía + entidad gestora	Aportes / Distrito	Por formular
Activación económica y AEEP	Pop-ups, ferias y pasarelas	Activaciones curadas de moda, diseño, gastronomía y marcas compatibles.	Alta	0-24 meses	Entidad gestora + Espacio Público	AEEP / patrocinio	Piloto requeriré
Marca, cultura e internacionalización	Distrito de Moda y Diseño	Marca territorial, agenda anual, alianzas con Colombiamoda, hoteles, academia y medios.	Alta	3-24 meses	Entidad gestora + Turismo + Desarrollo Económico	Patrocinios / cooperación	Por diseñar

Programa	Proyecto	Descripción	Prioridad	Plazo	Responsable	Fuente	Estado
Inclusión, empleo y formación	Formación en retail, hospitalidad y bilingüismo	Capacitación a trabajadores, jóvenes y emprendimientos de economía creativa.	Media	6-36 meses	Desarrollo Económico + academia + entidad gestora	Cooperación / programas públicos	Por estructurar
Gestión inmobiliaria y curaduría	Manual de imagen y curaduría comercial	Reglas para avisos, terrazas, vitrinismo, ocupaciones y atracción de marcas compatibles.	Media	6-36 meses	Corporación + propietarios + Agencia APP	Aportes / patrocinios	Por validar

4.7.3 Priorización y ejecución

La priorización de los proyectos se realiza con base en su impacto en la sostenibilidad del modelo ARE, su viabilidad técnica y su capacidad de generar resultados en el corto plazo.

Los proyectos de alta prioridad corresponden a aquellos relacionados con la gobernanza, la implementación del AEEP, la regulación del espacio público y la gestión de seguridad, los cuales constituyen la base para la operación del corredor.

Por su parte, los proyectos de mediano y largo plazo se orientan al fortalecimiento del posicionamiento del corredor, la consolidación de su identidad cultural y la mejora de sus condiciones ambientales.

4.8 Conclusiones y recomendaciones

La formulación del Área de Revitalización Económica Vía Primavera consolida una propuesta integral orientada a la gestión, administración y activación del espacio público, a partir de un modelo de coadministración público-privada que articula los diferentes actores del territorio.

El proyecto responde de manera coherente a los hallazgos del diagnóstico, integrando las dimensiones urbana, social, económica, cultural y ambiental en un esquema operativo que busca ordenar, regular y potenciar el corredor como un distrito de moda de autor, diseño especializado y experiencias urbanas de alto valor.

Uno de los principales aportes de la propuesta es la estructuración de un modelo financiero basado en el Aprovechamiento Económico del Espacio Público (AEEP), el cual permite convertir la dinámica económica existente en una fuente de recursos para la sostenibilidad del espacio público, garantizando su mantenimiento, operación y mejora continua.

Asimismo, la definición de una estructura de gobernanza clara, con roles institucionales definidos y mecanismos de articulación entre actores, permite fortalecer la capacidad de gestión del territorio y asegurar la implementación efectiva del modelo ARE.

La formulación también establece una matriz de proyectos organizada por componentes estratégicos, lo cual permite traducir los lineamientos generales en acciones concretas, priorizadas y medibles, facilitando el seguimiento y evaluación del proyecto en el tiempo.

4.8.1 Recomendaciones para la implementación

Con el fin de garantizar la viabilidad y sostenibilidad del ARE Vía Primavera, se plantean las siguientes recomendaciones:

1. Validación normativa y jurídica

Realizar la validación integral del polígono ARE, incluyendo la ficha POT, los usos del suelo, las áreas de espacio público y las condiciones normativas para la implementación del AEEP, garantizando la compatibilidad del proyecto con la reglamentación vigente.

2. Formalización del modelo de gobernanza

Consolidar la estructura institucional del ARE mediante la formalización de los acuerdos entre actores, la definición de estatutos y la puesta en marcha de las instancias de gobierno propuestas.

3. Implementación progresiva del AEEP

Desarrollar la implementación del AEEP de manera gradual, iniciando con proyectos piloto que permitan validar el modelo, ajustar las condiciones de operación y garantizar el cumplimiento normativo.

4. Fortalecimiento de la curaduría y la identidad del corredor

Establecer lineamientos claros de curaduría comercial y programación cultural, con el fin de proteger la identidad del distrito creativo y evitar la pérdida de coherencia del corredor.

5. Gestión de seguridad y convivencia

Fortalecer las estrategias de seguridad, control del espacio público y gestión de conflictos, mediante la articulación con las entidades distritales y la implementación de protocolos específicos para el manejo de dinámicas nocturnas y sociales.

6. Implementación de estrategias de sostenibilidad ambiental

Desarrollar planes de manejo ambiental que incluyan el control de residuos, la reducción de impactos negativos, el fortalecimiento del paisaje urbano y la mejora del confort ambiental del corredor.

7. Seguimiento y evaluación permanente

Establecer un sistema de seguimiento y evaluación mediante indicadores de gestión, que permita medir el desempeño del ARE, realizar ajustes y garantizar la sostenibilidad del modelo en el tiempo.

5. ANEXOS

Los anexos propuestos deben acompañar la versión radicable del Documento Técnico Estratégico. En esta versión consolidada se listan como anexos requeridos o de preparación.

Tabla 35. Anexos requeridos para versión radicable

Anexo	Contenido mínimo	Estado recomendado
Anexo 1. Plano oficial del polígono ARE	Coordenadas, áreas por subzona, capas POT, secciones viales, predios colindantes, BUP y accesos de emergencia.	Crítico antes de radicación.
Anexo 2. Inventario físico-espacial y fotográfico	Pisos, pendientes, iluminación, drenajes, alcorques, cámaras, mobiliario, franja libre y registros georreferenciados.	Crítico.
Anexo 3. Inventario de infracciones	Tipo de elemento, localización, responsable, soporte fotográfico, acto o ruta de saneamiento.	Crítico para AEEP.
Anexo 4. Ficha POT y concepto jurídico	Usos, tratamientos, retiros, restricciones, áreas protegidas, normas PEV, compatibilidad AEEP y vigencia normativa.	Crítico.

Anexo	Contenido mínimo	Estado recomendado
Anexo 5. Matriz de actores y actas	Nombres, representantes, datos de contacto, interés, influencia, compromisos y actas de socialización.	Alto.
Anexo 6. Plan de implementación	Fases, responsables, hitos de 100 días, cronograma, entregables y tablero de control.	Alto.
Anexo 7. Matriz de riesgos	Riesgos jurídicos, financieros, operativos, sociales, ambientales, reputacionales y mitigaciones.	Alto.
Anexo 8. Indicadores de gestión	Flujo peatonal, recaudo, reinversión, ocupación, satisfacción, eventos, seguridad, quejas, empleo y residuos.	Alto.

Tabla 36. Plan de implementación preliminar

Fase	Periodo	Objetivo	Entregables mínimos
0. Alistamiento	0-60 días	Validar soporte jurídico, técnico y financiero.	Acta de actores; ajuste de estatutos; línea base; validación AEEP; mapa de áreas autorizables; plan de riesgos.
1. Piloto operacional	Meses 2-6	Probar gestión del espacio público y categorías de bajo riesgo.	Manual operativo; plan de aseo/seguridad; primeras activaciones; tablero mensual; socialización comerciantes.
2. Consolidación año 1	Meses 6-12	Escalar eventos, marca y ocupaciones AEEP.	Calendario anual; señalética inicial; pop-ups; pasarelas; reportes trimestrales; plan de comunicación.
3. Escalamiento	Años 2-3	Ejecutar inversiones de infraestructura y amoblamiento.	Iluminación, mobiliario, arcos/pantallas, coworking creativo, indicadores comparados.
4. Maduración	Años 4-5	Consolidar sostenibilidad e internacionalización.	Fondo de reinversión, alianzas internacionales, certificación de distrito, evaluación de impacto.

Tabla 37. Indicadores de gestión sugeridos

Indicador	Unidad	Meta preliminar	Frecuencia	Fuente
Flujo peatonal mensual	Visitantes/mes	40.000	Mensual	Sensores, conteo manual, datos de eventos.
Ingresos AEEP	COP/mes	\$39.486.601	Mensual	Recaudo y facturación.
Ejecución de reinversión	% presupuesto ejecutado	>=85%	Trimestral	Informe financiero.
Ocupación comercial	% locales activos	>=95%	Trimestral	Censo comercial.
Participación moda de autor	% establecimientos moda local	Mantener o aumentar línea base	Semestral	Censo comercial.
Satisfacción comerciantes	% satisfacción	>=85%	Semestral	Encuesta.

Indicador	Unidad	Meta preliminar	Frecuencia	Fuente
Satisfacción visitantes	NPS o valoración	>=75/100	Trimestral	Encuesta intercept.
Eventos curados	# eventos/activaciones	>=24/año	Mensual	Agenda ARE.
Incidentes de seguridad	# incidentes por mes	Reducción anual	Mensual	Reportes Policía/Seguridad.
Quejas por ruido/convivencia	# quejas	Reducción trimestral	Mensual	SISC/PQRS/mesa actores.
Empleo directo e indirecto	# empleos	Línea base + crecimiento anual	Semestral	Encuesta establecimientos.
Gestión ambiental	Residuos aprovechados / limpieza	Plan anual cumplido	Mensual	Operador aseo/reciclaje.

Tabla 38. Matriz de riesgos preliminar

Riesgo	Descripción	Nivel	Mitigación
Jurídico AEEP	Áreas o categorías no autorizables por restricciones normativas.	Alto	Concepto jurídico previo, mapa de áreas autorizables y exclusión de zonas con infracciones.
Gobernanza insuficiente	Corporación sin representatividad o estatutos desactualizados.	Alto	Ajuste estatutario, reglas de adhesión, comité directivo y rendición de cuentas.
Saturación del espacio público	Exceso de mesas, eventos o publicidad.	Alto	Manual operativo, aforos, franjas libres y control diario.
Pérdida de identidad	Desplazamiento de diseñadores locales por oferta genérica.	Alto	Curaduría comercial, cupos para talento local y programación de moda de autor.
Conflicto nocturno	Ruido, desorden o quejas de residentes y hoteles.	Alto	Protocolos de cierre, medición acústica, seguridad y pactos de convivencia.
Financiero	Recaudo menor al modelado o costos superiores.	Medio	Escenarios conservadores, reservas y revisión trimestral.
Ambiental	Residuos, deterioro vegetal o falta de limpieza.	Medio	Plan de aseo, jardinería, residuos y corresponsabilidad comercial.
Reputacional	Eventos o activaciones incompatibles con marca territorial.	Medio	Comité de curaduría y evaluación previa de patrocinadores.

Contexto normativo de las Áreas de Revitalización Económica en Colombia

Tabla. Contexto normativo institucional

Norma	Contenido
Artículo 315	1. Cumplir y hacer cumplir la Constitución, la ley, los decretos del gobierno, las ordenanzas, y los acuerdos del concejo. 2. Dirigir la acción administrativa del municipio; asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo; representarlo judicial y extrajudicialmente; y nombrar y remover a los funcionarios bajo su dependencia y a los gerentes o directores de los establecimientos públicos y las empresas industriales o comerciales de carácter local, de acuerdo con las disposiciones pertinentes.
Artículo 355	El Gobierno, en los niveles nacional, departamental, distrital y municipal podrá, con recursos de los respectivos presupuestos, celebrar Convenios de Asociación con entidades privadas sin ánimo de lucro y de reconocida idoneidad, con el fin de impulsar programas y actividades de interés público, acorde con el Plan Nacional y los planes seccionales de Desarrollo. El Gobierno Nacional reglamentará la materia.

Contexto legal del AEEP

Norma	Contenido
LEY 9 DE 1989	ARTÍCULO 7. Los Concejos Municipales y Distritales podrán, de acuerdo con sus competencias, crear entidades responsables de administrar, defender, desarrollar, mantener y apoyar financieramente el espacio público, el patrimonio inmobiliario y las áreas de cesión.

Norma	Contenido
Ley 489 de 1989	ARTÍCULO 14. La delegación de las funciones de los organismos y entidades administrativos de la orden nacional efectuada en favor de entidades descentralizadas o entidades territoriales deberá acompañarse de la celebración de convenios en los que se fijen los derechos y obligaciones de las entidades delegante y delegataria. Asimismo, en el correspondiente convenio podrá determinarse el funcionario de la entidad delegataria que tendrá a su cargo el ejercicio de las funciones delegadas. Estos convenios estarán sujetos únicamente a los requisitos que la ley exige para los convenios o contratos entre entidades públicas o interadministrativos.

Ley 2079 de 2021

ARTÍCULO 40. ESPACIO PÚBLICO. Modifíquese el artículo /° de la ley 9° de 1989, el cual quedará así:

"ARTÍCULO 7. Los Concejos Municipales y Distritales podrán, de acuerdo con sus competencias, crear entidades responsables de administrar, defender, desarrollar, mantener y apoyar financieramente el espacio público, el patrimonio inmobiliario y las áreas de cesión.

Así mismo, el alcalde Municipal o Distrital en el marco de sus competencias podrá crear dependencias u organismos administrativos, otorgándoles autonomía administrativa y financiera sin personería jurídica.

Los alcaldes municipales y distritales mediante decreto reglamentará lo concerniente a la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público. Así mismo, podrán entregar a particulares la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de los bienes de uso público, utilizando el mecanismo contenido en el Capítulo XVI de la Ley 489 de 1998. Igualmente podrán expedir actos administrativos que permitan la ocupación temporal de dichos bienes, considerando en ambos casos lo dispuesto por el artículo 63 de la Constitución.

Cuando las áreas de cesión para las zonas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, se podrá compensar la obligación de cesión, en dinero o en otros inmuebles, en los términos que reglamenten los concejos municipales. Si la compensación es en dinero, se deberá asignar su valor a los mismos fines en lugares apropiados según lo determine el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen. Si la compensación se satisface mediante otro inmueble, también deberá estar ubicado en un lugar apropiado según lo determine el mismo plan.

Los aislamientos laterales, paramentos y retrocesos de las edificaciones no podrán ser compensados en dinero ni canjeados por otros inmuebles. PARÁGRAFO 1. Se presume de derecho que en los actos y contratos que se expidan y suscriban para el aprovechamiento económico del espacio público, se encuentra contenida la cláusula de reversión contenida en el Artículo 14, Numeral 2 y 19 de la Ley 80 de 1993 y Artículo 29 de la Ley 1150 de 2007, la cual operará una vez se extinga el plazo dispuesto en los actos y contratos.

Norma	Contenido
Ley 388 de 1997	ARTÍCULO 15. NORMAS URBANÍSTICAS. Las normas urbanísticas regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo y definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas indispensables para la administración de estos procesos. Estas normas estarán jerarquizadas de acuerdo con los criterios de prevalencia aquí especificados y en su contenido quedarán establecidos los procedimientos para su revisión, ajuste o modificación, en congruencia con lo que a continuación se señala. En todo caso los municipios que integran áreas metropolitanas deberán ajustarse en su determinación a los objetivos y criterios definidos por la junta Metropolitana, en los asuntos de su competencia.

Contexto normativo Distrital

Norma	Contenido
Acuerdo Municipal 48 de 2014	ARTÍCULO 543. Entendidos como una asociación entre la entidades públicas y agentes privados, en la cual los establecimientos localizados en un área definida, asumen un incremento en sus impuestos producto de mejoras pactadas, que involucran bienes del espacio público, a cambio de actuaciones de mantenimiento, mejoramiento o recuperación, restitución, control y vigilancia sobre éstos.

Norma	Contenido
Acuerdo Municipal 050 de 2015	ARTÍCULO 2. Establece la política será de obligatoria aplicación para las normas, acciones, programas y proyectos que tengan por objeto el espacio público distrital, así mismo se desarrolla a través de estrategias financieras e institucionales, ARTÍCULO 5. Numerales 4 y 5, entre otras, a las Alianzas Público Privadas y a las Áreas de Revitalización Económica -ARE-, entendidas como formas para la generación de recursos para la cualificación y sostenibilidad del espacio público y el paisaje urbano
Acuerdo 66 de 2017	ARTÍCULO 226. APORTES VOLUNTARIOS. Son los aportes voluntarios que pueden realizar los contribuyentes y no contribuyentes de tributos en el Municipio de Medellín, con la finalidad de generar recursos que tendrán destinación específica para ser invertidos en los programas descritos en el presente Capítulo ARTÍCULO 228. DESTINACIÓN DEL RECAUDO. La administración destinará los ingresos provenientes del aporte voluntario efectuado por la ciudadanía, teniendo en cuenta la elección del programa realizado por el aportante a través de los medios dispuestos por la Alcaldía. Los programas que podrán ser beneficiados, son los siguientes: . Servicios suplementarios en las Áreas de Revitalización Económica – BID, establecidas en el artículo 543 del Acuerdo 048 de 2014.

Norma	Contenido
Decreto 2148 de 2015	ARTÍCULO 11°. MODALIDADES DE CONTRATACIÓN. La Administración, mantenimiento y el aprovechamiento económico del espacio público, se regirá por las modalidades contractuales establecidas en los artículos 540 al 543 del Acuerdo 48 de 2014, o la norma que los adicione, modifique o sustituya. Parágrafo 1. Sin perjuicio de lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial, para el aprovechamiento económico del espacio público, las entidades y dependencias competentes, podrán implementar alianzas público privadas y demás modalidades contractuales que viabilicen la sostenibilidad y cualificación del espacio público y del paisaje urbano. Parágrafo 2. En los contratos que materialicen Alianzas Público Privadas y demás modalidades contractuales que viabilicen la administración, mantenimiento, sostenibilidad y cualificación del espacio público y el paisaje urbano, se deberán incorporar sus correspondientes especificaciones y procedimientos para el recaudo, cobro, facturación y/o las retribuciones a que haya lugar. ARTÍCULO 19o. Modificar el artículo 20 del Decreto 2148 de 2015, el cual quedará así: CONTRATO DE APROVECHAMIENTO ECONÓMICO DEL ESPACIO PÚBLICO. Para el caso de aprovechamiento económico temporal se suscribirá el respectivo contrato, de conformidad con lo dispuesto en las normas contractuales vigentes y las demás que las modifiquen, complementen o sustituyan. En los contratos o convenios se determinará a cargo de quien estará la supervisión o interventoría. Estos actos serán suscritos por la Secretaría de Seguridad y Convivencia. ARTÍCULO 20o.
Decreto 522 de 2018	AUTORIZACIÓN O PERMISO EXCEPCIONAL PARA EL APROVECHAMIENTO ECONÓMICO DEL ESPACIO PÚBLICO. Para los casos de aprovechamiento económico transitorio, se expedirá la respectiva autorización o permiso excepcional mediante acto administrativo motivado. Estos actos serán suscritos por la Subsecretaría del Espacio Público de la Secretaría de Seguridad y Convivencia.

Norma	Contenido
Acuerdo 883 de 2015	Artículo 11. DELEGACIÓN DE FUNCIONES. podrán, mediante acto de delegación, transferir el ejercicio de sus funciones a sus colaboradores o a otras autoridades con funciones afines o complementarias y deberán informarse en todo momento sobre el desarrollo de las delegaciones que se hayan otorgado impartir orientaciones generales sobre el ejercicio de las funciones delegadas, de conformidad con la Constitución Política y la ley. ARTÍCULO 353. Establece, entre otros, que la Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Asociaciones Público Privadas “tendrá por objeto gestionar y promover las acciones que garanticen la cualificación, sostenibilidad y mantenimiento del Sistema Público y Colectivo definido en el Plan de Ordenamiento Territorial, enfocándose al espacio público de esparcimiento y encuentro, paisaje, patrimonio, los equipamientos y demás bienes fiscales que hagan parte de los correspondientes proyectos; realizar la gestión requerida para promover la generación o incremento de recursos a través de la implementación y gestión de los instrumentos financieros definidos en el POT y fomentar la incorporación de capitales privados a proyectos de inversión de beneficio público”, motivo por el cual será la entidad idónea, responsable de impulsar, diseñar y estructurar cada una de las Áreas de Revitalización Económica.
Decreto 834 de 2021	delega a la Subsecretaría de Espacio Público, adscrita a dicha secretaría la competencia contractual del Aprovechamiento Económico del Espacio Público, en los siguientes términos: “sin consideración a la cuantía, los procesos de contratación inherentes a los trámites de las Página 6 de 20 etapas de planeación del proceso contractual, selección y ejecución en sus componentes logístico, jurídico, administrativo, financiero, contable y técnico, en lo relativo a los contratos de aprovechamiento económico del espacio público regulados en el artículo 540 del Acuerdo 48 de 2014 y el artículo 19 del Decreto 522 de 2018 o las normas que lo modifiquen o sustituyan

Norma	Contenido
Decreto 0667 de 2022	Por medio del cual se reglamenta la gestión del espacio público en las Áreas de Revitalización Económica para la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público, se determina el procedimiento para su estructuración, implementación, ejecución y seguimiento y se dictan otras disposiciones.
Protocolos Ambientales Urbanísticos	Decreto provisional 1720032198, El Acuerdo Municipal 48 de 2014, "Por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín y se dictan otras disposiciones", establece en su artículo 10 como estrategias territoriales, regular y controlar la mezcla de usos con la adopción de los Protocolos Ambientales y Urbanísticos -PAU-, para que mitiguen los impactos sociales, ambientales y urbanísticos a los usos del suelo y fomentar la diversidad de usos del suelo, incrementando la mezcla de actividades urbanas y la vivienda sujeta a la puesta en marcha de los Protocolos Ambientales y Urbanísticos -PAU.

Marco institucional (para el proyecto y delegación del alcalde)

Articulación de actores para la gestión del espacio público en las Áreas de Revitalización Económica

A continuación se hace una descripción de la propuesta de la articulación de actores para la gestión del espacio público en el Área de Revitalización Económica -ARE- Vía Primavera

En esta etapa se identificaron competencias y obligaciones específicas a cada uno de los actores con presencia en el territorio a partir del diagnóstico logrando como resultado una matriz de gobernabilidad, es posible identificar de manera inicial la función de estos actores con un determinado grado de responsabilidad e injerencia de la administración y gestión del espacio. Las funciones se clasifican en:

Acto de delegación de funciones (AD): acorde con la función administrativa el alcalde podrá delegar en los secretarios de la alcaldía y en los jefes de los departamentos administrativos las diferentes funciones a su cargo, excepto aquellas respecto de las cuales exista expresa prohibición legal. En este sentido con relación a la gestión del espacio público en las Áreas de Revitalización Económica se relacionan las funciones entregadas en la delegación del convenio.

Ocupación del espacio público (O): Relacionada con los actores que son fundamentales para que sean posible implementar las Áreas de Revitalización Económica sobre el espacio público, trata de las actividades económicas naturales o jurídicas, grupos, asociaciones, gremios, entre otros, que ejercen una ocupación en el espacio público desarrollando una actividad con fines económicos.

Implementación del instrumento (I): de acuerdo a los lineamientos establecidos en el marco normativo del Distrito y en el POT, los cuales son los actores encargados de velar por el cumplimiento de la reglamentación, implementación y/o supervisión de las actividades suplementarias de las Áreas de Revitalización Económica sobre el espacio público.

Gestión y administración del espacio público (G): asociado a los diferentes actores públicos y/o privados con la administración o manejo del espacio público, programas, políticas e iniciativas para la adecuación ocupación del espacio público y que puedan gestionar recursos de acuerdo a su competencia.

Vigilancia y control (V): son actores encargados de velar por la adecuada ocupación y aprovechamiento del espacio público, lo anterior, desde la vigilancia continua y en determinadas situaciones desde el control de las diversas situaciones que se pueden presentar en este espacio.

Activación del Área de Revitalización Económica (A): apoyo y acompañamiento en el desarrollo de actividades que tenga como fin la activación y apropiación del espacio público mediante el cumplimiento de la normativa vigente en el distrito.

Servicios comunitarios (SC): teniendo en cuenta los diferentes actores que confluyen en el área y sus diversos intereses en procura de sus necesidades, surge la necesidad de actuaciones de entidades públicas y comunitarias, como mecanismos de mediación y solución de problemáticas sociales y en búsqueda de mejorar la convivencia entre estos.

Clasificación	Sector, dependencia o entidad	Objeto misional que aporta en el Área de Revitalización Económica
AD	Despacho del alcalde y/o sus delegados	Convenio interadministrativo para la delegación de la administración y/o mantenimiento y/o aprovechamiento del espacio público.
I	Departamento Administrativo de Planeación	Instancia encargada de hacer seguimientos a los lineamientos establecidos en el POT y los instrumentos. Precisa los lineamientos para las Áreas de Revitalización Económica en sus etapas de estructuración, implementación, ejecución y seguimiento

Clasificación	Sector, dependencia o entidad	Objeto misional que aporta en el Área de Revitalización Económica
I-V-G	Agencia APP	Coordinador del proceso de diagnóstico, formulación, implementación y ejecución del ARE. Coordina las actividades de administración y/o mantenimiento, y/o Aprovechamiento Económico del Espacio Público en el ARE en asocio con el sector privado.
O	Corporación Vía Primavera	Esta operará mediante un convenio el Área de Revitalización Económica con todas y cada uno de los grupos sociales, económicos y demás interesados de la comunidad que estén dispuestos a participar y se localicen dentro del área delimitada. Entre las obligaciones a tener en cuenta se destacan el cumplimiento en las diferentes etapas del decreto 667 de 2022.
V	Secretaría de Infraestructura	Tiene como responsabilidad formular, ejecutar y evaluar políticas de construcción y mejoramiento del espacio público. Es la Secretaría encargada de realizar la gestión, el diseño, la construcción, el mejoramiento, el mantenimiento y la conservación de la infraestructura física de uso abierto que demande el progreso de Medellín. Lo anterior propendiendo por la protección del medio ambiente y el desarrollo sostenible.
V	Secretaría de Gestión y Control Territorial	En su función de propender por el uso adecuado del suelo y la implementación de los Protocolos Ambientales Urbanísticos

Clasificación	Sector, dependencia o entidad	Objeto misional que aporta en el Área de Revitalización Económica
V	Secretaría de Seguridad y Convivencia	Dispone de la competencia para controlar, administrar y regular el uso del espacio público. Mediante el decreto Distrital 834 de 2021, delega a la Subsecretaría de Espacio Público la competencia contractual del Aprovechamiento Económico del Espacio Público.
I	Secretaría de Desarrollo Económico	Bajo su responsabilidad se encuentra fortalecer la productividad, la competitividad y la sostenibilidad mediante mecanismos de desarrollo empresarial, asociatividad, intermediación laboral, alianzas sociales - público - privadas, internacionalización e innovación, con el fin de favorecer el desarrollo económico de la ciudad y el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes. Con relación al Área de Revitalización económica funge un papel importante como actor que promueve el desarrollo empresarial en el área y la viabilización de algunos programas y/o proyectos de tipo económico.
I	Secretaría de Medio Ambiente	Bajo su cargo la responsabilidad de definir e implementar políticas ambientales, así como la planeación, diseño, coordinación, ejecución y evaluación de estrategias relacionadas con la conservación, recuperación y protección de los recursos naturales renovables y su sostenibilidad ambiental. Acompañamiento y asesoramiento en los temas ambientales que se van a implementar en el área en los procesos de renaturalización.

Clasificación	Sector, dependencia o entidad	Objeto misional que aporta en el Área de Revitalización Económica
G	Secretaría de Movilidad	Actor clave para el mantenimiento de las aperturas peatonales del proyecto, posibles ocupaciones parciales de calzada con parkles y para la planeación, diseño, coordinación, ejecución y evaluación de estrategias de carácter informativo, corporativo, institucional y de movilización desde la Administración Municipal. En el área son responsables del control y vigilancia de zonas de estacionamiento regulado, permisos para actividades en vías públicas y es un actor estratégico para los otorgar los permisos de los cierres viales y la implementación de categorías en el Aprovechamiento como es el valet parking, acopios de taxis, entre otras.
A	INDER	Ente descentralizado de la Alcaldía de Medellín, líder en el desarrollo del deporte, la actividad física y la recreación, y agente de formación de cultura ciudadana y transformación social. Actor clave en la transformación del cultural, recreativo y social de cara a la implementación de usos para el área diferentes al tradicional de rumba y nocturno
RC	ICBF	Trabaja por la prevención y protección integral de la primera infancia, infancia y adolescencia, el fortalecimiento de los jóvenes y las familias en Colombia, brindando atención especialmente a aquellos en condiciones de amenaza, inobservancia o vulneración de sus derechos. En ese sentido teniendo en cuenta las problemáticas de explotación sexual de menores, es un actor que puede brindar acompañamiento en la prevención de esta problemática

Clasificación	Sector, dependencia o entidad	Objeto misional que aporta en el Área de Revitalización Económica
RC	Personería	Cumple un rol fundamental en la protección de los derechos humanos y la guarda de los principios del estado social de derecho, así como para la vigencia de la moralidad administrativa y la defensa de los intereses de las comunidades locales. Ayuda en la mediación de los diferentes conflictos que se generan en el marco de velar por una sana convivencia en los diferentes actores.
RC	Inspección de Policía	Son autoridades de apoyo en el territorio nacional, su función principal es promover las relaciones pacíficas y de armonía en la comunidad; conciliar y resolver los asuntos que surgen en el ejercicio de la convivencia ciudadana a través de las normas de policía. Así mismo, mediante la ley 1801 de 2016. Es un actor clave para ayudar con la armonización de situaciones de convivencia en el territorio.
G	Emvarias	Empresa pública de aseo de la ciudad, actor importante para el tratamiento de residuos sólidos en la comuna, teniendo en cuenta los problemas ambientales que se necesitan atender en parte por la dinámica comercial del territorio
SC	Juntas Administradoras Locales	Son corporaciones públicas elegidas por voto popular por un periodo de cuatro años. Éstas buscan fortalecer la participación ciudadana. Igual que el anterior ayudan a detectar las necesidades del territorio en temas sociales, ambientales y pueden fortalecer la búsqueda de soluciones en procura de mejorar la calidad de vida de los habitantes del área.

Modelo Administración y de gestión

Por parte de la Corporación Vía Primavera, manifestamos nuestra disposición a acoger el esquema de funcionamiento y operación descrito en el anexo técnico de la invitación, entendiendo que este constituye la hoja de ruta para garantizar la adecuada gestión, control y desarrollo de las actividades proyectadas.

Con el propósito de facilitar su implementación, desde nuestra organización proponemos una estructura de acción clara y articulada, que permita optimizar recursos, definir responsabilidades y asegurar la sostenibilidad del modelo en el tiempo.

Dicha estructura, que se presenta en la gráfica a continuación, ha sido diseñada para:

- Favorecer la coordinación entre los diferentes actores vinculados.
- Garantizar la transparencia en los procesos de ejecución.
- Impulsar la participación activa de la comunidad y aliados estratégicos.
- Promover la innovación y la mejora continua en la operación.

De esta manera, reiteramos nuestro compromiso con el cumplimiento de los lineamientos establecidos, contribuyendo al fortalecimiento del territorio y a la consolidación de un esquema de gestión eficiente y sostenible.

Proyecto ARE Vía Primavera

Para el desarrollo del proyecto Vía Primavera, localizado en la carrera 37, sector del Poblado, la Corporación acoge de manera íntegra la delimitación establecida en el anexo técnico de la convocatoria pública, entendiendo que dicha definición constituye el marco espacial y normativo de referencia para la implementación de las acciones proyectadas.

La delimitación del Área de Revitalización Económica (ARE) de Vía Primavera se fundamenta en un enfoque de planificación territorial integral, que reconoce tanto las dinámicas urbanas y económicas actuales del corredor como sus proyecciones de transformación a corto, mediano y largo plazo. En este contexto, el polígono definido responde a una lectura diferenciada del territorio en términos de vocaciones predominantes, dinámicas de uso y ocupación, problemáticas identificadas y potenciales de articulación urbana, comercial y social propios de este eje estratégico del sector El Poblado.

En el marco de la fase inicial de implementación del ARE, se ha establecido como prioridad la intervención del polígono delimitado, orientando hacia este la concentración de esfuerzos institucionales, esquemas de gobernanza y la eventual asignación de recursos. Esta priorización obedece a que el corredor de Vía Primavera presenta condiciones favorables para la activación del instrumento, entre ellas: la alta intensidad de las dinámicas económicas y comerciales, la presencia de actores estratégicos del ecosistema local, la concentración de actividades creativas, gastronómicas y de servicios, así como la existencia de problemáticas urbanas que demandan acciones coordinadas en el corto y mediano plazo.

La propuesta de subdivisión territorial se ilustra en la gráfica que se presenta a continuación, la cual se constituye en una herramienta técnica clave para orientar la ejecución del proyecto, facilitar la focalización de intervenciones y asegurar la coherencia entre la visión estratégica del ARE y la implementación progresiva de acciones específicas en el territorio.

Mapa de proyectos ARE

Para el desarrollo del Área de Revitalización Económica (ARE) de Vía Primavera se han estructurado diversas intervenciones de carácter estratégico orientadas a la recuperación, dinamización y puesta en valor del territorio. En el plano adjunto se presentan específicamente las intervenciones de naturaleza físico-espacial, con el fin de identificar su localización precisa, posibles superposiciones, áreas de influencia y nivel de alcance.

Este ejercicio cartográfico permite visualizar de manera integral la articulación entre los diferentes proyectos, reconocer oportunidades de complementariedad, detectar eventuales conflictos de implantación y establecer criterios de priorización para su ejecución. En consecuencia, se busca orientar de forma más eficiente la toma de decisiones una vez se formalice la adopción del ARE, garantizando una planificación territorial coherente, coordinada y alineada con los objetivos de revitalización económica y urbana del sector.



Imagen 41. Localización del polígono ARE Primavera

Matriz de proyectos ARE

En la matriz que se presenta a continuación (y en el Anexo 1 del presente documento) se relacionan las actividades y proyectos propuestos por la Corporación Vía Primavera para la implementación del ARE. Estas iniciativas se organizan conforme a los programas estratégicos identificados por la Agencia APP como determinantes para la recuperación y puesta en valor del sistema de espacio público objeto del proyecto, a saber:

i) Infraestructura ii) Ambiental iii) Seguridad iv) Social v) Activación y AEEP vi) Gestión y operación

Cada uno de estos programas se estructura en líneas estratégicas de acción, bajo las cuales se formulan las distintas actividades y proyectos, tal como se presenta en la versión resumida incluida en este documento.

El Anexo No. 1 contiene la matriz de proyectos ARE en versión ampliada, en la cual, además de la información aquí expuesta, se incorpora la descripción detallada de cada actividad y proyecto, así como la propuesta de financiación estimada según las diferentes fuentes identificadas.

Con base en los proyectos y actividades descritas anteriormente se realizó un ejercicio de estimación de los costos para el desarrollo de estas, así como de las posibles fuentes de financiación haciendo énfasis en el posible recaudo que se generaría por pago de compensación de aprovechamiento económico del espacio público AEEP, el resultado de la comercialización de actividades en el espacio público y aportes de los corporados.

Como resultado de lo anterior se estructura la matriz financiera del proyecto, describiendo los recursos y sus fuentes para cada uno de los programas, líneas y proyectos del ARE Vía Primavera tal y como se puede apreciar a continuación: (y de manera detallada en la matriz extendida del anexo 1).

Obligaciones de las partes

Agencia para la Gestión del Paisaje, Patrimonio y Alianzas Público Privadas

De administración:

- Promover, gestionar y suscribir convenios de asociación con grupos sociales, económicos y demás interesados de la comunidad que tengan un interés legítimo en el área definida, para la realización de actividades suplementarias de administración, mantenimiento y Aprovechamiento Económico del Espacio Público.

- Identificar con el sector privado las problemáticas de tipo social, ambiental, económico y urbanístico en el espacio público que afectan el desempeño a las actividades económicas

- Promover soluciones pactadas con el sector privado de tipo social, ambiental, económico y urbanístico a las problemáticas identificadas sobre el espacio público.

- Articular la gestión de actores privados y públicos sobre el espacio público para las actividades suplementarias propuestas.

- Acompañamiento en la estructuración y formulación de la propuesta del instrumento

- Estructurar y llevar a cabo el proceso de selección de la entidad operadora del espacio público.

- Acompañar la ejecución de las actividades suplementarias propuestas en el ARE

- Hacer seguimiento al desarrollo de las actividades suplementarias pactadas.

- Coordinar las actividades suplementarias del ARE con las actividades básicas del Distrito.

- Velar por una adecuada gestión de los intereses de los diferentes grupos sociales y económicos.

- Armonizar y articular las competencias institucionales de las Entidades Administradoras y gestoras del Espacio Público.

- Velar por el cumplimiento de las normas de policía, de convivencia y de seguridad ciudadana.

De mantenimiento

- Orientar lineamientos para tomar las acciones necesarias para desarrollar actividades suplementarias para la conservación, el mantenimiento y/o cualificación del espacio público y sus elementos complementarios.

- Acompañar la identificación de las necesidades de las actividades suplementarias de administración, mantenimiento y mejoramiento de los parques y zonas verdes que sean susceptibles de intervención en el marco de la implementación de las Áreas de Revitalización Económica

- Orientar acciones necesarias para conservar los espacios nuevos generados, zonas verdes, senderos, jardines y amoblamiento urbano adecuado a las características de cada uno de los sectores, con el que estos se constituyan en un atractivo más del servicio y del mejoramiento del medio ambiente.

-Gestionar, planear y ejecutar actividades de mantenimientos preventivos, correctivos, vigilancia y aseo, las cuales serán previamente establecidas y financiadas con los recursos generados del Área de Revitalización Económica.

-Promover la implementación de instrumentos del POT para generar retribuciones económicas que contribuyan al mantenimiento y sostenibilidad del espacio público mediante el desarrollo de actividades suplementarias.

De Aprovechamiento Económico del Espacio Público

-Identificar las zonas de uso público objeto de ser aprovechados económicamente de conformidad con las normas vigentes del Distrito.

-Garantizar la integridad, uso común y libre acceso del espacio público cuando se realicen actividades de aprovechamiento económico.

-Fomentar el aprovechamiento económico del espacio público estimulando formas de participación ciudadana para el fomento de actividades de tipo cultural, recreación, deporte y ambiental, además, promoviendo el mantenimiento y la sostenibilidad del espacio público.

-Promover formas asociativas de los particulares para incentivar el desarrollo de actividades colectivas, de administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de los escenarios urbanos que ofrecen los espacios públicos como mecanismos de financiación para su sostenimiento y cualificación.

-Identificación de eventos y/o actividades que son susceptibles de generar ingresos.

-Velar por la implementación de las acciones para la corrección de las externalidades negativas que se generan por el aprovechamiento económico del espacio público cuando se realicen actividades de aprovechamiento.

-Establecer con el sector privado una agenda de eventos anual para el desarrollo de actividades sobre el espacio público en el marco de implementación de las Áreas de Revitalización Económica.

Área de Revitalización Económica del Vía Primavera

- Participar activamente en el diagnóstico para identificar las necesidades del área. Proponer y financiar económicamente soluciones.

- Realización de actividades suplementarias, estas serán asumidas y financiadas por la Entidad sin Ánimo de Lucro, constituida por los grupos económico y/o sociales a continuación se relaciona una lista indicativa y no excluyente de las actividades que pueden ser asumidas por entidad operadora del instrumento, pueden comprender entre otras:

Mantenimiento básico de zonas verdes, luminarias y vías, recolección de basuras, limpieza de andenes y fachadas.

Mejoras en infraestructura física, entre ellas, instalación de nuevo alumbrado público, instalación de mobiliario urbano, señalética o información vial, proyectos de movilidad, personalización de puestos y módulos de ventas, instalación y mantenimiento de redes de energía, telefonía, televisión, internet, etc.

Actividades de carácter ambiental, entre ellas, aseo y manejo de residuos, renaturalización, jardinería y obras de paisajismo.

Seguridad, entre ellas, vigilancia privada, campañas de prevención de actividades contrarias a la convivencia, prevención de delitos, acciones coordinadas con las entidades estatales con esta competencia

Responsabilidad y relacionamiento, entre ellas, actividades de mercadeo y comunicación, relaciones públicas de las Áreas de Revitalización Económica con actores institucionales y sociales, material promocional, actividades de dotación y alistamiento, y temas de responsabilidad social empresarial, constituyendo estos últimos una inversión de rentabilidad por los beneficios individuales y colectivos del área de intervención.

Activación de las Áreas de revitalización Económica: mediante la puesta en marcha de una agenda de eventos sobre el espacio público, con enfoques de tipo comercial, interinstitucional, cultural, recreativo y cultural.

- Articular el esquema y funcionamiento de la Entidad sin Ánimo de Lucro con la administración de las Áreas de Revitalización Económica.
- Las condiciones de los elementos del espacio público incluidos en las Áreas de Revitalización corresponden a las naturales, las cuales no podrán ser modificadas por la entidad.
- Adoptar los reglamentos de uso y administración de los espacios públicos incluidos en el área delimitada. En caso de modificación, los reglamentos deberán ser previamente aprobados por las entidades competentes.
- Para financiar las actividades de administración, mantenimiento y aprovechamiento del espacio público en el marco de las Áreas de Revitalización Económica del Vía Primavera, la ESAL hará aprovechamiento económico de los espacios públicos de conformidad con las condiciones establecidas en el decreto distrital 2229 de 2019 y las normas que lo modifiquen, complementen o sustituyan. La estimación tanto de los ingresos como de los egresos es indicativa en el esquema financiero con base en el análisis y experiencia de la ESAL podrán variar según el desarrollo del proyecto.
- Los eventos de aprovechamiento económico con o sin motivación económica, deberán desarrollarse en concordancia con las disposiciones normativas expedidas por las autoridades competentes.

Supervisión y revisión para acciones de mejora en la ejecución

El seguimiento del desarrollo del proyecto del ARE Vía Primavera estará a cargo de la Agencia APP a través un equipo técnico, designado por el Subdirector para la Gestión del Paisaje y Patrimonio, con conocimiento jurídico, técnico y financiero, el cual verificará el cumplimiento y la finalidad de las actividades contempladas en el ARE. En el desarrollo del mismo se realizarán las siguientes actividades:

Actividades ejecutadas

Actividades proyectadas y cronograma de ejecución

Actividades de Aprovechamiento Económico del Espacio Público

Indicadores de rendimiento del ARE

Aspectos financieros sobre los numerales precedentes, detallando las fuentes de financiación.