

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE

-DTS-



PROPUESTA

ÁREA DE REVITALIZACIÓN ECONÓMICA

-ARE- CARRERA 70

Comuna 11 - Laureles Estadio

ASOCIACIÓN DE COMERCIANTES DE LA 70, ASO70

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

Tabla de contenido

1. INTRODUCCIÓN.	4
2. CONTEXTO.	9
2.1. ANTECEDENTES NACIONALES DE LAS ÁREAS DE REVITALIZACIÓN ECONÓMICA9	
2.2. RESEÑA HISTÓRICA DE LA CARRERA 70.	11
3. DIAGNÓSTICO.	13
3.1. DIMENSIÓN FÍSICO ESPACIAL.	13
3.1.1. Proyecto ARE (Localización y composición).	13
3.1.2. Usos del suelo.	16
3.1.1. Bienes de Uso Público del Distrito.	17
3.1.2. Sistema de movilidad.	18
3.1.3. Sistema de equipamientos.	23
3.1.3.1. Composición, estado del sistema de equipamientos.	23
3.1.4. Subsistema de espacio público.	24
3.1.4.1. Composición del estado del espacio Público	25
3.1.5. Alturas:	34
3.1.6. Morfología y ocupación del territorio.	36
3.1.7. Infracciones Urbanísticas.	37
3.1.8. CONCLUSIONES DIMENSION FÍSICO ESPACIAL.	39
3.2. DIMENSIÓN ECONÓMICA CR70	41
3.2.1. Actividades Económicas	41
3.2.2. Estratificación.	42
3.2.3. Estructura Empresarial.	44
3.2.4. Tamaño de empresas en la comuna 11	45
3.2.5. Actividades económicas de la carrera 70.	47
3.2.7. Aprovechamiento Económico del Espacio Público -AEEP- en la CR 70	50
3.2.9. Cultura.	57
3.2.10. Actividades informales.	58
3.2.11. Conclusiones dimensión económica	59
3.3. DIMENSIÓN SOCIAL.	60
3.3.1. Datos históricos y sociodemográficos de la comuna 11	60
3.3.2. Densidad poblacional.	62
3.3.3. Tasa de empleo.	64
3.3.4. Porcentaje de ocupados.	65
3.3.5. Población flotante, encuesta origen – destino.	67
3.3.6. Estrato Socioeconómico.	68
3.3.7. Actores identificados en el territorio: presencia institucional de actores y organizaciones sociales en la comuna 11.	69
3.3.8. Instituciones públicas.	72
3.3.9. relacionamiento de gremios	73
3.3.11. problemáticas sociales identificadas.	74
3.3.12.1. Mortalidad por incidentes viales.	78
3.3.13. Datos de información cualitativa de seguridad en la CR 70.	79
3.3.14. Indicadores de seguridad y convivencia en la comuna 11.	80

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

3.3.14.1.	<i>Homicidios en la comuna 11.</i>	82
3.3.14.2.	<i>Lesiones personales, hinchas estadio.</i>	83
3.3.14.3.	<i>Hurto.</i>	84
3.3.14.4.	<i>Extorsión</i>	85
3.3.15.	<i>Conclusiones dimensión social y seguridad</i>	86
3.4.	DIMENSION AMBIENTAL	87
3.4.1.	<i>Elementos de la estructura ecológica principal.</i>	87
3.4.2.	<i>Conectividad Ecológica.</i>	88
3.4.3.	<i>Zonas verdes.</i>	89
3.4.4.	<i>Manejo de residuos.</i>	90
3.4.5.	<i>Protocolos Ambientales y Urbanísticos.</i>	92
3.4.6.	CONCLUSIONES CON RELACION A LA DIMENSION AMBIENTAL	93
4.	FORMULACIÓN.	94
4.1.	OBJETIVO DE LA ESTRATEGIA DE INTERVENCION.	94
4.2.	CONTEXTO NORMATIVO DE LAS AREAS DE REVITALIZACION ECONOMICA EN COLOMBIA	95
4.3.	MARCO INSTITUCIONAL PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO.	102
4.4.	PROYECTO ARE LA 70.	107
4.4.1.	<i>delimitación Área de Revitalización Económica ARE</i>	107
4.4.2.	<i>Mapa de proyectos ARE</i>	109
4.4.3.	<i>Matriz de proyectos ARE.</i>	110

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

1. INTRODUCCIÓN.

El presente, constituye el documento técnico de soporte (DTS) de la propuesta de operación del proyecto Área de Revitalización Económica ARE LA 70, presentada por la Asociación de comerciantes de la 70 ASO 70.

Las Áreas de Revitalización Económica (ARE) constituyen un instrumento del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), mediante el cual se establecen mecanismos de gestión y financiación orientados a obtener los recursos necesarios para la ejecución de proyectos, el mejoramiento de infraestructuras y la adecuada gestión del espacio público. Este enfoque busca garantizar una distribución equitativa de las cargas y beneficios del desarrollo territorial, en este caso, se aplica específicamente al sector de la carrea 70 en la comuna 11 de Medellín, 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.

La Asociación ASO70 fundamenta su participación en tres aspectos: La pertenencia de su razón social, su papel activo como actor del territorio y su interés legítimo en liderar el proceso de desarrollo del sector.

Actualmente, la Asociación ASO 70 reúne a 72 establecimientos comerciales corporados localizados dentro del área objeto del ARE, como se muestra a continuación:

Tabla 1, AFILIADOS ASO70

#	NOMBRE ESTABLECIMIENTO	DIRECCIÓN
1	SHOTS	CL 44 69 109
2	RUTA66 SAN JUAN	CL 44 69 123
3	LICO EXPRESS RUMBA	CR 70 43 42
4	CUERNAVACA	CR 70 43 10
5	PAN 70	CR 70 43 06
6	PA LAS QUE SEA	CR 70 43 42
7	LICO EXPRESS QATAR	CR 70 42 42
8	YINAFF distribuidora	CR 70 42 36
9	DISTRIMARKET LA 70	CR 70 42 26
10	LA PARRANDA DE LA 70 (2° piso)	CR 70 42 10
11	COBADONGA	CL 42 69 91
12	DICOTENA 70 ZO	CR 70 CQ 5 18
13	LICO EXPRESS LA CHISMOSA	CQ 4 70
14	DELICIAS DE LA NENA	CQ 4 69 65
15	LICO EXPRESS BLACK BOLIVARIANA	CQ 3 69 52
16	LA CHARCU	CR 70 CR 2 48
17	CHANEY	CR 70 C2 36
18	JULIETA	CRA 70 CQ 2 30
19	LICO EXPRESS VENECIA	CRA 70 CQ 2 16

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

20	DEJAME QUE TE CUENTE	CQ 2 70 32
21	METRO ICE	en la estación de gasolina
22	LICO EXPRESS	CR 70 CQ 1 10
23	LA SOPERIA	CR 70 CQ 1 13
24	TEJADITO	CR 70 CQ 2 1
25	EL PATIO	CQ 2 70 29
26	LICO EXPRESS PARRILLA GAUCHA	CQ 3 70 18
27	DISTRI RASA	CR 70 CQ 3 31
28	MONDONGOS LA 70	CR 70 CQ 3 43
29	LA CHELA	CR 70 CQ 4 04
30	AÑOS 60	CL 42 70 03
31	QUALITY LIQUOR	CR 70A 42 15
32	CHICAGO BAR	CR 70 42 21
33	MASTER CLUB 70	CR 70 44A 13
34	ASADOS MIDAS	CR 70 44A 33
35	POLAS Y LICORES	CL 44B 70 13
36	LICORERA LA PIPA 1° piso	CR 70 45E 15
37	ESCALINATA 2° piso	CR 70 45E 83
38	LA LLANERITA Restaurante	CR 70 45E 19
39	Discoteca CAÑA BRAVA	CR 70 45E 51
40	RUTA 66 RUMBA	CR 70 45E 66
41	EXTASIS	
42	RUTA 66 Licorera	
43	A PICO DE BOTELLA	CR 70 45 75
44	AY QUE RICO salchipapas con Sabor	
45	DISCOBAR ALKATRAZ	
46	LICORES FEDERAL	CR 70 47 42
47	LICOEXPRES esquina	
48	LICORES AY QUE RICO	
49	LICO EXPRESS LA SUEGRA	
50	SALSARENGUE	CR 70 47 20
51	PROVOCACIÓN	CR 70 46B 58
52	LICORERA DUBAI	CR 70 46B 38
53	RANCHENATO	CR 70 46B 34
54	Restaurante FONDA BALCONY	CR 70 46B 34
55	IMPERATUM	CR 70 46B 28
56	TEQUILA BAR	CR 70 46B 26
57	LOS VERDES	CR 70 46B 24
58	Restaurante el Parque	CR 70
59	MONARCA	CR 70 46 26
60	LICO EXPRESS	
61	EL CHAPARRAL DE LA 70	CR 70 46 08
62	RUTA 66 LICORES MERCADO 70	CR 70 44B 92
63	MUY CHINGONA	CR 70 43 18
64	RUTA 66 LA TERRAZA	
65	CANTINA LA 70	CR 70 44B 66
66	HOTEL DORADO 70	CR 70 44B 66
67	SANTO ANTOJO	CR 70 44A 18
68	EL SÓTANO DE LA 70	CR 70 44A 02
69	LA LOGIA	CR 70 44 42
70	EL CACIQUE	CR 70 44 34
71	EL JOE	CL 44 69 10
72	DULCINEA	CL 44 69 96

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

Ilustración 1, MAPA DE AFILIADOS ASO 70



Fuente Mapgis, Elaborado por Equipo Agencia APP.

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

La segunda asociación de comerciantes con presencia en el territorio el polígono ARE CR70 es ASOBARES, quienes cuentan con un total de 26 afiliados, como se muestra en el siguiente listado:

Tabla 2, AFILIADOS ASO BARES

ID	AFILIADOS ASOBARES CR 70		
	NOMBRE	DIRECCIÓN	
1	OYE BONITA 100% CARIBE	CR 70 # CQ 04 - 11	
2	FONDA LA CHISMOSA LA 70	CR 70 # CQ 04 - 06	
3	DISCOTECA TAMARINCO SECO	CR 70 # CQ 3 - 11	
4	DISCOTECA BRUTAL	CR 70 # CQ 2 - 19	
5	TIENDA DE LA 70	CR 70 # CQ 3 - 28	
6	CANALON	CR 70 # CQ 2 - 47	
7	MELODIA PARA DOS LA 70 # 1	CR 70 # CQ 5 - 22	
8	MELODIA PARA DOS LA 70 # 2	CR 70 # CQ 5 - 46	
9	RESTAURANTE DISCO BAR EL JOE	CR 70 # 44 - 12	*ASO 70
10	CANTINA LA 70	CR 70 # 44 B - 76	*ASO 70
11	DULCINEA	CR 70 # 44 - 74	*ASO 70
12	DISCO BAR EL CACIQUE	CR 70 # 44 - 74	*ASO 70
13	LA LOGIA	CR 70 # 44 - 42	*ASO 70
14	DISCOTECA SALSARENGUE	CR 70 # 47 - 16	
15	REBECA	CR 70 # CQ 02 - 47	
16	LA SANTA	CR 70 # CQ 03 - 44	
17	DULCE JESUS MIO	CR 70 # 47 - 25	
18	EN KLAWE VIP FONDA MI SUEGRA	CR 70 # 47 - 28	
19	BAR Y LICORES LICOEXPRESS BAR	CR 70 # 46 - 08 LC 103	
20	BAR Y LICORES LICOEXPRESS NUTIBARA	CR 70 # CQ 01 - 19	
21	BAR Y LICORES LICOEXPRESS QATAR	CR 70 # 42 - 42 LC 102	*ASO 70
22	BAR Y LICORES LICOEXPRESS LA CHISMOSA	CR 70 # CQ 04 - 6 LC 101	*ASO 70
23	BAR Y LICORES LICOEXPRESS LAS VEGAS	CR 70 # 43 - 42	
24	BAR Y LICORES LICOEXPRESS SAN JOAQUIN	CR 70 # CQ 5 - 30	
25	BAR Y LICORES LICOEXPRESS CENTRO DE DISTRIBUCION LA 70	CR 70 # CQ 01 13	
26	BAR Y LICORES VENECIA	CR 70 # CQ 02 - 16	*ASO 70

Elaborado por ASOBARES.

Sin embargo, de los 26 establecimientos comerciales afiliados a ASOBARES, 8 comerciantes se encuentran filiados a ASO 70, dando como resultado **18 afiliados exclusivos de ASOBARES.**

Permitiéndonos concluir que ASO 70 es la asociación con mayor representatividad en el territorio.

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

La presente propuesta tiene como propósito dar cumplimiento e implementar lo establecido en el Decreto 0667 de 2022 del Distrito de Medellín, vinculando activamente a la Asociación ASO70 en la gestión integral del espacio público mediante la figura de las Áreas de Revitalización Económica –ARE–.

En este sentido, la Asociación ASO70 asume el compromiso de participar en la administración, mantenimiento y aprovechamiento del espacio público que hace parte del territorio del bulevar de la carrera 70 entre CL 47D y CQ 01, entendiendo que esta labor no solo fortalece la relación entre la comunidad y su entorno urbano, sino que también abre la puerta a mecanismos de colaboración público–privada que potencian los procesos de transformación y desarrollo local.

Nuestra propuesta busca aportar el conocimiento y la experiencia acumulada por la Asociación ASO 70 en la implementación de acciones orientadas a la cualificación, recuperación y disfrute del espacio público, con el fin de generar impactos positivos en distintos niveles:

- Revitalización económica del sector, favoreciendo la atracción de inversión, el fortalecimiento del comercio, la oferta turística y la generación de empleo.
- Impacto positivo en la imagen de la ciudad, mejor relacionamiento con la institucionalidad.
- Soluciones urbanas integrales, que contribuyan a mejorar la movilidad, el ordenamiento territorial y la habitabilidad de la zona.
- Seguridad ciudadana, a través de entornos más activos, iluminados y apropiados por la comunidad.
- Sostenibilidad ambiental, mediante intervenciones que reduzcan los impactos negativos de las dinámicas del sector y promuevan el respeto por el medio ambiente, su conectividad y funciones ecosistémicas.
- Fortalecimiento socioeconómico, al beneficiar de manera directa a residentes, comerciantes, emprendedores y visitantes del bulevar de la Carrera 70.
- En última instancia, la puesta en marcha de esta propuesta permitirá consolidar a la carrera 70 como el primer Centro Comercial a cielos abiertos del distrito de Medellín dentro del marco normativo de un ARE, 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.

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

2. CONTEXTO.

2.1. ANTECEDENTES NACIONALES DE LAS ÁREAS DE REVITALIZACIÓN ECONÓMICA

A nivel nacional, uno de los referentes más relevantes en materia de revitalización urbana es la ciudad de Bogotá, que ha desarrollado los Distritos Especiales de Mejoramiento y Organización Sectorial (DEMOS). Estos instrumentos, de iniciativa privada, tienen como propósito complementar las intervenciones del Distrito Capital mediante acciones que mejoren, mantengan, administren y conserven las condiciones urbanas, ambientales y socioeconómicas del espacio público en áreas específicas de la ciudad.

La reglamentación de los DEMOS fue establecida mediante el Decreto 540 del 21 de noviembre de 2018, y desde su adopción se han aprobado cuatro distritos especiales en Bogotá. A continuación, se presentan de manera resumida las experiencias implementadas:

- **Distrito turístico y creativo Parque 93 - Bogotá**

Aprobado mediante la Resolución 455 del 15 de noviembre de 2019, este distrito es gestionado por la Asociación Amigos del Parque 93, una entidad sin ánimo de lucro que tiene a su cargo la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del parque bajo un contrato marco con el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público (DADEP).

Su objetivo es fomentar el civismo, la cultura y el uso responsable del espacio público a través de estrategias participativas y una agenda cultural diversa e inclusiva. Esta experiencia busca consolidarse como un modelo exitoso de alianza público-privada en Bogotá.

- **Asociación Zona Rosa - Bogotá**

Aprobada mediante la Resolución 238 del 8 de octubre de 2020, la Asociación Creada bajo la Resolución 238 del 8 de octubre de 2020, esta organización de carácter privado y sin ánimo de lucro promueve la corresponsabilidad comunitaria para mejorar las condiciones del espacio público en la Zona Rosa de Bogotá.

Entre sus áreas de acción se encuentran la movilidad, la seguridad, el turismo, la sostenibilidad ambiental, la limpieza y la dinamización comercial, beneficiando a residentes, comerciantes y visitantes.

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

- Paseo La Luz, La Gran Manzana - Bogotá

Esta iniciativa, aprobada por la Resolución 519 del 27 de diciembre de 2019, opera también bajo la figura DEMOS y tiene como finalidad fortalecer el bienestar social, con énfasis en la seguridad integral, la recuperación del espacio público y el desarrollo socioeconómico.

Su área de intervención abarca un polígono comprendido entre el Parque de Los Periodistas (Cra. 3) y la Avenida Caracas, atravesando la Calle 12C, el Eje Ambiental, la Avenida Jiménez y la Calle 12.

- Centro Internacional, Corpousaquen - Bogotá

Constituida mediante la Resolución 250 del 15 de octubre de 2020, esta organización cívica y sin ánimo de lucro promueve la participación activa de empresas, ciudadanos y el Estado en la construcción de un entorno urbano seguro, amable y próspero.

Sus líneas estratégicas incluyen la gestión de la seguridad y las emergencias, la movilidad sostenible, el cuidado del medio ambiente y el fortalecimiento del tejido social y comercial del sector.

A nivel distrital, Medellín promulgó el Decreto 0667 de 2022 con el objetivo de fomentar una gestión eficiente, participativa y sostenible del espacio público, a través de la creación de las Áreas de Revitalización Económica (ARE). Estas áreas buscan articular a los diferentes actores del territorio —sector público, privado y ciudadanía— en torno a la recuperación, dinamización y sostenibilidad de zonas estratégicas de la ciudad.

Tras la entrada en vigencia del decreto, se presentaron múltiples propuestas para la conformación de ARE en distintos sectores de Medellín, tales como la Carrera 70, El Poblado, San Ignacio, Guayaquil, entre otros. A finales de 2024, se consolidó oficialmente la primera de estas iniciativas: el ARE Perpetuo Socorro.

- ARE Provenza - Medellín

El Área de Revitalización Económica Provenza es una organización sin ánimo de lucro que promueve la colaboración entre comerciantes, residentes, turistas y entidades distritales para la creación de un entorno urbano más atractivo, seguro, ordenado y vibrante, con una clara vocación turística y cultural.

Su área de intervención comprende el polígono delimitado por las calles 7 y 10, y entre las carreras 33 y 37, en el corazón del sector Provenza, en El Poblado. Este espacio ha sido históricamente reconocido por su alta concentración de oferta gastronómica, comercial y de entretenimiento, y representa una zona de alto valor turístico tanto para locales como para visitantes internacionales.

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

El ARE Provenza tiene como objetivos principales:

- Revitalizar el espacio público mediante intervenciones físicas y culturales que mejoren la habitabilidad y el disfrute del entorno.
- Promover una gobernanza colaborativa entre el sector público, privado y comunitario.
- Mejorar las condiciones de seguridad, movilidad peatonal y sostenibilidad ambiental.
- Consolidar a Provenza como un referente de urbanismo táctico, innovación social y gestión participativa del territorio.

Esta experiencia marca un hito en la implementación del modelo de ARE en Medellín, y sirve como base para replicar este tipo de estrategias en otras zonas de la ciudad, entendiendo cada sector como único y específico en sus dinámicas urbanas.

2.2. RESEÑA HISTÓRICA DE LA CARRERA 70.

La Carrera 70, conocida popularmente como "La 70", es una de las vías más emblemáticas de Medellín, se encuentra ubicada en el centro de la comuna 11 (Laureles-Estadio), en la década de 1960 esta era una vía residencial que conectaba diversos barrios del occidente de Medellín.

Por su estratégica ubicación cercana a la unidad deportiva Estadio Atanasio Girardot, a la estación estadio de la línea B del Metro de Medellín y a la Universidad Pontificia Bolivariana, en la década de 1980 y 1990 comenzó una transformación comercial y cultural con la activación de una vibrante vida nocturna, que transformó este sector de la ciudad en una reconocida zona de ocio y diversión. Esta importante avenida También ha sido escenario de grandes eventos de ciudad como la feria de las flores, en cuyo marco se realizaba la actividad de arrieros, mulas y fondas, evento en el cual las subregiones del departamento de Antioquia exponían su cultura y productos gastronómicos en estantes decorados alusivamente a una subregión específica, tablados musicales, cabalgatas y desfiles. Adicionalmente en temporada decembrina esta avenida se une al sistema especial de iluminación con figuras navideñas para atraer a turistas.

En el 2006 Medellín ganó la sede para los juegos suramericanos que se realizaron en el 2010, motivo por el cual se realizó una intervención integral de recuperación de la infraestructura física en la carrera 70 norte, El flujo constante de aficionados al fútbol y de espectadores de eventos deportivos ha generado mayor demanda de servicios, impulsando la proliferación de bares, restaurantes, discotecas, transporte, hoteles y servicios turísticos en la zona; Todo esto permitió que la CR 70 se posicionara como un referente de turismo y entretenimiento nacional e internacional, llevándola hoy en día a ser considerada como un lugar emblemático para las celebraciones de los equipos deportivos de la ciudad y se destaca por su vibrante

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

vida nocturna, oferta gastronómica diversa y como escenario de eventos culturales y deportivos.

Aunque actualmente no existe un número exacto de turistas que visitan solo la CR70, se tienen proyecciones de más de 400.000 turistas entre diciembre 2025 y enero del 2026. Visitarán Medellín. Y anualmente se espera 1.8 millones de turistas. (Sec. turismo)

Ilustración 2, Localización ARE CR. 70 en la comuna 11



Elaboración equipo ARE Agencia APP

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

3. DIAGNÓSTICO.

3.1. DIMENSIÓN FÍSICO ESPACIAL.

3.1.1. Proyecto ARE (Localización y composición).

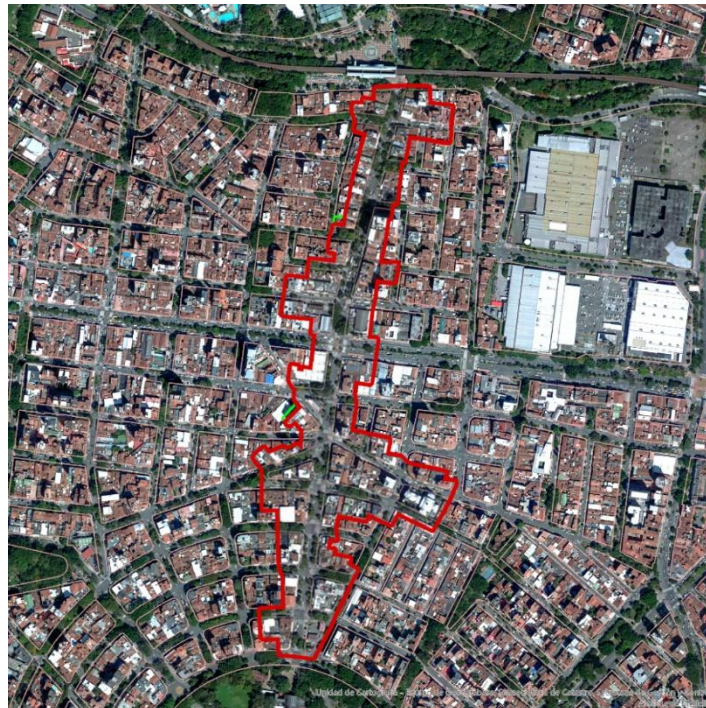
A continuación, se detalla el Área de Revitalización Económica que fue objeto de estudio en este diagnóstico. Durante este proceso, se logró identificar las dinámicas urbanas, sociales, culturales, ambientales y económicas que caracterizan esta área. Además, se determinaron las problemáticas presentes, se analizaron sus posibles causas, y se evaluó cómo afectan tanto al territorio como a quienes forman parte de él.

El bulevar de la carrera 70 se encuentra en el centro de la comuna 11 Laureles-estadio entre la CL 47 D y la CQ 01 y atraviesa 3 barrios: Bolivariana, Naranjal y florida nueva y es reconocido a nivel de ciudad como un lugar de ocio y rumba tradicional,

El polígono ARE de la CR70 propuesto incluye todos los predios con frente de fachada hacia la CR 70 y se encuentra delimitado de la siguiente manera:

al norte por la Calle 47D (Pichincha), al sur por la Circular 1°(UPB), al occidente por la Carrera 71, y al oriente por la Carrera 69. y algunas calles perpendiculares a la 70. La carrera 70 atraviesa 3 barrios: Bolivariana, Naranjal y florida nueva.

Ilustración 3, Polígono ARE CR 70, Comuna 11



Fuente Mapgis

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

Tratamientos del polígono.

Los Tratamientos urbanos son las determinaciones del plan de ordenamiento territorial que orientan de manera diferenciada las intervenciones en el territorio, de acuerdo con sus características y la capacidad de soporte, permitiendo establecer las normas urbanísticas aplicables a cada zona morfológica homogénea. Esta norma general permite concretar el Modelo de Ocupación definido en el Plan, a escala del polígono lograr los objetivos de desarrollo y direccionar la gestión y la financiación del suelo urbano y de expansión urbana de una manera equilibrada. Los Tratamientos se aplican a polígonos, unidad mínima de planificación que incorpora barrios completos, sectores o partes de ellos.

En este sentido el polígono del ARE de la CR 70 alberga 2 áreas de tratamiento urbano, las cuales se describen a continuación:

Entre la CL 47 D y la CL 44: área de tratamiento Z4_CN1_14: Localizada en una centralidad zonal, con vocación de comercio y servicios.

- Tratamiento: **Mantenimiento, Consolidación urbana**, lo que implica posibilidad de mayor densificación, mezcla de usos y proyectos integrales.
- Objetivo: dinamizar la actividad económica y mejorar el espacio público, articulando movilidad sostenible.

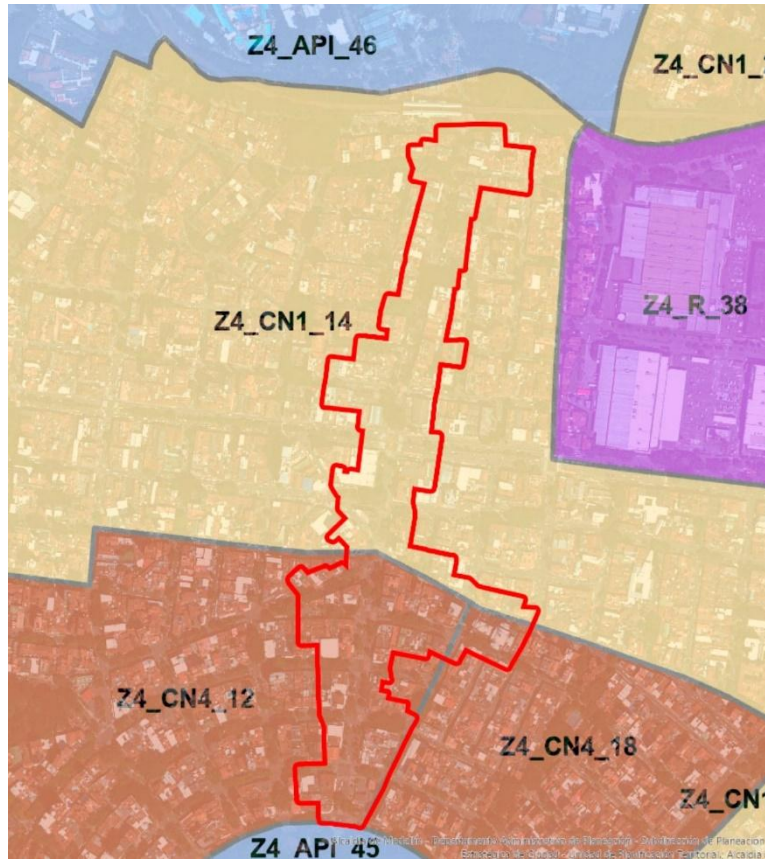
ENTRE LA CL 44 y la CQ 01: área de tratamiento Z4_CN4_12: Sector con predominio residencial, pero con presencia de comercio complementario.

- Tratamiento: Cualificación y Consolidación, lo que significa que se permiten ajustes normativos en altura y densidad, pero bajo control para mantener equilibrio con el entorno.
- Se busca preservar la calidad habitacional y al mismo tiempo incentivar usos compatibles (equipamientos, comercio de escala barrial).

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

Ilustración 4, Tratamientos urbanos POT



Ficha POT, visor mapgis.

Centro Comercial a Cielos abiertos

3.1.2. Usos del suelo.

Según la ficha del POT correspondiente a usos de suelo, se encuentra que el polígono se encuentra en “áreas y corredores de alta mixtura, centralidades con predominancia económica”, este dato es importante porque habilita la implementación del instrumento ARE entre la CL47D y la CQ 1

El polígono correspondiente al bulevar de la carrera 70 alberga una concentración significativa de actividades económicas vinculadas principalmente a discotecas, bares, restaurantes, cafeterías, hotelería, servicios financieros y servicios. Dentro de este territorio se localizan el centro comercial San Juan la 70, el Almacén de cadena Éxito, la estación del metro estadio, estaciones del sistema de bicicletas públicas, paraderos de buses.

Ilustración 5, Usos del suelo, mixturas CR70 comuna 11, POT 048 de 2014



Tomado de: mapgis Medellín

**“Áreas y
corredores de
Alta mixtura,
Centralidades
con
predominancia
económica”**

UsosGnalesSueloUrbano

- Espacio Público Proy...
- Espacio Público Exis...
- Espacio Público Exis...
- Espacio Público Exis...
- Uso Dotacional Usos...
- Áreas De Baja Mixtur...
- Áreas Y Corredores ...
- Áreas Y Corredores ...
- Áreas Y Corredores ...
- Áreas Y Corredores ...

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

3.1.1. Bienes de Uso Público del Distrito.

En el polígono seleccionado no se identificaron Bienes de uso público, ni Bienes Fiscales. Sin embargo, existen 2 inmuebles abandonados desde hace muchos años, uno en la CR70 # 46 B – 08 (P las Mercedes) y el otro en la CR70 # 42 – 37 (antes Profamilia), estos inmuebles por su ubicación y estado de abandono actual, representan una oportunidad para generar equipamientos que sirvan de apoyo a la construcción de la identidad del ARE de la CR 70.

Ilustración 6, Bienes de Uso Público del Distrito



Elaborado por equipo de la Agencia APP



a. CR 70 # 46 B - 08



b. CR 70 # 42 - 37

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

3.1.2. Sistema de movilidad.

Medellín abarca un territorio de aproximadamente 38.000 hectáreas, de las cuales el 71% corresponde a suelo rural y el 29% a suelo urbano, incluyendo las áreas de expansión. Del total del territorio, cerca del 8% está ocupado por perfiles viales. No obstante, en el suelo urbano este porcentaje se incrementa significativamente, alcanzando el 24% de cobertura con aproximadamente 2.700 hectáreas destinadas a vías. Esta proporción de cobertura vial es comparable con la de ciudades como París, Londres o Tokio. Además, Medellín cuenta con una red vial de 1.930 kilómetros, lo que le otorga una densidad de 17 kilómetros de vía por kilómetro cuadrado.

La movilidad en la Comuna 11 (Laureles-Estadio) de Medellín se caracteriza por una infraestructura urbana consolidada, una topografía predominantemente plana y una alta conectividad que favorecen el desplazamiento peatonal, ciclista y vehicular. La comuna 11 presenta una importante dinámica de movilidad interna, con cerca del 28 % de los viajes realizados dentro del mismo territorio, debido a su vocación residencial, comercial, educativa y recreativa. Además, cuenta con más de 12 kilómetros de ciclorrutas y estaciones del sistema EnCicla, consolidándose como uno de los sectores referentes en movilidad sostenible de la ciudad. A esto se suma la integración con el sistema de transporte público y el Metro, mediante rutas alimentadoras y corredores estratégicos que facilitan la conexión con otras zonas del Valle de Aburrá.

En el área del polígono del ARE, se identifican a la carrera 70 y a la calle 44 San Juan, como vías arteria; La Calle San Juan se entiende como un corredor urbano clave y es la principal conexión entre el centro y el occidente de Medellín, presenta un alto flujo vehicular, y por ella transitan diariamente entre 65.000 a 85.000 vehículos en promedio y presenta una alta concentración de rutas de transporte público y colectivo, convirtiéndose en una vitrina urbana, Por otro lado la CR 70, también se considera una vía arteria y constituye un importante eje articulador entre la unidad deportiva estadio Atanasio Girardot y la universidad pontificia bolivariana conectando estudiantes deportistas y trabajadores. En el área del polígono también existen otras vías con una jerarquía de vías colectoras y de servicio que cruzan la CR 70 transversalmente y son de nivel barrial principalmente.

El sector del bulevar de la Carrera 70 cuenta con 1 estación de Metro (Estadio) la cual cubre como medio de transporte masivo al complejo deportivo Atanasio Girardot, turistas y trabajadores que llegan a la zona comercial de la carrera 70, esta es la estación más cercana al barrio Laureles.

Centro Comercial a Cielos abiertos

Ilustración 7, Jerarquización vial Polígono ARE



Jerarquía vial Corredor de la Carrera 70, fuente Mapgis,

En cuanto al polígono de interés, que abarca unas 14 hectáreas, su trazado vial presenta una malla vial con una estructura reticular en la zona norte (entre la Av. San Juan y la calle 47 D), y una estructura radial con centro en la UPB en la zona sur del polígono (entre San Juan y la CQ 1).

Ilustración 8, trazado malla vial en el polígono ARE 70



Zona Norte, retícula.

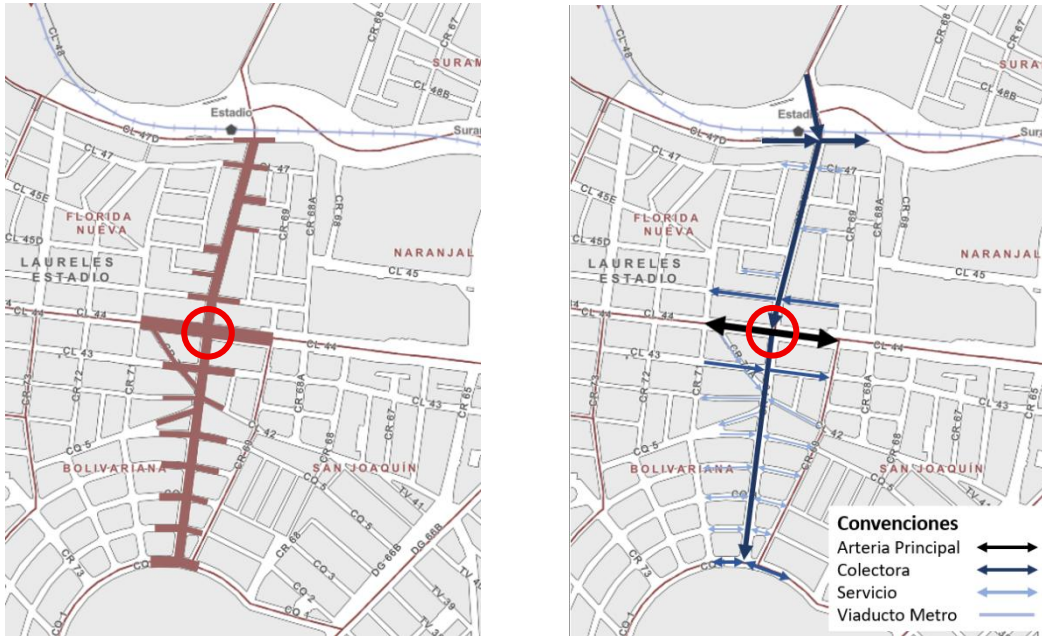
Zona Sur, radial.

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

La Carrera 70 constituye un eje articulador de 950 metros lineales, entre la CL 47d y la CQ 1, que se cruza en la mitad del trayecto con la avenida san juan, que es un importante eje que conecta al centro de la ciudad con el occidente, esta característica representa una oportunidad significativa para intervenciones de carácter público.

Ilustración 9, Vías que conforman el corredor comercial de la Carrera 70

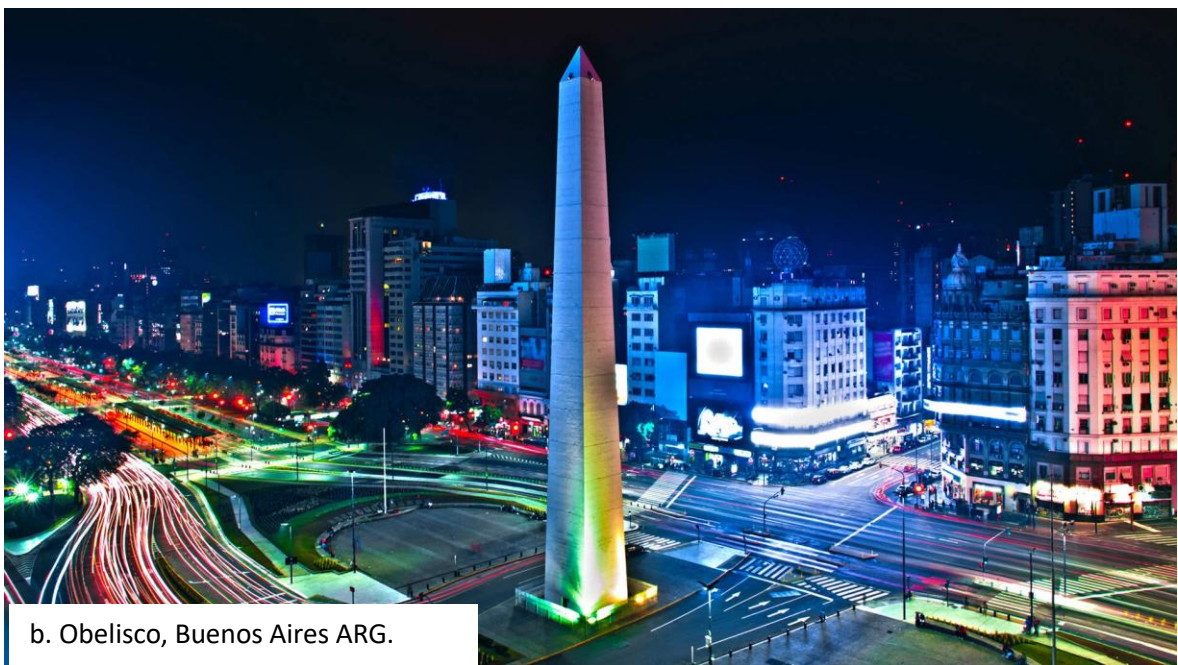
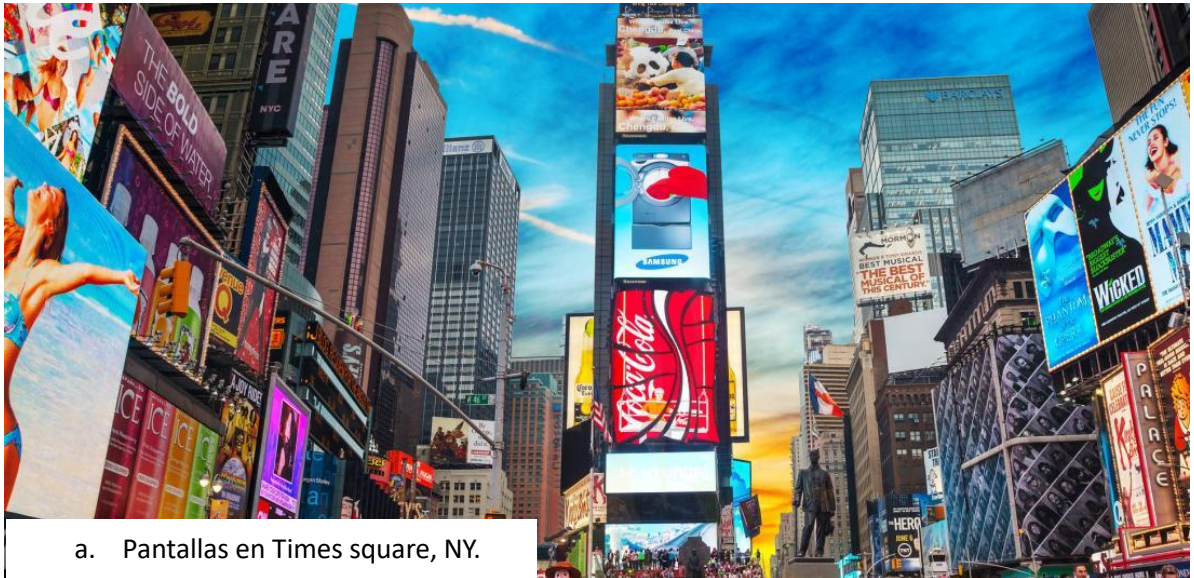


La intersección vial de la CR 70 con San Juan, por su alto flujo de peatones y vehículos públicos y privados genera oportunidades únicas para ubicar avisos publicitarios de gran formato y construir un referente urbano tipo “obelisco” que potencie a este importante cruce vial y lo pongan al nivel de cruces similares en grandes ciudades como: el de times square en NY, o el obelisco en la intersección de la AV. 9 de Julio con AV. Corrientes en Buenos Aires.

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

Ilustración 10, Ejemplos de cruces viales famosos a nivel internacional



ARE LA 70

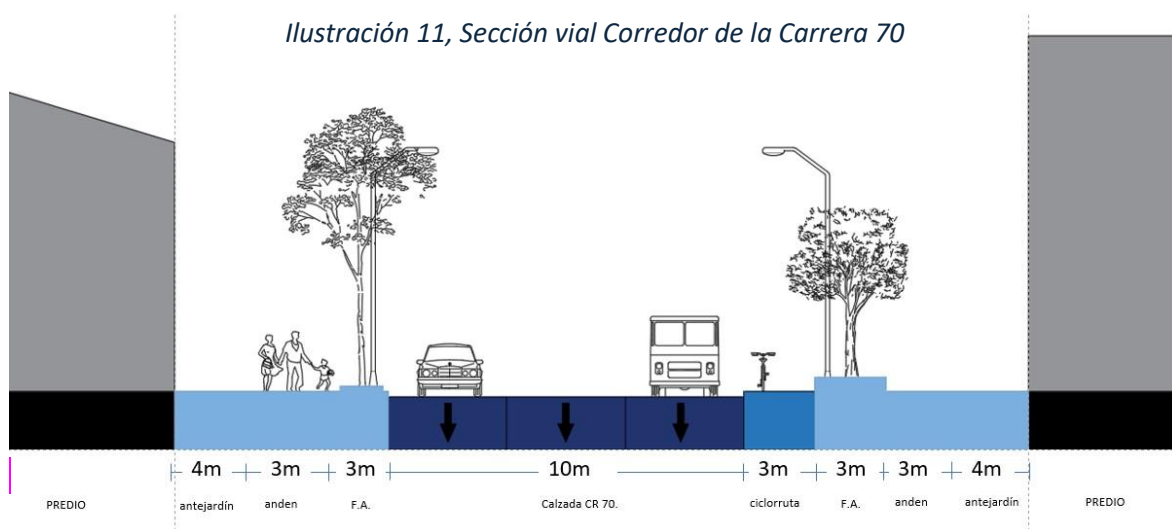
Centro Comercial a Cielos abiertos

El perfil vial de la carrera 70 cuenta con un espacio público generoso, la calzada cuenta con 3 carriles vehiculares, el carril occidental, en algunos sectores, se ha destinado como zona de parqueo regulado por el municipio. ZER.

la sección publica de la CR 70 cuenta con: antejardín, franja de circulación y franja de amoblamiento, la cual ha sido utilizada parcialmente como área de aprovechamiento económico por parte de los establecimientos comerciales regulados y comerciantes no regulados, En la franja de amoblamiento, se encuentra actualmente otro tipo de mobiliario urbano como postes de iluminación, bancas, canecas de basura, módulos de venta, astas de banderas, estacionamiento bicicletas, árboles.

Adicionalmente en el costado oriental de la CR 70 se cuenta infraestructura de ciclorruta, con zonas de estacionamiento para bicicletas privadas y dos estaciones del sistema público EnCicla que permiten mejorar la accesibilidad y conectividad de la zona, las principales ciclorrutas son: por la Av. San Juan, sentido oriente occidente; conectando el centro del Medellín con la CR 70 y la segunda por la CR 70, sentido norte sur; conectando la unidad deportiva estadio Atanasio Girardot, la estación metro estadio, bulevar de la 70 y UPB, la tercera por la CL 47 D por la canalización, y la cuarta por la CQ 1 frente a la UPB.

en este mismo sentido la infraestructura de ciclorruta existente permite implementar diferentes proyectos de movilidad compartida sostenible y actividades asociadas que enriquezcan la oferta de actividades y la experiencia de los visitantes al ARE de la CR70.



ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

3.1.3. Sistema de equipamientos.

Al interior del polígono del ARE en exploración se encuentra la iglesia de San Joaquín, a cuál con su estilo Bizantino representa un hito importante en este sector de la comuna. Por otra parte, comandante con el polígono se encuentra, la Universidad Pontificia Bolivariana, el Colegio San Ignacio, y la unidad deportiva, donde se encuentra el estadio Atanasio Girardot, para el cual se tiene proyectada por el distrito de Medellín una modernización y aplicación de su capacidad, por loque se espera que este genere un mayor número de visitantes a la zona de la CR 70.

Ilustración 12, Equipamientos del Polígono ARE



Elaborado por equipo Agencia APP.

3.1.3.1. Composición, estado del sistema de equipamientos.

El área de la CR 70 cuenta con un equipamiento de infraestructura orientado al transporte público colectivo y masivo, representado por la estación estadio del Metro. Se encuentra colindante con equipamientos educativos como la UPB y el colegio San Ignacio, y escenarios deportivos de ciudad como el estadio Atanasio Girardot.

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

3.1.4. Subsistema de espacio público.

En el análisis realizado a las fichas del POT, se evidencia que los antejardines de los predios con frente de fachada hacían a CR 70 entre CL 47D y CQ 01, se encuentran afectados como espacio público de esparcimiento proyectado. Esta clasificación genera la posibilidad de formular un proyecto que permita ocupar de una forma permitida por la normativa, las áreas de ante jardín con fines de extensión comercial. Cualificando al corredor de la CR 70 con tributos urbanísticos que enriquezcan la experiencia del visitante.

Ilustración 13, Espacio público POT



Fuente: fichas POT Mapgis distrito de Medellín

ARE LA 70

3.1.4.1. Composición del estado del espacio Público

Problemáticas del Espacio Público

En términos generales, los espacios públicos del sector presentan condiciones físicas, ambientales y paisajísticas adecuadas y se encuentran equipados con elementos de mobiliario urbano que contribuyen positivamente a la configuración del paisaje urbano; Aunque estos elementos presentan diferentes niveles de deterioro, los cuales evidencio a continuación:

Actualmente, el sector de la carrera 70 dispone de dos (2) espacios públicos clasificados de la siguiente manera: una plazoleta ubicada en la CR 70 con CL 46 denominada “parque de SaludCoop” con una superficie de 495 m2 y otra plazoleta ubicada en la CR70 con CL 44, llamada Las Margaritas, con un área de 415 m2 en conjunto estos espacios públicos representan un total de 910 m2, que serían aptos para actividades tipo feria o activations de marca.

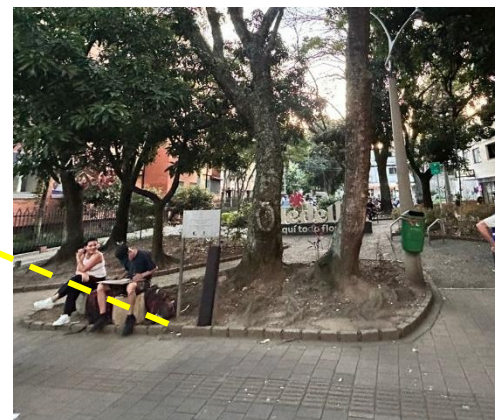
Ilustración 14, Problemáticas del EP. en parques



c. Zoom sector Norte del Polígono



b. Parque, las Mercedes (saludcoop)



b. Parque Las Margaritas

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

- **ANDENES:** durante los recorridos realizados se evidenciaron 3 niveles de afectación en los andenes de la CR 70, los cuales se describen a continuación:

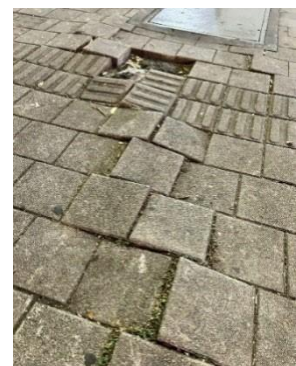
● *Ilustración 15, Daño, Leve; deshierbado, lavado, nivelación adoquines*



● *Ilustración 16, Daño medio por uso: huecos, pérdida de adoquines, hundimientos graves, que pueden ocasionar caídas a peatones.*



● *Ilustración 17, Daño grave por Raíces: levantamiento o hundimiento de andenes que pueden generar caídas a peatones*



ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

- **ALCORQUES y JARDINERAS:** para esta categoría también se realizaron recorridos de exploración y se establecieron 3 niveles de afectación.

● *Ilustración 18, Afectación leve: fisuras no estructurales.*



● *Ilustración 19, AFECTACIÓN: grietas y desprendimiento de la estructura: por crecimiento del individuo arbóreos.*



● *Ilustración 20, AFECTACION: Con elementos extraños; rejas, recubrimientos.*

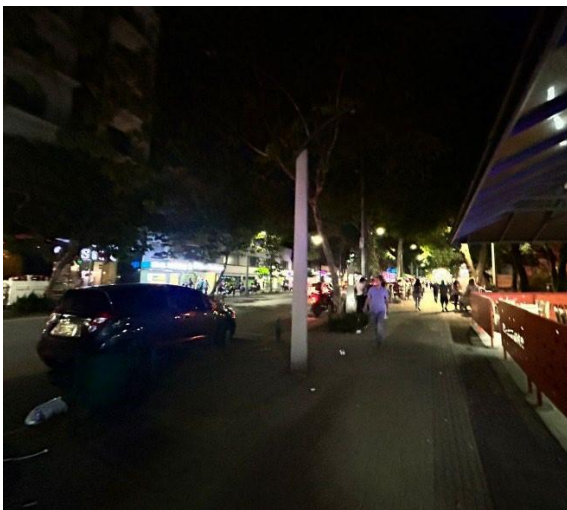


ARE LA 70

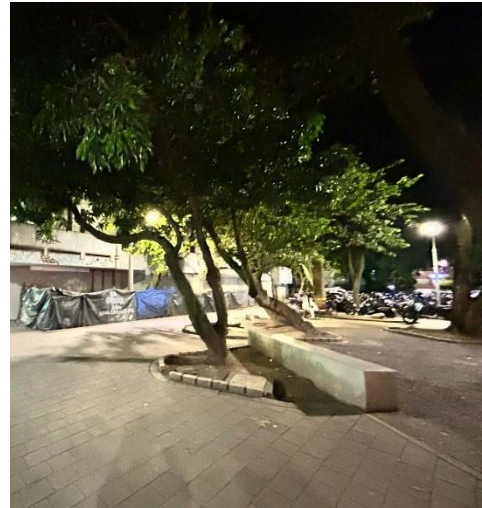
Centro Comercial a Cielos abiertos

- **LUMINARIAS:** en general a lo largo de todo el corredor de la CR 70, es necesario realizar aclaramiento por parte de EPM, porque muchas de las luminarias se encuentran obstruidas por hojas y ramas de individuos arbóreos. En otros puntos hay que reponer luminarias quemadas, en Los parques de SaludCoop y las margaritas necesitan una mejora en la iluminación, por que presentan zonas de penumbra y otras sobre iluminadas, generando una precepción de inseguridad.

Ilustración 21, Luminarias Dañadas o quemadas



Parque las margaritas.



Parque SaludCoop

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

- **MOBILIARIO URBANO:** el mobiliario en general no es homogéneo y se encuentra con un deterioro de aproximadamente el 80%, con pérdida de elementos, desgaste por uso o pérdida definitiva por vandalismo, actualmente existen bancas con diferentes diseños y materiales. Se necesita una reposición de estos elementos de amoblamiento urbano.

Ilustración 22, mobiliario urbano. Estado actual de Bancas en la CR 70.



En cuanto a los recipientes de basuras también se encuentran en un alto grado de deterioro, o se han perdido por actos vandálicos, adicionalmente se encontró que estos elementos no son homogéneos y cuentan con diferentes materialidades y colores, lo que genera una imagen de desorden en la zona. Se necesita reposición de estos elementos y un diseño que genere una imagen ordenada en la CR70.

Ilustración 23, Estado canecas de basura.



ARE LA 70

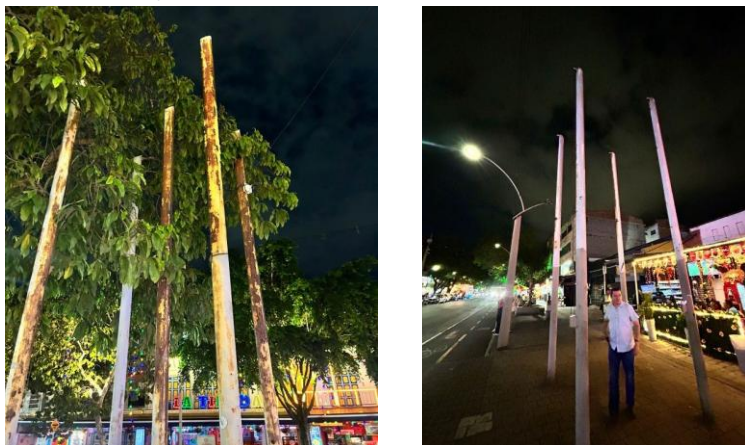
Centro Comercial a Cielos abiertos

Otros elementos como Habladores y astas para banderas que fueron instalados para los juegos suramericanos del 2010, hoy en día se encuentran subutilizados y con un alto grado de deterioro.

Ilustración 24, Estado habladores



Ilustración 25, Estado astas de banderas



- **Paraderos:** en el corredor de la CR 70 se evidencia infraestructura para diferentes modos de movilidad como: paraderos de buses, Bici parqueaderos y estación EnCicla. Lo que genera oportunidades para proyectos de movilidad sostenible y conexión con redes y rutas camineras.

Ilustración 26, Paraderos transporte público.



ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

- **Infraestructura para ventas reguladas:** la CR 70 cuenta a ambos costados con infraestructura adecuada para el desarrollo de actividades comerciales, esta infraestructura consiste en losas vaciadas en concreto con un área de 2.40mt x 2.00mt para evitar que el adoquinado se desnivele con el peso de elementos comerciales.

En recorridos realizados se identificaron 3 tipologías de losas diferentes y adicionalmente unas áreas libres que, aunque no tienen losa vaciada en concreto, por sus dimensiones y falta de ocupación son espacios aptos para realizar activaciones de marca por temporada, los espacios mencionados se describen a continuación:

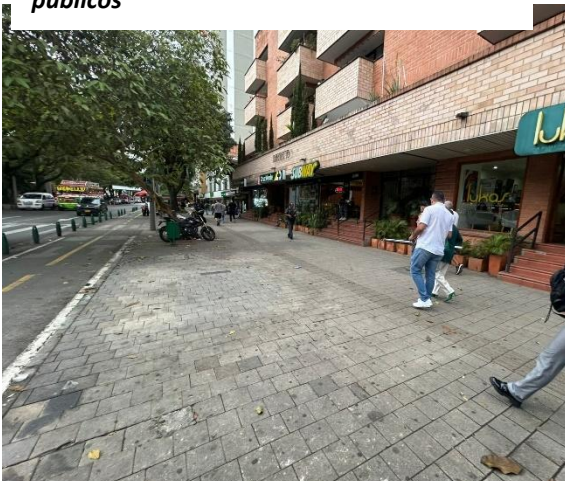
Ilustración 27, Áreas útiles para aprovechamiento económico.



a. Losa libre sin acometida de servicios públicos



b. Losa con acometida de servicios públicos



c. área libre útil, piso en adoquinado.



d. Losa con modulo comercial

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

Ilustración 28. Ornato e imagen.



- **SEÑALIZACIÓN VIAL**, reforzar señalización vertical, pintura en algunos pasos peatonales, y demarcación de la ciclorruta.

Ilustración 29, SEÑALIZACIÓN VIAL.



ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

- Fachadas: por el gran número de vehículos que transitan por las vías del sector, La carrera 70 presenta oportunidades para ubicar elementos publicitarios de gran formato, especialmente en el cruce vial de la CR70 con la Av. San Juan,

Ilustración 30, Fachadas.

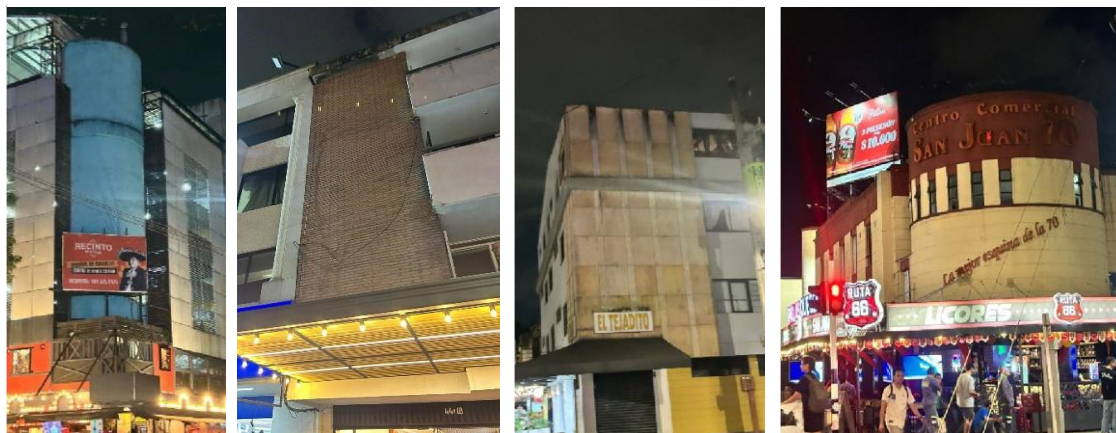


Tabla 3, inventario elementos del esp público CR 70 estadio.

INVENTARIO DE ESPACIO PUBLICO CR 70 entre CL 47D y CQ 01, Comuna 11,		
ELEMENTO		descripción
Vías para AEEP	si (CL 44 A y CL 41 A)	2 tramos de vía: CL 44 A entre CR 70 y CR 71 y CL 41 A entre CR70 y CR 70. = M2
Andenes	si	Ambos costados de la CR 70, ancho de 3m, área total = 4591.51 m2
Ante Jardines	si	A ambos costados de la CR 70, tiene un ancho de 3mt, en el 2010 por motivo de los juegos suramericanos, el distrito de Medellín los intervino ampliando la sección publica y actualmente aproximadamente el 90 % de los establecimientos comerciantes ocupan los antejardines con algún elemento para extensión comercial de sus negocios.

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

Franja de amoblamiento	si	a ambos costados de la CR 70, tienen un ancho de 3mt
Luminarias	si	68 unidades
Árboles	si	102 individuos
Ciclorruta	1	(950m lineales) = 2.850 m2
Estación EnCicla	2	- CR70 con CQ 02 - CR 70con San Juan
Paraderos bus	si	2 unidades
Parques	2	Área de los dos parques = 910 m2
ZER	si	Carril occidental de la CR 70 entre CL 47 D y CQ 01, también en calles aledañas.
Losas sin cometida servicios.	11	Área = 48,4 m2
Losas con acometida servicios.	23	Área =101,2 m2
Módulos de Espacio Publico	10	Área de los 10 módulos = 25,2 m2 (acero inoxidable, sub utilizados, oferta comercial poco atractiva)

3.1.5. Alturas:

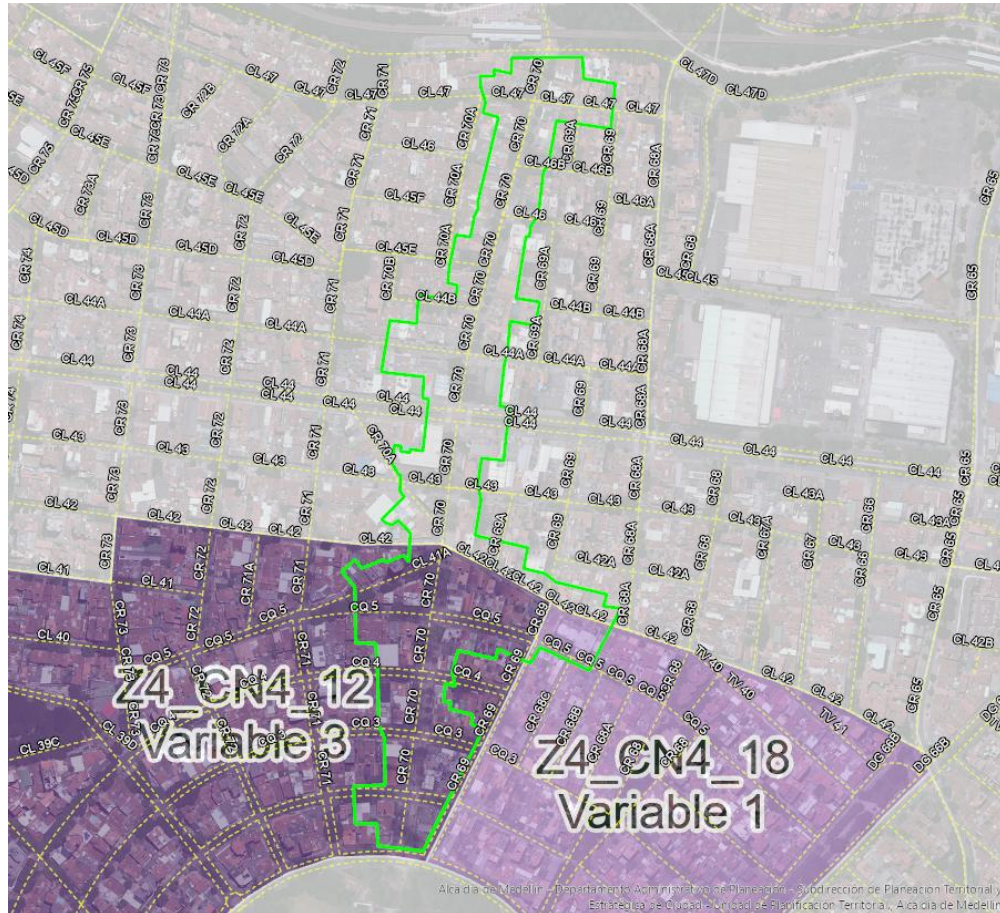
En términos generales, en el área que abarca el bulevar de la carrera 70, predominan edificaciones de aproximadamente de entre 2 y 5 pisos de altura, sin embargo, también encontramos edificaciones con hasta 13 pisos de altura como es el caso del Hotel Dorado la 70, Hotel Vibre, hotel villa real, Hotel Mediterraneo (que aunque no queda directamente sobre la carrera 70 por su altura presenta oportunidades de aprovechamiento económico con publicidad visual exterior) fitness integral y el edificio del Banco de occidente.

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

El sector hace parte del “cono de aproximación” del Aeropuerto Olaya Herrera, se evidencia en el estudio alturas promedio de 7-8 pisos en el área de intervención.

Ilustración 31, Alturas en el polígono, POT



ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

3.1.6. Morfología y ocupación del territorio.

El área analizada presenta 2 tipos de trazados urbanos, entre la circular primera y la avenida San Juan (CL44) las calles siguen un trazado circular con centro en la UPB, y entre la calle san juan y la calle 47D, el trazado es ortogonal, con manzanas discontinuas y de diferentes áreas.

Los lotes de la CR 70 norte, en su mayoría tienen un frente de 8 mt de fachada, llegando, en algunos casos, hasta los 25mt de fachada (hotel dorado la 70), en algunos casos las antiguas viviendas han ido mutando a lo largo de los años, con el cambio del uso del suelo de residencial a comercial en la zona en estudio.

Existen dos manchas verdes residuales que corresponden a vías que no se conectan vehicularmente con la carrera 70, y que con el paso del tiempo hay ido tomando el carácter de parques de bolcillo, los cuales puedes ser utilizados como plazas para eventos, activaciones de marca, y puntos de encuentro. Con un área total de 910m2.

Ilustración 32, morfología Polígono



Plano de conformación manzanas, fuente mapgis.

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

3.1.7. Infracciones Urbanísticas.

En un ejercicio articulado entre la Subsecretaría de Control Urbanístico, Subsecretaría de Espacio Público y Agencia APP, se analizaron 25 manzanas dentro del polígono ARE con fachadas hacia la CR 70, en el análisis se identificaron 62 establecimientos comerciales con algún tipo de infracción urbanística en el espacio público, (zona de antejardín).

El análisis se enfocó en cuatro elementos de ocupación en los antejardines de los predios estudiados relacionados con el aprovechamiento económico del espacio público, estos elementos se describen a continuación:

- Cubiertas: se analizó que no tuvieran apoyos, que fueran de materiales livianos autoportantes y plegadizas.
- Decks: no deben estar ancados, pernados ni soldados a piso, deben ser livianos y de fácil desmonte. No se permite vaciado de pisos en concreto ni enchapes cerámicos instalados en área de antejardín
No se permite con concreto, ni enchapes cerámicos sobre piso en antejardín, este caso se considera una afectación grave.
- Cerramiento: no puede ser de piso a techo, ni debe estar anclado a piso.
- Mobiliario: mesas y sillas, no pueden estar ancladas a piso.

Según el número de elementos no permitidos se clasifico en 4 niveles de afectación los cuales se explican a continuación:

Bajo: un elemento no permitido.

Medio: dos elementos no permitidos.

Alto: tres elementos no permitidos.

Extremo: locales con cerramientos de piso a techo, o con 4 elementos no permitidos.

Ilustración 33, niveles de afectación EP. los elementos analizados en antejardines CR70

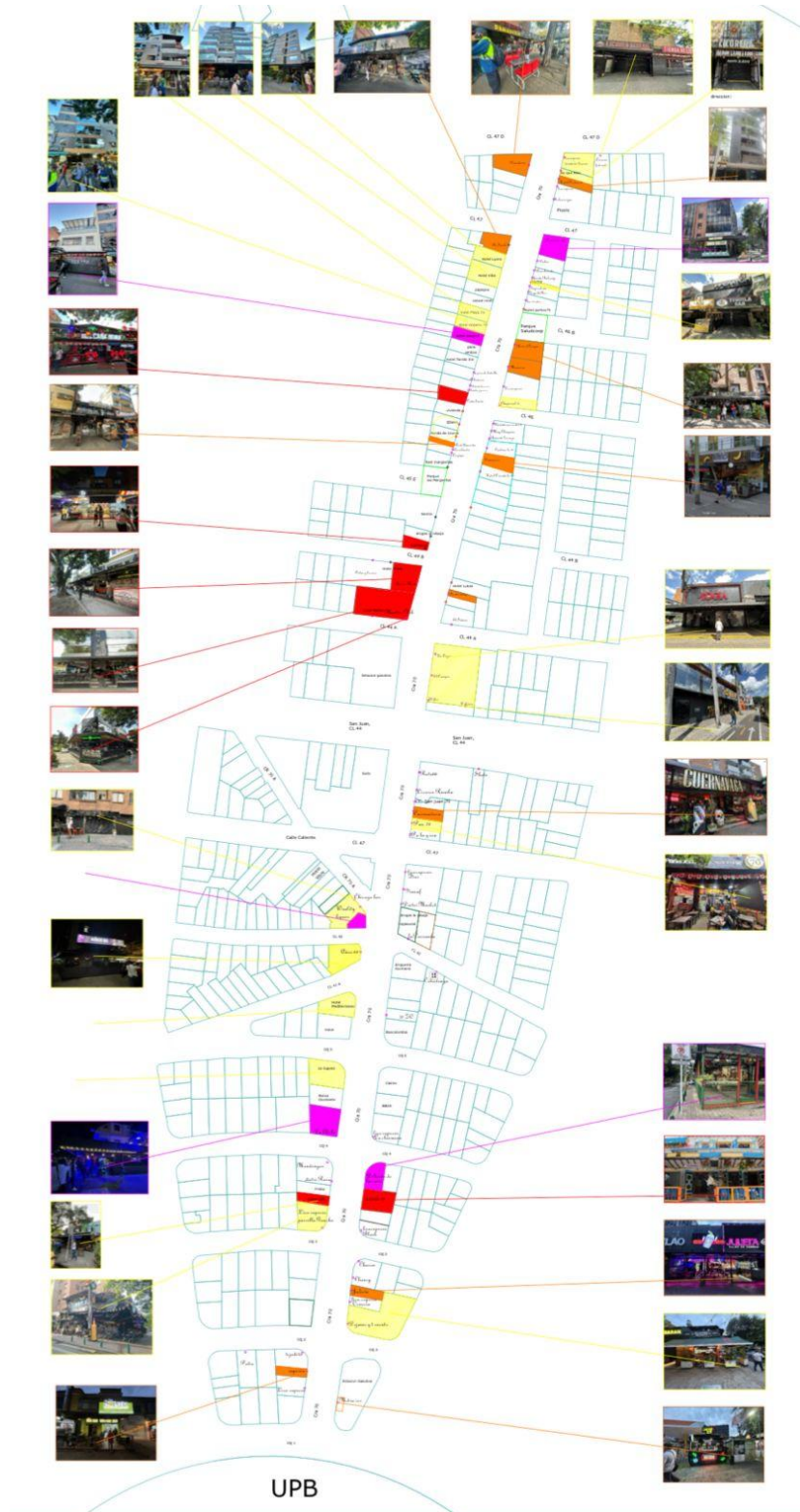
Nive de afectacion	cantidad de Elementos no permitidos por la norma
1.Extremo	Cerramiento tipo jaula/4 categorías
2.Alto	3 categorías
3.Medio	2 categorías
4.Bajo	1 categoría

Nive de afectacion	Visitas efectivas	No se realizó la sensibilización	% efectividad de la jornada.
1.Extremo	3	2	4,8
2.Alto	6	1	9,7
3.Medio	12		19,4
4.Bajo	20		32,3
5. Nuevos	15		24,2
Revisión N/A		3	
SUB TOTAL	56	6	9,7
TOTAL	62		100,0

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

Ilustración 34, Plano de infracciones urbanísticas detectadas en antejardines CR70 estadio



ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

3.1.8. CONCLUSIONES DIMENSION FISICO ESPACIAL.

- La última intervención integral realizada sobre el corredor de la Carrera 70 tuvo lugar en el año 2010, en el marco de los IX Juegos Suramericanos. Esta actuación incluyó la adecuación de los antejardines de los predios con frente hacia la Carrera 70, entre la Calle 47D y la Circular 1, mediante su endurecimiento y la ampliación de la sección efectiva de los andenes. Asimismo, se consolidó una franja de amoblamiento urbano de aproximadamente tres (3) metros de ancho, generando condiciones favorables para el aprovechamiento económico regulado del espacio público por parte de los establecimientos comerciales ubicados en el corredor.
- El diagnóstico realizado evidencia que la infraestructura física del sector presenta un nivel de afectación cercano al 70%, manifestado en diferentes grados de deterioro de andenes, mobiliario urbano, elementos paisajísticos y demás componentes del espacio público, situación que demanda intervenciones de mantenimiento, recuperación y mejoramiento integral.
- Se identifica una ocupación inadecuada y desarticulada de amplios sectores del espacio público y de la malla vial dentro del polígono de estudio. Esta problemática se manifiesta a través de ventas informales, ocupación por comunidades indígenas, expansión no regulada de actividades comerciales mediante la instalación de mesas y sillas, así como por el estacionamiento indebido de buses, chivas y otros vehículos, generando impactos negativos sobre la movilidad, la accesibilidad y la calidad urbana del sector.
- La recuperación y organización del espacio público requiere la implementación de mecanismos de regulación que permitan ordenar la ocupación comercial mediante esquemas autorizados de aprovechamiento económico, particularmente para la instalación de mesas y sillas, garantizando la convivencia entre las actividades económicas, la movilidad peatonal y el disfrute colectivo del espacio público.
- La Carrera 70 demanda una intervención institucional integral y coordinada por parte de las diferentes dependencias del Distrito Especial de Medellín, incluyendo acciones de control urbanístico, movilidad, espacio público, seguridad, gestión social y fortalecimiento económico, con el fin de garantizar la sostenibilidad de las intervenciones y el adecuado funcionamiento del corredor.
- El análisis realizado sobre veinticinco (25) manzanas del corredor identificó ciento diez (110) establecimientos comerciales, de los cuales sesenta y dos (62) presentan algún tipo de ocupación o infracción asociada al uso del espacio público. Este hallazgo evidencia la necesidad

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

de fortalecer los procesos de regulación, acompañamiento y formalización de las actividades económicas desarrolladas en el sector.

- La existencia de antejardines endurecidos a lo largo de gran parte del corredor constituye una oportunidad para estructurar estrategias de ocupación ordenada y regulada mediante mobiliario comercial temporal, permitiendo mejorar las condiciones estéticas, funcionales y económicas del sector sin afectar la circulación peatonal ni el carácter público de estos espacios.
- La evolución histórica de la Carrera 70 ha consolidado este corredor como uno de los principales centros comerciales y de servicios a cielo abierto de Medellín. Su transformación, desde un sector predominantemente residencial en la década de 1960 hasta un importante eje económico, turístico, recreativo y deportivo de la ciudad, representa una fortaleza estratégica para el desarrollo local y metropolitano.
- El ecosistema comercial de la Carrera 70 presenta fortalezas significativas relacionadas con su ubicación estratégica, diversidad de actividades económicas, reconocimiento ciudadano, dinámica turística y capacidad de generación de empleo. No obstante, persisten importantes retos asociados al equilibrio entre la actividad económica, la calidad urbana, la habitabilidad residencial, la movilidad y la sostenibilidad ambiental.
- La implementación de un Área de Revitalización Económica (ARE) se configura como una alternativa viable para impulsar la transformación integral del corredor, mediante un esquema que permita articular actores públicos y privados, redistribuir cargas y beneficios, atraer inversión, fortalecer el tejido empresarial, promover la generación de empleo y mejorar las condiciones urbanas, sociales y ambientales del territorio.
- En consecuencia, el ARE se proyecta como un instrumento estratégico de desarrollo local capaz de consolidar la Carrera 70 como un corredor competitivo, ordenado, seguro y sostenible, fortaleciendo su papel como centralidad económica, turística y cultural para la Comuna 11 y para la ciudad de Medellín.

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

3.2. DIMENSIÓN ECONÓMICA CR70

3.2.1. Actividades Económicas

El polígono correspondiente a la CR 70, sector Laureles - Estadio, alberga una concentración de actividades económicas vinculadas principalmente a los sectores como:

- Comercio y servicios: tiendas, tiendas deportivas, servicios turísticos.
- Gastronomía y restauración: restaurantes de comida típica e internacional, cafés, comida rápida y ventas ambulantes.
- Entretenimiento y vida nocturna: bares, discotecas, shows en vivo, juegos de azar y apuestas.
- Turismo y alojamiento: hoteles, hostales, agencias de turismo.
- Transporte y movilidad: transporte público, taxis y aplicaciones de movilidad.

Ilustración 35, polígono ARE CR 70



ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

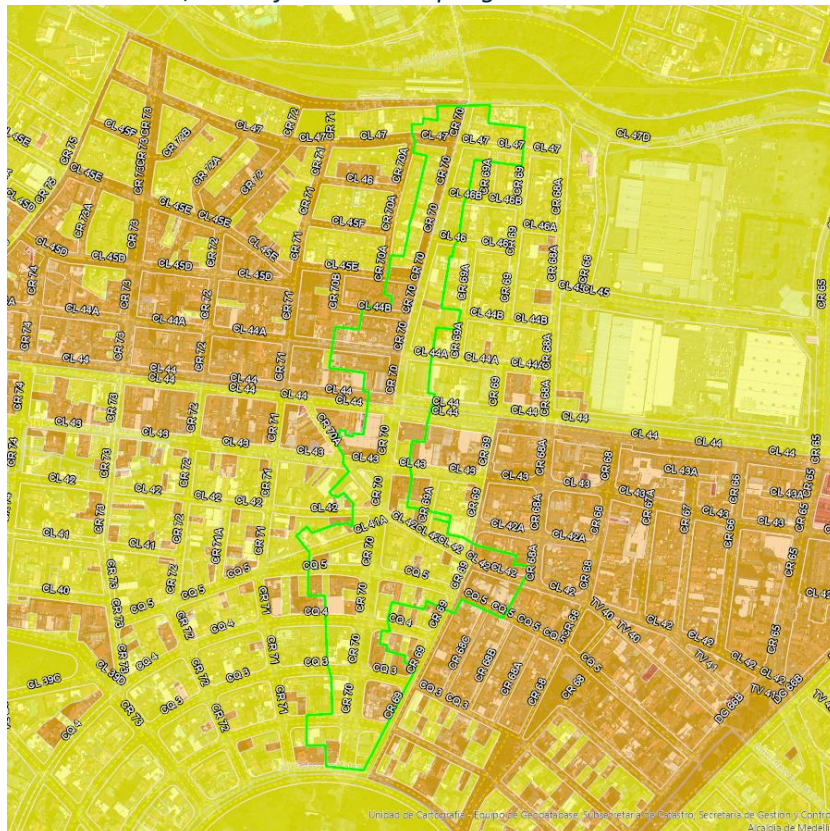
3.2.2. Estratificación.

La configuración predial en Medellín es heterogénea, con variaciones en la propiedad, el tamaño y la forma de los lotes, según el nivel de consolidación urbana de cada zona. La gestión catastral del municipio está a cargo de la Subsecretaría de Catastro Municipal, adscrita a la Secretaría de Gestión y Control Territorial. Esta dependencia, en coordinación con la Secretaría de Hacienda, también es responsable de asignar los estratos socioeconómicos a los predios del municipio. Según los análisis realizados en el Mapgis, el polígono de incidencia de la CR 70 refleja un estrato socioeconómico principalmente de 4, 5 y 6.

Perfil socioeconómico de residentes y comerciantes:

- Residentes: familias de clase media, profesionales, empleados, pensionados, estudiantes, jóvenes trabajadores, turistas y extranjeros.
- Comerciantes: dueños de bares y restaurantes, pequeños y medianos empresarios, inversionistas y cadenas comerciales.

Ilustración 36, Estratificación en el polígono ARE CR 70



Fuente Mapgis.

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

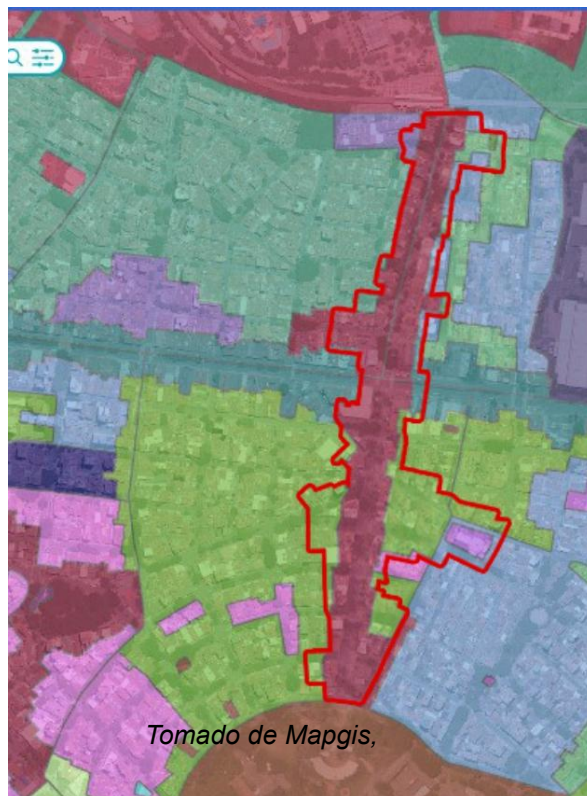
Para establecer el valor del suelo en Medellín, la ciudad cuenta con una herramienta llamada **Mapa de Zonas Geoeconómicas Homogéneas (ZGE)**. Este instrumento, basado en análisis de mercado y en el estudio de transacciones inmobiliarias realizadas en distintas áreas, permite identificar zonas con características similares en cuanto al valor comercial de los predios, con el fin de definir valores de referencia confiables.

En Medellín, los valores del suelo más altos se concentran en la Centralidad Metropolitana, en corredores económicos estratégicos, en sectores residenciales de las comunas 11 (Laureles-Estadio) donde se ubica el polígono del ARE La 70 y la comuna 14 (El Poblado), así como en la ribera suroccidental del río Medellín.

En cuanto al polígono del ARE LA 70, el valor del suelo es de \$ 3.748.000 mientras que en las zonas colindantes al polígono el valor del suelo desciende hasta los 2.500.000, siendo el polígono correspondiente al ARE el que tiene el valor del suelo más alto en promedio.

Es importante tener en cuenta que este mapa se actualiza anualmente, y los valores aquí citados corresponden al análisis realizado en el año 2025.

Ilustración 37, Mapa de zona Geoeconómica vigente



ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

La lógica del desarrollo urbano no responde de manera uniforme ni simétrica en todos los territorios. En la práctica, el crecimiento económico y social tiende a concentrarse en determinados sectores, generando contrastes evidentes en las condiciones de vida entre unas zonas y otras. Estas disparidades, que pueden tardar en equilibrarse, suelen manifestarse con mayor rapidez a nivel local, donde las dinámicas espaciales y económicas se vuelven más visibles.

En este sentido, el sector de la carrera 70 ubicada en la comuna 11 Laureles-Estadio del distrito de Medellín, se perfila como una zona de la ciudad con un alto potencial de consolidación turística y de servicios, aunque las dinámicas sociales e históricas de la ciudad han sometido a un alto deterioro físico y social como el aumento de la informalidad, habitantes de calle, la pérdida de valor patrimonial y el desplazamiento de actividades económicas formales en este importante corredor comercial de Medellín

Su ubicación estratégica, cercana al nodo central de la ciudad, la unidad deportiva Atanasio Girardot, universidades como la UPB y con accesos privilegiados por metro, rutas de bus, ciclo rutas y facilidad peatonal por su topografía plana, han permitido que este sector despierte el interés de nuevos agentes urbanos, deportivos, emprendedores, comerciantes, institucionales y culturales.

3.2.3. Estructura Empresarial

El DANE, en el censo de unidades económicas en Medellín 2021, destaca la especialización de la ciudad en actividades de comercio 55.2% y servicios 40.1%, con un total de 296.942 unidades económicas, representado el 11.6% del total.

En el informe de Estructura Empresarial de Medellín, de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia 2023, Laureles-Estadio es la onceava comuna con mayor concentración de unidades económicas formales, totalizando 11.493 empresas.

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

Tabla 4, Número de empresas formales por comuna, Medellín 2023

Comuna	No. De Empresas				Total Empresas	Total Activos
	Micro	Pequeña	Mediana	Grande		
ALTAVISTA	1.151	110	36	6	1.303	1.184.196.844.474
ARANJUEZ	4.331	166	27	4	4.528	1.149.964.395.798
BELEN	9.432	880	125	24	10.461	9.600.144.099.736
BUENOS AIRES	3.863	264	83	25	4.235	6.617.986.107.743
CASTILLA	3.265	201	39	18	3.523	3.026.694.673.617
DOCE DE OCTUBRE	2.575	24			2.599	75.884.352.786
EL POBLADO	14.923	4.880	1.651	485	21.939	521.205.303.111.418
GUAYABAL	4.497	1.136	351	118	6.102	187.228.674.313.666
LA AMERICA	4.406	324	36	1	4.767	1.226.252.733.645
LA CANDELARIA	19.431	2.250	543	119	22.343	43.435.314.778.535
LAURELES	9.835	1.362	256	40	11.493	50.700.433.681.301
MANRIQUE	2.438	88	15	7	2.528	2.424.222.682.099
PALMITAS	81				81	1.120.390.071
POPULAR	1.400	16	1	3	1.420	500.846.673.712
ROBLADO	3.484	112	16		3.612	455.506.158.082
SAN ANTONIO DE PRADO	1.950	109	19	6	2.084	1.259.815.612.371
SAN CRISTOBAL	1.489	51	6	3	1.549	414.386.202.803
SAN JAVIER	2.559	51	1		2.611	130.694.519.532
SANTA CRUZ	1.650	45	6	1	1.702	397.390.973.185
SANTA ELENA	1.291	278	66	17	1.652	3.276.326.940.570
VILLA HERMOSA	3.042	218	58	21	3.339	6.387.848.872.767
Sin georreferenciar	448	56	8	1	513	285.932.641.861
Total general	97.541	12.601	3.343	899	114.384	840.984.940.759.772

Tomado de: Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, Estructura Empresarial, 2023

3.2.4. Tamaño de empresas en la comuna 11

Tabla 5, Composición de empresas por comunas

Comuna	No. De Empresas				
	Micro	Pequeña	Mediana	Grande	Sin clasificación
ALTAVISTA	1.245	46	9	2	1
ARANJUEZ	4.338	156	24	6	4
BELEN	9.772	554	92	25	18
BUENOS AIRES	4.011	154	45	14	11
CASTILLA	3.315	153	37	17	1
DOCE DE OCTUBRE	2.565	30	2		2
EL POBLADO	18.992	1.984	647	292	24
GUAYABAL	4.905	842	260	93	2
LA AMERICA	4.490	240	28	6	3
LA CANDELARIA	20.409	1.518	277	104	35
LAURELES	10.472	780	162	55	24
MANRIQUE	2.473	45	4	4	2
PALMITAS	81				
POPULAR	1.402	15	2		1
ROBLADO	3.507	91	13		1
SAN ANTONIO DE PRADO	1.983	74	19	5	3
SAN CRISTOBAL	1.498	43	7	1	
SAN JAVIER	2.566	39	4		2
SANTA CRUZ	1.660	34	6	1	1
SANTA ELENA	1.527	93	23	5	4
VILLA HERMOSA	3.188	114	26	8	3
Sin georreferenciar	477	27	8	1	-
Total general	104.876	7.032	1.695	639	142

Tomado de: Registro Público Mercantil, Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia. Cálculos: Unidad de Investigaciones Económicas, CCMA 2023

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

Finalmente, según el informe de la estructura empresarial de la Cámara de Comercio de Medellín 2023, La comuna 11 se ubica en tercer lugar en mayor generación de ingresos, con un 10,4% del total de la ciudad. Ingresos provenientes de diversas actividades económicas.

Tabla 6, Estructura empresarial por comuna por ingresos

Comuna	Total Ingresos	% del total
EL POBLADO	112.705.607.579.662	42,01%
LA CANDELARIA	52.280.924.974.031	19,49%
LAURELES	27.913.092.185.063	10,40%
BELEN	7.442.424.175.531	2,77%
GUAYABAL	4.688.606.406.557	1,75%
CASTILLA	4.242.989.360.091	1,58%
BUENOS AIRES	4.200.070.732.532	1,57%
VILLA HERMOSA	2.109.843.745.122	0,79%
ARANJUEZ	2.026.472.114.818	0,76%
LA AMERICA	1.891.583.280.915	0,71%
SAN ANTONIO DE PRADO	1.368.980.396.506	0,51%
MANRIQUE	1.058.512.831.085	0,39%
ROBLEDO	823.260.324.034	0,31%
SANTA ELENA	822.246.283.222	0,31%
ALTAVISTA	443.320.147.423	0,17%
SAN CRISTOBAL	433.422.976.331	0,16%
SIN GEOREFERENCIAR	395.121.504.166	0,15%
SAN JAVIER	304.725.759.390	0,11%
DOCE DE OCTUBRE	239.316.454.655	0,09%
POPULAR	122.741.374.572	0,05%
SANTA CRUZ	57.621.281.714	0,02%
PALMITAS	3.757.297.673	0,00%
Total General	268.292.691.101.387	100,00%

Tomado de: Registro Público Mercantil, Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia. Cálculos: Unidad de Investigaciones Económicas, CCMA 2023

ARE LA 70

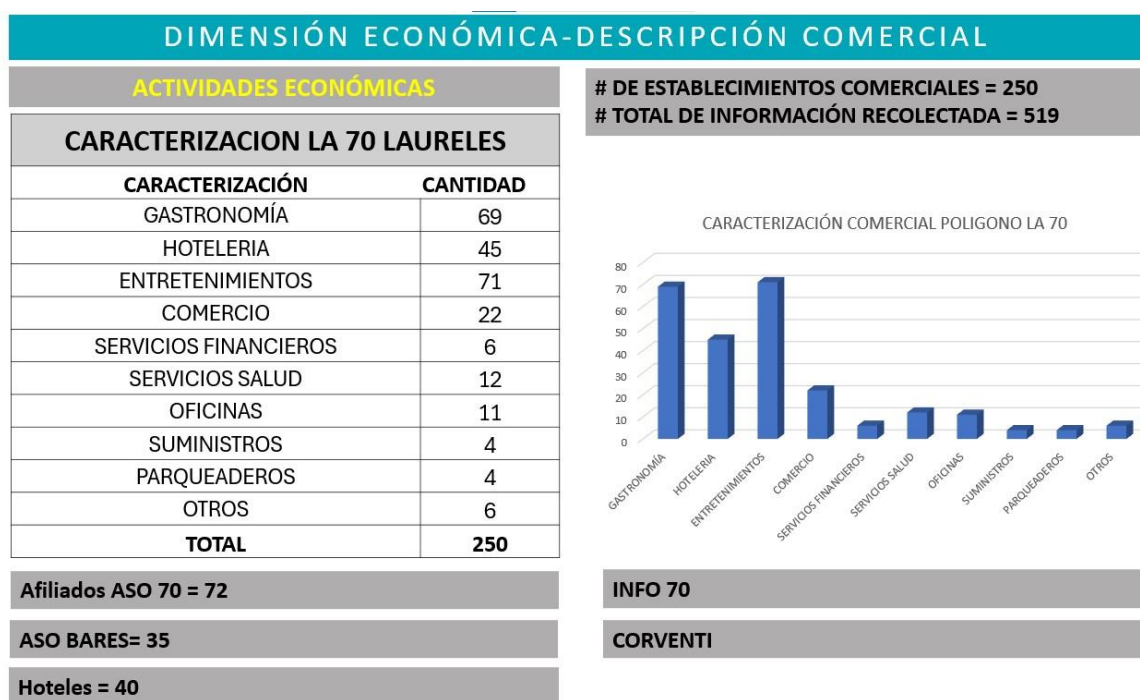
Centro Comercial a Cielos abiertos

3.2.5. Actividades económicas de la carrera 70.

El caso de la CR 70 norte, ilustra como un sector estratégico de la ciudad ha experimentado una transformación de zona residencial a comercial principalmente, esta situación responde a la ubicación estratégica de la CR 70 con respecto a equipamientos y sistema de transporte masivo.

Con respecto a las actividades económicas más representativas, se encuentran: Gastronomía, hotelería y turismo, Entretenimiento y vida nocturna, comercio, servicios, Transporte y movilidad, como se evidencia en la siguiente tabla:

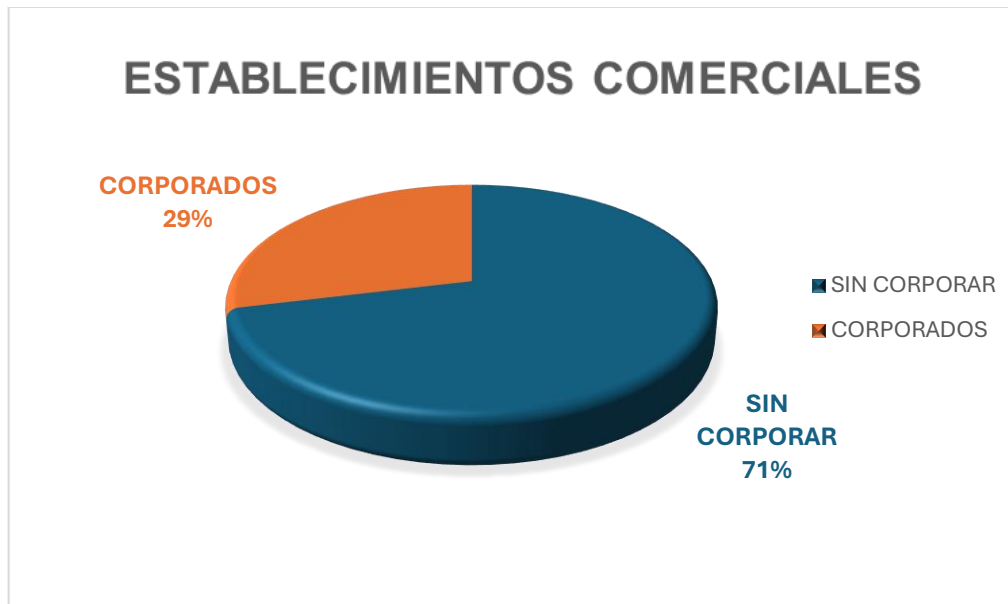
Tabla 7, Caracterización comercial CR 70



ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

Tabla 8, establecimientos comerciales Corporados en el polígono ARE CR 70



3.2.6. Valor impuesto industria y comercio ICA

el valor del impuesto de Industria y Comercio (ICA) y (ii) la información de contacto de los propietarios de los establecimientos de comercio ubicados en el polígono delimitado para el posible ARE La 70 (entre Calle 47D y Circular 1, entre carreras 69 y 71 (comuna 11)), desde la Subsecretaría de Ingresos nos permitimos remitir la información consolidada y el anexo correspondiente.

Consideraciones metodológicas

1. Delimitación espacial: se construyó el polígono del ARE a partir de las vías señaladas en su solicitud y se identificaron, mediante cruce geográfico con el registro de establecimientos (RIT), 1749 establecimientos de comercio dentro del área, correspondientes a 1644 contribuyentes.
2. Impuesto de Industria y Comercio: el ICA se reporta a nivel de contribuyente (por número de identificación) para la vigencia 2024. Un contribuyente puede tener varios establecimientos; el valor declarado corresponde a la totalidad de su actividad y no se desagrega por establecimiento individual. El total declarado por los contribuyentes del polígono, sin doble conteo, asciende a \$ 223.720.338.670.

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

3. Cobertura: de los 1749 establecimientos identificados, 972 corresponden a contribuyentes con ICA declarado en la vigencia 2024 y 777 no registran declaración (por no tener la obligación o no haber declarado a la fecha). Estos últimos se incluyen en el anexo con el valor en blanco.
4. Información de contacto: se entregan los datos de contacto disponibles en el registro tributario (RIT). Su completitud depende de la información reportada por el contribuyente al momento de la inscripción o actualización. (Pendiente a la fidelidad del polígono).

Precisión sobre la vigencia 2025

A la fecha no es posible reportar la vigencia 2025. Las declaraciones de ICA de dicha vigencia apenas están siendo presentadas durante 2026 (vigencia vencida). Por ello la información se reporta para la vigencia 2024; una vez disponible la 2025, podrá complementarse.

Reserva tributaria

La información tributaria suministrada en este documento está amparada por la reserva tributaria (artículo 583 del Estatuto Tributario) y es de carácter estrictamente confidencial; su uso debe ser exclusivo para los fines institucionales de análisis y formulación del ARE.

Tabla 9, Impuesto de Industria y Comercio polígono ARE CR 70

IMPUESTO DE INDUSTRIA CAMARA Y COMERCIO.					
ID	ARE	ESTABLECIMIENTOS IDENTIFICADOS			recaudo
		contribuyentes	no registran decraración	Total	
3	LA 70	972	777	1749	\$ 223.720.338.670

Elaborado por secretaria de Hacienda, distrito de Medellín.

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

3.2.7. Aprovechamiento Económico del Espacio Público -AEEP- en la CR 70

El polígono del ARE de la Carrera 70, con una extensión aproximada de 11,2 hectáreas, presenta un importante potencial para el desarrollo de actividades de aprovechamiento económico del espacio público. Sin embargo, durante los últimos años se ha evidenciado que una proporción significativa de las ocupaciones se ha realizado de manera irregular. En promedio, se tramitan 118 solicitudes mensuales de AEEP, cifra que resulta insuficiente frente al potencial del territorio, así como a su vocación económica, comercial y de ocio y entretenimiento.

La mayoría de las autorizaciones corresponden a actividades asociadas a la categoría de mesas y sillas, además de algunos eventos ocasionales de carácter institucional. Esta situación evidencia una subutilización del espacio disponible y una limitada diversificación de las categorías de aprovechamiento. En consecuencia, surge la necesidad de redefinir estrategias que promuevan un uso más intensivo, dinámico y estructurado del espacio público, considerando las características estratégicas del sector: ubicación central, atractivo turístico, presencia de equipamientos urbanos, vocación deportiva y de entretenimiento y las transformaciones proyectadas para el territorio.

Tabla 10, AEEP anual actual, CR 70 estadio

AEEP	Tipo	Q	M2 total	Total ingreso AEEP	Valor unitario AEEP
Mesas y sillas	Hoy	118	2094,00	\$ 496.807.628	\$ 4.210.234

Elaborado por Equipo Agencia APP

El recaudo anual derivado de estos aprovechamientos alcanza aproximadamente los \$ 496.807.628. Aunque esta cifra representa un ingreso significativo, continúa siendo inferior al potencial estimado para el polígono.

Con base en el análisis del comportamiento actual y la identificación de oportunidades en el territorio, se desarrolló una modelación del potencial de aprovechamiento económico del espacio público. Esta proyección contempla tanto las categorías que actualmente se gestionan y autorizan como aquellas que podrían incorporarse o fortalecerse en el mediano plazo. Asimismo, considera un mayor uso del espacio para actividades culturales, comerciales, gastronómicas, deportivas y promocionales, bajo esquemas organizados y regulados.

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

Una vez identificadas las zonas y categorías con potencial para el AEEP, se realizó una valoración económica detallada con periodicidad mensual y anual, permitiendo dimensionar de manera precisa los ingresos, costos y beneficios asociados a cada categoría.

Esta 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 previamente definidas.

Tabla 11, Recaudo existente y proyectado ARE CR 70

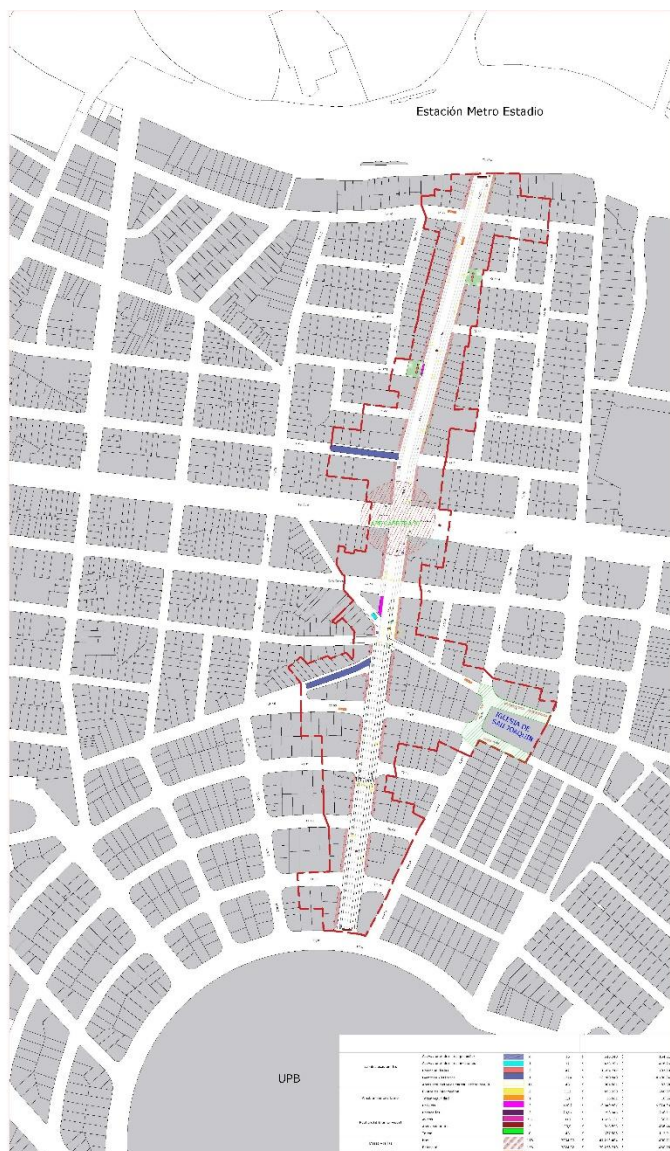
AEEP	Tipo	Q	M2 total	Total ingreso AEEP	Valor unitario AEEP
Eventos ocasionales	Activaciones de marca pequeñas	4	36	\$ 538.048	\$ 134.512
	Activaciones de marca medianas	1	32	\$ 478.265	\$ 478.265
	Potencial ferias	2	42	\$ 1.594.217	\$ 797.108
	Evento La 70 Florece	1	1224	\$ 18.780.848	\$ 18.780.848
	Areas activación de marca (sobre losa) B	11	48	\$ 964.501	\$ 87.682
Amoblamiento urbano	Puntos de información	2	5,12	\$ 493.939	\$ 246.970
	Totem seguridad	1	1,1	\$ 16.561	\$ 16.561
	Parklets	2	120,2	\$ 10.049.867	\$ 5.024.933
Publicidad exterior visual	Pasacalles	3	23,97	\$ 798.345	\$ 266.115
	Avisos	55	110	\$ 1.656.131	\$ 30.111
	Arcos pantallas	2	60,9	\$ 916.895	\$ 458.447
	Totem	6	45	\$ 677.508	\$ 112.918
Mesas y sillas	Hoy	118	2094,00	\$ 47.213.404	\$ 400.114
	Potencial	156	2824,92	\$ 70.228.719	\$ 450.184
Valet parking	Potencial	4	100	\$ 3.335.911	\$ 833.978
Sistema de micromovilidad	Potencial	6	15,12	\$ 1.587.969	\$ 264.662

Elaborado por Equipo Agencia APP

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

Ilustración 38, Proyección ocupación AEEP temporal y transitorio polígono ARE CR 70



Elaborado por Equipo Agencia APP

Las cifras proyectadas evidencian un incremento significativo en el recaudo anual derivado del aprovechamiento económico del espacio público, alcanzando un valor equivalente al 262,65% de los niveles actuales. Este comportamiento confirma el

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

alto potencial económico existente en el corredor de la Carrera 70 y su área de influencia en la Comuna 11 – Laureles-Estadio, uno de los principales polos comerciales, gastronómicos, turísticos y de entretenimiento de la ciudad de Medellín.

No obstante, el logro de estas metas de recaudo requiere una estrategia integral que trascienda los mecanismos tradicionales de cobro y control, orientándose hacia la consolidación de un modelo de gestión urbana y comercial que incentive la formalización, mejore la calidad del espacio público y fortalezca la competitividad del sector.

Para ello, se recomienda implementar acciones orientadas a la simplificación y digitalización de los trámites asociados al aprovechamiento económico, reduciendo tiempos de respuesta y facilitando el acceso de los comerciantes a los permisos y autorizaciones requeridas. De igual manera, resulta fundamental desarrollar programas de acompañamiento técnico y pedagógico que promuevan la formalización de las actividades económicas que actualmente ocupan el espacio público de manera informal o irregular.

Adicionalmente, se propone estructurar un modelo de gestión colaborativa entre el Distrito de Medellín, los comerciantes, los operadores económicos y los diferentes actores del territorio, que permita reinvertir parte de los recursos recaudados en acciones visibles de mantenimiento, limpieza, paisajismo, seguridad, señalización, iluminación y activación cultural del corredor. Este esquema contribuiría a generar mayor apropiación por parte de los comerciantes y usuarios, fortaleciendo la legitimidad del instrumento de aprovechamiento económico.

Como estrategia complementaria, se recomienda consolidar la Carrera 70 como un corredor comercial y turístico de carácter metropolitano, mediante la implementación de una agenda permanente de eventos culturales, deportivos, gastronómicos y de entretenimiento que incremente el flujo de visitantes y dinamice la actividad económica. Asimismo, la regulación y estandarización de las áreas destinadas a mesas, sillas, vitrinas comerciales y demás elementos autorizados permitiría mejorar la imagen urbana del sector, garantizando condiciones adecuadas de accesibilidad, movilidad peatonal y calidad paisajística.

Finalmente, la implementación de un esquema de gestión tipo Área de Revitalización Económica (ARE) o modelo similar de administración territorial permitiría articular los esfuerzos públicos y privados para atraer inversión, fortalecer la seguridad, mejorar la infraestructura urbana y consolidar la Carrera 70

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

como uno de los principales centros comerciales a cielo abierto de Medellín. Bajo este enfoque, el incremento proyectado en el recaudo no solo representaría un beneficio fiscal para el Distrito, sino también una oportunidad para impulsar el desarrollo económico local, la generación de empleo, la valorización urbana y el mejoramiento integral de la experiencia de residentes, comerciantes y visitantes.

3.2.8. PLAN PILOTO LA 70 FLORECE, (Proyección AEEP)

Con este evento ASO 70 busca recuperar la identidad de esta avenida y ser un preámbulo que motive a los comerciantes para la conformación del ARE de la 70, demostrando que actuando unidos pueden crear un espacio agradable y con oportunidades para todos.

Además, ASO 70 propone a la agencia APP que el evento la 70 florece sirva como plan experimental del ARE; en cuanto a la ocupación de la franja de mobiliario por parte de los comerciantes que estén de acuerdo con realizar el pago por AEEP durante estos tres días del evento.

En el marco de la feria de la flores de Medellín, la Asociación ASO 70 en articulación con líderes del territorio y la institucionalidad, organizaron un evento llamado LA 70 florece con orgullo paisa, el cual se desarrolló los días 7, 8 y 9 de agosto de 2025, el formato del evento incluye carpas con presentaciones artísticas y musicales estratégicamente ubicadas a lo largo de la CR70, feria de artesanías en los dos parques de saludcoop y las margaritas, estrategias comerciales y publicitaria para promover el comercio local.

Por medio de la agencia APP se brindó asesoría y acompañamiento permanente a los comerciantes del sector para que pudieran realizar la solicitud para aprovechamiento económico en franja de amoblamiento durante los 3 días del evento, para ayudar a agilizar las solicitudes y el trámite de facturación, ASO 70 realizó la radicación del permiso amparando a los 17 comercios que iban a realizar extensión comercial en franja de amoblamiento, evidenciando así el liderazgo y el reconocimiento de ASO 70 entre los comerciantes del sector.

Ilustración 39, Plan piloto la 70 Florece



ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

Ilustración 40, RECAUDO GENERADO 7,8 Y 9 DE AGOSTO DE 2025, Franja de amoblamiento.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



202530003486
Fecha Radicado: 2025-08-08 14:27:04.043

NOMBRE	AREA	VALOR
LICOEXPRESS	12,00	\$ 100.449
RESTAURANTE BAR EL PARQUE	6,00	\$ 34.244
MONARCA	12,00	\$ 100.449
LICOEXPRESS BAR	27,00	\$ 226.009
RUTA 66	18,00	\$ 150.673
SANTO ANTOJO	15,00	\$ 85.610
RUTA 66 SAN JUAN	19,50	\$ 163.229
FONDA SIEMPRE EN DICIEMBRE	5,00	\$ 41.854
LICOEXPRESS QATAR	33,00	\$ 276.234
LICOEXPRESS SAN JOAQUIN	12,90	\$ 107.982
FONDA LA CHISMOSA	12,00	\$ 100.449
FOOD AND DRINKS LICOEXPRESS	27,00	\$ 226.009
FOOD AND DRINKS LICOEXPRESS BOLIVARIANA	30,00	\$ 251.122
PEPE AL PASTOR	12,00	\$ 68.488
FOOD AND DRINKS LICOEXPRESS VENECIA	12,00	\$ 100.449
DEJAME QUE TE CUENTE	12,00	\$ 100.449
TOTAL		\$ 2.133.696

3.2.8.1. CONCLUSION PLAN PILOTO LA 70 FLORECE.

- De los 17 establecimientos comerciales que realizaron aprovechamiento con mesas y sillas en franja de amoblamiento de la Cra 70 los días 7, 8 y 8 de agosto, solo 3 manifestaron están en desacuerdo con esta modalidad de aprovechamiento, argumentan que no pudieron sacar sus mesas ni sillas por motivos de la lluvia, consideran que tienen porque pagar por un espacio que no utilizaron, y que si es pagando no volvería a realizar AEEP en franja de amoblamiento de la Cra 70.

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

- Sin embargo, cabe resaltar que 14 establecimientos comerciales manifestaron, a través de sus administradores, que les había ido bien a pesar de la lluvia, y que si estarían dispuestos a repetir el ejercicio.
- Los comerciantes consideran que, la lluvia, es un factor que puede afectar el uso de mesas y sillas por parte de clientes lo que podría generarles pérdidas. Sin embargo, estos 14 comerciantes reconocen que es algo que les puede generar ganancias, y que evidenciaron que cuando el tiempo estaba sin lluvia las personas ocupaban las mesas y que esto les amplía el aforo de sus negocios, lo que se traduce en más ventas para ellos.
- Este ejercicio pudo corroborar la pertinencia de esta zona para aplicar en instrumento ARE.
- Es necesario conocer el número exacto de comerciantes informales con ocupación autorizada por espacio público en la Cra 70 norte.
- Se necesita realizar una visita a cada uno de los establecimientos comerciales que previamente le manifestaron a ASO70 su voluntad para participar del ejercicio experimental de AEEP. Y socializarles los beneficios, la responsabilidad y conocer el número exacto de mesas y sillas que cada uno de ellos quiere utilizar para el aprovechamiento económico de la franja de mobiliario.
- Con este plan experimental tanto los comerciantes como la agencia APP podrá cuantificar y evaluar los costos y beneficios de esta modalidad de aprovechamiento económico, apuntando a la consolidación del ARE de la 70.
- la Cr 70 entre la CL 47 D y la CQ 01 cuenta con una franja de amoblamiento de 3mt de sección, con espacios libres aptos para que los establecimientos comerciales puedan realizar extensión con mesas y sillas en dicho espacio sin interferir con la libre circulación peatonal ni el amoblamiento urbanos existente.
- Estas áreas libres en franja de amoblamiento podrían ser una importante fuente de ingresos del ARE de la CR 70.
- Los comerciantes están dispuestos a pagar por poder ocupar con mesas y sillas las áreas disponibles en la franja de amoblamiento de la CR 70.

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

3.2.9. Cultura.

Servicios y Cultura: Se destacan la Universidad Pontificia Bolivariana y la Iglesia San Joaquín, que aportan al desarrollo académico, espiritual y social. Asimismo, cuenta con una importante infraestructura deportiva liderada por la Unidad Deportiva Atanasio Girardot, referente metropolitano para el deporte y la recreación, complementada por espacios culturales como la Casa de la Cultura Laureles-Estadio, que promueve la participación ciudadana mediante talleres, actividades artísticas y eventos comunitarios.

Según el PDL de la COMUNA 11 las Expresiones culturales más representativas son:

- Música y vida nocturna: variada oferta musical, bares temáticos y discotecas con música en vivo.
- Fútbol y cultura hinchas: punto de encuentro para los aficionados de Atlético Nacional, celebraciones deportivas y reuniones de hinchas.
- Arte urbano y murales: intervenciones artísticas en forma de grafitis y murales que representan la identidad de la ciudad.
- Festivales y eventos culturales: festivales, espectáculos de comparsas y expresiones de arte callejero.
- Gastronomía y tradición paisa: restaurantes de comida típica antioqueña y comida internacional.
- Público que frecuenta la zona:
 - Aficionados al fútbol.
 - Turistas nacionales e internacionales.
 - Jóvenes y universitarios.
 - Amantes de la música y el baile.
 - Familias y adultos mayores.
 - Comerciantes y trabajadores de la zona.
- Principales espacios culturales y de entretenimiento:
 - Espacios de entretenimiento nocturno y música en vivo: dulcinea, la tienda, El Tibiri, bares y discotecas temáticas.
 - Espacios deportivos y recreativos: Estadio Atanasio Girardot, Unidad Deportiva Atanasio Girardot, puntos de encuentro para hinchas.

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

- Espacios gastronómicos y culturales: restaurantes de comida típica y variada, Corredor Gastronómico de la 70.
- Murales y arte urbano.
- Manifestaciones de la cultura del fútbol:
 - La CR 70 como punto de encuentro de hinchas, antes y después de los partidos.
 - Bares y espacios para ver fútbol.
 - Celebraciones y caravanas en días de clásicos o finales.
 - Murales y arte urbano futbolero.
 - Operativos de seguridad y regulación en días de partido.

3.2.10. Actividades informales

- Objetivo: verificar cuales comerciantes informales tenían permiso para ocupación o aprovechamiento del espacio público en la Cra 70. Para este análisis se realizaron recorridos con Espacio Público, JAL de la comuna 11, INFOR 70, subsecretaría de Gobierno Local y Convivencia, Lideres del territorio
- Se verificaron los permisos de 32 venteros informales ubicados en la Cra 70 entre Estación Estadio del Metro y el éxito de San Juan.
- Falta datos de espacio público para venteros informales
- Actores informales identificados: Corvendi e INFO70, Etnias Indígenas

Ilustración 41, Recorrido con Sub. secretaría de Esp. Público.



ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

3.2.11. Conclusiones dimensión económica

- En el polígono seleccionado, para el ARE de la CR 70, es viable para aplicar el instrumento ARE, ya que actualmente un gran número de comerciantes se encuentran realizando aprovechamiento económico en zona de ante jardín
- De acuerdo al plan piloto realizado el 7,8 y 9 de agosto de 2025 en el marco de la feria de las flores los 17 establecimientos comerciales estarían interesados en realizar AEEP en franja de amoblamiento en la totalidad del año,
- en entrevistas con comerciantes asistencia a reuniones evidenciamos el interés de la mayoría de los comerciantes en organizar el territorio.
- Desafíos con venteros informales.
- Desafíos en eventos de ciudad como feria de flores, celebraciones deportivas. Temporada navideña.
- La dinámica del sector, el uso del suelo, valor geoeconómico de la zona y el alto número de establecimientos comerciales generan un ecosistema propicio para la implementación de un área de revitalización económica en esta zona de Medellín.
- Según la modulación financiera realizada por el equipo de la agencia APP el polígono de ARE de la CR 70 es sostenible económicamente.

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

3.3. DIMENSIÓN SOCIAL.

El diagnóstico social del sector de la CR 70 Laureles-Estadio se construyó a partir de fuentes primarias y secundarias recolectadas en trabajo de campo, así como de documentos elaborados por entidades públicas, privadas y académicas que han trabajado sobre el uso del espacio público y las problemáticas sociales en la Comuna 11 – laureles Estadio. Sin embargo, se evidencia una limitación en la disponibilidad de información actualizada, dado que no existen estudios recientes específicos para el sector, y las bases de datos oficiales no desagregan la información a nivel barrial.

A pesar de estas limitaciones, se identificaron tendencias y problemáticas relevantes que permiten comprender la situación social actual del territorio y orientar estrategias de intervención.

La Carrera 70 de Laureles-Estadio es un espacio público urbano moderno consolidado con las obras para los Juegos Suramericanos de 2010, que integraron la 70 con la Unidad Deportiva Atanasio Girardot, hoy es una zona de alto desarrollo económico y social, conocida por ser un corredor urbano de gran dinamismo desde su transformación, popular por su vida nocturna, su oferta gastronómica, rumba, ambiente festivo y actividad cultural. En el día es una zona muy movida por su ambiente familiar y de comercio.

La mayoría de sus viviendas se encuentran en estratos medios-altos, ha pasado de ser un sector residencial a ser un importante centro de entretenimiento, gracias a su cercanía al estadio Atanasio Girardot, Centros Comerciales, hoteles, locales comerciales y la transformación del espacio público, hecho que lo han convertido en un sector muy atractivo para residentes nacionales y extranjeros.

3.3.1. Datos históricos y sociodemográficos de la comuna 11

En la década de 1930 se fortalecen en el país los procesos de industrialización, especialmente textil y manufacturero, con la creciente incorporación a la economía mundial y al tipo de desarrollo basado en la sustitución de importaciones, característico de la posguerra. Estos fenómenos fueron propiciando profundas transformaciones que tienen una incidencia directa en el proceso de conformación y urbanización de las ciudades, especialmente de Medellín y por ende de la comuna en cuestión. El espacio identificado hoy como Comuna 11, a finales del siglo pasado y a principios de éste estaba conformado por fincas distribuidas en una amplia pradera denominada Otra banda, en la primera mitad de este siglo empezó a transformarse con la construcción de poblados de características más urbanas.

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

El antiguo puente de Colombia, construido a finales del siglo XIX y el puente de San Juan, a principios del siglo XX, determinaron los ejes viales que tuvieron alta significación en la estructura urbana de esta comuna y de la zona centro-occidental en general.

La Cooperativa de Empleados, que después toma el nombre de Cooperativa de Habitaciones, compró parte de estos terrenos insalubres y fangosos, para adelantar un programa de vivienda para empleados, el cual posteriormente adquirió el nombre de Laureles, debido a los árboles de este tipo que existían en el sector. La Cooperativa empezó los trabajos de trazados de calles, andenes, alcantarillado y acueducto.

En 1936 un grupo de personas destacadas de la ciudad se reunió para conformar un centro educativo que atendiera todos los niveles educativos y como consecuencia se adquirieron los terrenos para dicho proyecto, el cual se consolidó como la Universidad Pontificia Bolivariana.

En 1952 se compraron los terrenos para la Unidad Deportiva Atanasio Girardot. Ambos constituyeron hechos urbanos de gran incidencia en el desarrollo de la comuna y de la ciudad.

El trazado inicial de las amplias avenidas y calles del barrio Laureles fue realizado por el arquitecto Pedro Nel Gómez, él cual delineó las circulares que convergen a la Universidad Pontificia Bolivariana y a los parques, conformándose así una retícula radial, diferente a las del resto de la ciudad.

Desde principios de su conformación el sector de la actual comuna 11, contó con centros culturales y recreativos de importancia, tales como los teatros América y Santander y la Plaza de Toros La Macarena. Ya en la década del 30 se asentaban en el sector importantes empresas tales como Tejicóndor, Proleche, Paños Santafé, Tejidos Leticia, El Sacatín, la Voz de Antioquia, Ecos de La Montaña y Emisora Claridad.

Datos Históricos

Fundación y Diseño: Laureles fue diseñado hacia 1943 por el maestro Pedro Nel Gómez, tomando como modelo urbanístico las calles de París, caracterizado por parques, avenidas circulares y transversales.

Orígenes del Terreno: Antes de su urbanización, la zona era conocida por ser terrenos húmedos, de lagunas y cercano a las quebradas: La Iguañá, La Picacha, la matea, la hueso y el río Medellín.

“La Ciudad del Empleado”: Fue un proyecto impulsado por la Cooperativa de Empleados para ofrecer vivienda a la clase obrera y empleados de dirección, consolidándose en las décadas siguientes.

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

Desarrollo Industrial Temprano: Desde los años 30, antes del auge residencial, se asentaron empresas importantes como Tejicóndor, Proleche y Paños Santafé.

Patrimonio Urbano: La zona se caracteriza por su estructura de barrios planos, con gran cantidad de zonas verdes, y la coexistencia de viviendas horizontales que evolucionan hacia la verticalidad.

Barrios Componentes: La comuna está compuesta por 15 barrios, entre los que destacan Laureles, Estadio, Carlos E. Restrepo, suramericana, San Joaquín y Los Conquistadores.

Lugares Emblemáticos: Históricamente ha albergado hitos como la Plaza de Toros La Macarena, la Biblioteca Pública Piloto (en el sector Carlos E. Restrepo) y el sector deportivo del Estadio Atanasio Girardot

Desarrollo Planificado: A diferencia de otras zonas que crecieron orgánicamente, Laureles fue diseñada en la década de 1940 por el ingeniero Pedro Nel Gómez como una "ciudad jardín", con calles curvas y arborizadas, diferenciándose del trazado en cuadrícula tradicional.

Identidad Patrimonial: La zona es reconocida por su arquitectura de mediados del siglo XX, consolidándose como un sector residencial exclusivo que ha integrado usos comerciales y educativos con el tiempo.

Hitos: Alberga el complejo deportivo más importante de la ciudad, la Unidad Deportiva Atanasio Girardot, epicentro de la actividad deportiva y cultural.

Evolución: La comuna ha pasado de ser netamente residencial a un centro de servicios y gastronómico, manteniendo su perfil residencial de clase media-alta y alta.

3.3.2. Densidad poblacional.

La Comuna 11, Laureles-Estadio, se consolida como uno de los territorios urbanos más representativos y dinámicos de la ciudad de Medellín. Con una extensión aproximada de 7.54 km² y una población estimada entre 98,172 y 123,185 habitantes, esta comuna concentra cerca del 4.8% de la población total del municipio, lo que evidencia su importancia dentro de la estructura urbana y social de la ciudad. La alta densidad poblacional, estimada entre 13,000 y 16,000 habitantes por kilómetro cuadrado, refleja un territorio altamente consolidado, con una fuerte presión sobre el uso del suelo y una constante transformación física derivada del crecimiento acelerado de vivienda vertical y procesos de “apartamentización” que han modificado significativamente el paisaje urbano y residencial del sector.

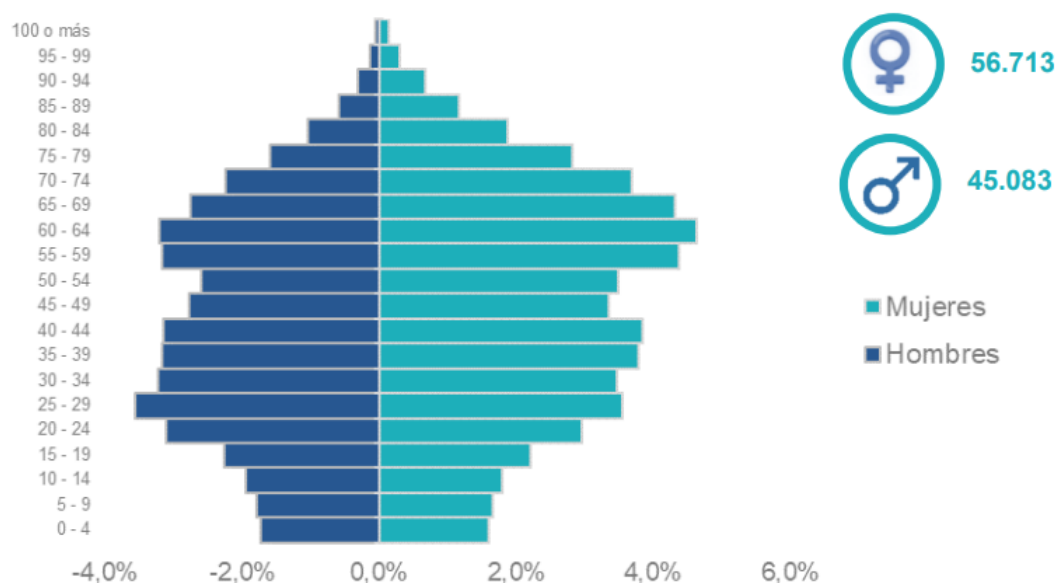
ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

En términos demográficos, la comuna presenta una estructura poblacional regresiva, caracterizada por una baja tasa de natalidad y una alta concentración de población adulta y adulta mayor, especialmente en el rango de edades entre los 50 y 69 años. Este comportamiento evidencia procesos de envejecimiento poblacional asociados a mejores condiciones socioeconómicas, acceso a servicios de calidad y estabilidad residencial. Asimismo, Laureles-Estadio es reconocida como una de las zonas con mejores indicadores de calidad de vida de Medellín, gracias a su consolidada infraestructura urbana, oferta educativa, cultural, recreativa y comercial, así como a la presencia de amplias zonas verdes, equipamientos deportivos y una destacada conectividad vial y de transporte público.

La transformación urbana que vive actualmente la comuna ha generado importantes retos y oportunidades para la planificación territorial y la sostenibilidad urbana. El incremento de edificaciones de alta densidad ha impulsado la dinámica económica y la valorización del suelo, pero también ha incrementado las demandas sobre el espacio público, la movilidad, los servicios públicos y la convivencia ciudadana. En este contexto, Laureles-Estadio se posiciona como un territorio estratégico para la implementación de iniciativas orientadas al desarrollo urbano sostenible, la gestión inteligente del territorio y el fortalecimiento de procesos comunitarios que permitan equilibrar el crecimiento urbano con la conservación de las condiciones de habitabilidad y bienestar que históricamente han caracterizado a esta comuna.

Tabla 12, Pirámide poblacional



ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

Con relación a la pirámide poblacional de la comuna para el año 2023, se evidencia una estructura demográfica de carácter regresivo, marcada por una base estrecha correspondiente a la población entre los cero y los veinticuatro años, lo que refleja una disminución sostenida en las tasas de natalidad y un menor crecimiento de la población joven. Esta situación permite identificar una transición demográfica avanzada, en la que las nuevas generaciones representan una proporción cada vez menor dentro del total de habitantes.

En contraste, los grupos poblacionales ubicados en los rangos intermedios, especialmente entre los treinta y los treinta y nueve años, presentan una mayor amplitud, consolidándose como una franja poblacional activa tanto en términos productivos como sociales. Asimismo, la parte superior de la pirámide muestra una concentración significativa de población entre los cincuenta y los sesenta y nueve años, lo que evidencia un progresivo envejecimiento demográfico y una mayor esperanza de vida en el territorio.

De este modo, la estructura poblacional actual da cuenta de una comuna con dinámicas de crecimiento más estables y moderadas, donde el descenso de la natalidad y el aumento de la población adulta y adulta mayor generan importantes retos en materia de planificación urbana, cobertura en salud, bienestar social y atención integral para las personas mayores. A su vez, esta configuración demográfica plantea la necesidad de fortalecer estrategias orientadas al relevo generacional, la sostenibilidad social y la adaptación de los servicios y equipamientos urbanos a las nuevas características de la población.

3.3.3. Tasa de empleo.

En primer lugar, la tasa de desempleo de la comuna se ubica en 7%, cifra considerablemente inferior a la registrada para la ciudad, que alcanza el 12,2%. Este resultado refleja una mejor dinámica de inserción laboral en el territorio analizado, evidenciando mayores oportunidades de empleo y una menor proporción de personas desocupadas en comparación con el promedio urbano. De hecho, el gráfico destaca que esta comuna corresponde a la segunda con menor tasa de desempleo de toda la ciudad, lo cual representa un indicador positivo de estabilidad económica y capacidad de generación de empleo.

Por otro lado, la tasa de ocupación de la comuna es de 53%, mientras que la de la ciudad se sitúa en 56,8%. Aunque este indicador se encuentra ligeramente por debajo del promedio municipal, continúa mostrando una participación importante de la población en actividades económicas. Esta diferencia puede relacionarse con factores demográficos, sociales o económicos particulares del territorio, como la presencia de población adulta mayor, estudiantes o personas dedicadas a actividades no remuneradas.

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

En términos generales, la información permite concluir que la comuna presenta condiciones laborales relativamente favorables, especialmente por sus bajos niveles de desempleo. Esto sugiere un territorio con una economía dinámica, capacidad de absorción laboral y mejores condiciones de acceso al trabajo respecto al promedio de la ciudad, consolidándose como una de las zonas con mejores indicadores de empleabilidad

Tabla 13, otras cifras mercado laboral según GEIH 2019

Otras cifras, Mercado Laboral según GEIH 2019

	COMUNA	CIUDAD
Tasa de Desempleo	7%	12,2%
Tasa de Ocupación	53%	56,8%

Tasa de desempleo inferior a la de la ciudad, siendo la **segunda** comuna con menor tasa de desempleo.

3.3.4. Porcentaje de ocupados.

La gráfica evidencia que la principal actividad de la población corresponde al trabajo remunerado, con un 43,2%, lo que indica que cerca de la mitad de las personas destinan la mayor parte de su tiempo a actividades laborales. Este comportamiento refleja una importante participación de la población en la dinámica económica y productiva del territorio, consolidando el empleo como el eje central de ocupación de los habitantes.

En segundo lugar, se destacan los oficios del hogar con un 18,2%, mostrando una proporción significativa de personas dedicadas principalmente a actividades domésticas y de cuidado no remunerado. Posteriormente aparecen los jubilados o pensionados con un 13,6% y las personas estudiando con un 13,3%, cifras que evidencian una presencia importante tanto de población adulta mayor como de población en procesos de formación académica. Esto permite inferir una estructura social diversa, donde convergen grupos económicamente activos, estudiantes y personas retiradas de la vida laboral.

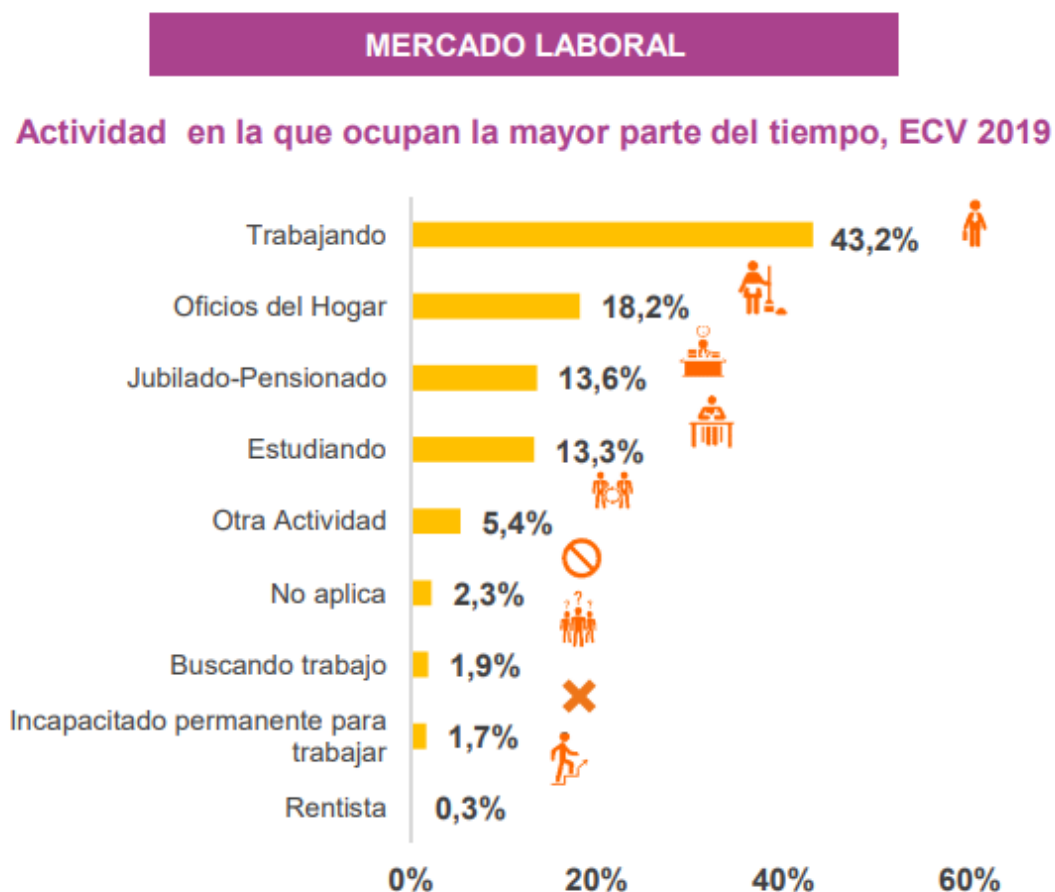
Por otra parte, las actividades con menor representación corresponden a “otra actividad” (5,4%), “no aplica” (2,3%), personas “buscando trabajo” (1,9%), “incapacitadas permanentemente para trabajar” (1,7%) y “rentistas” (0,3%). El bajo porcentaje de personas en búsqueda de empleo

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

podría interpretarse como un nivel relativamente estable de ocupación laboral, aunque también puede estar relacionado con fenómenos de informalidad o desmotivación laboral. En general, la gráfica muestra un mercado laboral caracterizado por una fuerte participación de población trabajadora, acompañado de una presencia significativa de actividades domésticas, educativas y de retiro laboral.

Tabla 14, Mercado laboral comuna 11



ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

3.3.5. Población flotante, encuesta origen – destino.

La Comuna 11 – Laureles-Estadio, ubicada en el centro-occidente de Medellín, se caracteriza por ser uno de los territorios urbanos de mayor dinamismo económico, residencial, educativo, deportivo y turístico de la ciudad. Su localización estratégica, sumada a la predominancia de estratos socioeconómicos altos (principalmente 5 y 6), la consolidan como un importante nodo de servicios y de atracción permanente de visitantes. La presencia de equipamientos de ciudad como la Universidad Pontificia Bolivariana, la Unidad Deportiva Atanasio Girardot, múltiples establecimientos comerciales, restaurantes, hoteles, oficinas, centros de salud y zonas de entretenimiento nocturno, genera un flujo constante de personas que diariamente ingresan y se movilizan por el territorio sin residir de manera permanente en él. Esta dinámica convierte a Laureles-Estadio en una de las comunas con mayor población flotante de Medellín, especialmente durante las jornadas laborales, eventos deportivos, actividades académicas y fines de semana.

El comportamiento de esta población flotante responde principalmente a la alta concentración de actividades económicas y de servicios que se desarrollan en sectores como Laureles, Conquistadores, Florida Nueva y el entorno del Estadio. Miles de estudiantes, trabajadores, deportistas, turistas y visitantes transitan diariamente por la comuna para acceder a universidades, gimnasios, oficinas, establecimientos gastronómicos y espacios recreativos. Asimismo, la consolidación de corredores comerciales y de entretenimiento ha fortalecido la vocación turística y de ocio del sector, incrementando notablemente la afluencia de personas en horarios nocturnos y fines de semana. Eventos masivos realizados en el Estadio Atanasio Girardot y en otros escenarios deportivos también generan importantes incrementos temporales de visitantes, impactando la movilidad, el uso del espacio público y la demanda de servicios urbanos.

No obstante, esta dinámica de centralidad urbana también trae consigo diferentes retos y problemáticas para el territorio. El alto flujo vehicular y peatonal genera congestión, presión sobre la infraestructura vial y aumento del material particulado y del ruido ambiental, afectando la calidad de vida de los residentes. De igual manera, se evidencian problemáticas asociadas al uso y ocupación del espacio público, como el crecimiento del comercio informal, el estacionamiento indebido, la presencia de habitantes de calle y conflictos relacionados con la convivencia ciudadana en zonas de alta actividad nocturna. A esto se suma un proceso progresivo de transformación urbana y gentrificación, reflejado en la construcción de aparta estudios y viviendas de pequeña área destinadas en muchos casos al alquiler temporal mediante plataformas digitales como Airbnb. Esta situación ha modificado las dinámicas residenciales tradicionales de la comuna, promoviendo una mayor rotación de población temporal y fortaleciendo aún más el carácter flotante y turístico del sector.

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

En términos generales, Laureles-Estadio se consolida como un epicentro estratégico de servicios, recreación, deporte, educación y comercio dentro de la estructura urbana de Medellín. Su permanente afluencia de población flotante evidencia la importancia funcional de la comuna para la ciudad, pero también plantea desafíos relacionados con la sostenibilidad urbana, la movilidad, la seguridad, la gestión del espacio público y el equilibrio entre el uso residencial y las actividades económicas y turísticas que allí convergen.

3.3.6. Estrato Socioeconómico.

Según la Encuesta de Calidad de Vida (2023) y la información del Departamento Administrativo de Planeación de Medellín, la Comuna 11 – Laureles-Estadio presenta una estructura socioeconómica consolidada y predominantemente de estratos medios y altos, destacándose principalmente los estratos 4 y 5, los cuales concentran la mayor proporción de su población y de su desarrollo urbano. El estrato 5 representa aproximadamente el 61,18 % de los habitantes, convirtiéndose en el nivel socioeconómico predominante dentro del territorio, seguido por una importante presencia del estrato 4. Esta configuración posiciona a la comuna como una de las zonas con mejores condiciones de vida, infraestructura urbana, acceso a servicios y oferta institucional de la ciudad de Medellín. Asimismo, se evidencia una mínima presencia de población perteneciente al estrato medio-bajo, equivalente aproximadamente al 1,2 %, localizada principalmente en sectores específicos como Arrabal y Naranjal, donde aún persisten dinámicas urbanas y sociales diferenciadas frente al resto del territorio.

La Comuna 11 se caracteriza además por estar acompañada de importantes dinámicas comerciales, educativas, deportivas y de servicios. Barrios tradicionales y reconocidos como Laureles, Estadio, San Joaquín, Conquistadores, suramericana, Carlos E. Restrepo y Los Colores mantienen una consolidación urbanística que históricamente los ha ubicado dentro de los estratos 4 y 5. Estas condiciones han favorecido altos índices de valorización inmobiliaria, renovación urbana y desarrollo de proyectos habitacionales de mayor categoría, especialmente en corredores estratégicos y sectores de alta demanda residencial. De igual manera, la comuna cuenta con zonas puntuales clasificadas en estrato 6, principalmente en áreas cercanas al Primer y Segundo Parque de Laureles, la Avenida Nutibara y la Avenida Jardín, donde se concentran edificaciones de alta valorización, proyectos residenciales exclusivos, oferta gastronómica y servicios especializados orientados a una población de mayores ingresos.

En términos generales, la distribución socioeconómica de Laureles-Estadio refleja un territorio con altos niveles de consolidación urbana y calidad habitacional, reconocido por su entorno arborizado, conectividad, espacio público y amplia oferta de equipamientos educativos, culturales y recreativos. La tendencia actual evidencia un proceso progresivo de valorización y transformación inmobiliaria que ha impulsado sectores tradicionalmente estrato 4 hacia dinámicas propias del estrato 5 e incluso 6, particularmente debido a nuevos proyectos de vivienda vertical, renovación de predios y fortalecimiento de actividades comerciales y

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

turísticas. No obstante, pese a estas transformaciones, el núcleo residencial de la comuna continúa conservando una identidad urbana predominantemente de estrato 4 y 5, manteniendo un equilibrio entre uso residencial, actividad económica y calidad de vida para sus habitantes.

Ilustración 42, ficha POT, estado socioeconómico comuna 11



3.3.7. Actores identificados en el territorio: presencia institucional de actores y organizaciones sociales en la comuna 11.

La Comuna 11 Laureles-Estadio se caracteriza por contar con una amplia y diversa red de actores institucionales, organizaciones comunitarias, equipamientos y servicios orientados al fortalecimiento de la cultura, el deporte, la educación, el comercio y la calidad de vida de sus habitantes. Este territorio se destaca por su consolidada infraestructura urbana y social, que integra escenarios deportivos de alta relevancia para la ciudad, una dinámica oferta gastronómica, hotelera y comercial, así como múltiples espacios de encuentro ciudadano y participación comunitaria.

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

Asimismo, la comuna alberga importantes instituciones educativas, culturales y recreativas que contribuyen al desarrollo social y económico del sector, favoreciendo la interacción entre residentes, estudiantes, comerciantes y visitantes. Entre sus principales fortalezas sobresalen la presencia de equipamientos deportivos de gran escala, corredores comerciales y gastronómicos altamente activos, además de espacios comunitarios y culturales como la Casa de Cultura de Los Colores, que promueven la participación ciudadana, la integración social y el fortalecimiento del tejido comunitario.

En conjunto, Laureles-Estadio se consolida como una de las comunas con mayor oferta de servicios, oportunidades y equipamientos urbanos de Medellín, destacándose por su equilibrio entre vocación residencial, actividad económica, vida cultural y acceso a espacios públicos y recreativos, aspectos que aportan significativamente al bienestar y a la calidad de vida de la población.

Comercio y Centros Comerciales Destacados

Unicentro Medellín: Un centro comercial de gran tamaño con múltiples niveles, cine, gimnasio, casino, supermercado Éxito y una amplia variedad de tiendas y restaurantes.

Viva Laureles: Centro comercial moderno que cuenta con supermercado, zona de comidas, cines y diversas tiendas de moda y hogar.

Mall Laureles: Un centro comercial más enfocado en servicios locales, restaurantes y áreas de comidas.

Centro Comercial Obelisco: Ubicado estratégicamente cerca del Estadio Atanasio Girardot.

Gastronomía y Entretenimiento: La Comuna 11 (Laureles-Estadio) de Medellín se consolida como uno de los principales referentes gastronómicos y de entretenimiento de la ciudad, gracias a su variada oferta culinaria, sus espacios de encuentro y su dinámica vida nocturna. Sectores emblemáticos como la Avenida Nutibara, el Primer y Segundo Parque de Laureles y la tradicional zona de La 70 concentran una amplia diversidad de restaurantes, cafés y gastrobares que integran desde la cocina típica antioqueña hasta propuestas internacionales y de autor. Lugares reconocidos como Mercado de Laureles Gastrobar, Bárbaro Cocina Primitiva y el centro comercial Viva Laureles fortalecen esta vocación gastronómica, atrayendo tanto a residentes como a visitantes que encuentran en el sector una experiencia urbana moderna, diversa y de alta calidad.

En el ámbito de entretenimiento, la comuna cuenta con importantes espacios de integración social y esparcimiento que dinamizan la vida urbana y fortalecen la identidad territorial. La Carrera 70 se destaca como uno de los corredores de entretenimiento más representativos de la ciudad, reconocido por sus bares, discotecas y ambiente festivo, especialmente en el entorno del Estadio Atanasio Girardot. A su vez, los parques de Laureles ofrecen entornos arborizados

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

y tranquilos ideales para el encuentro ciudadano, mientras que la Casa de la Cultura de Los Colores promueve de manera permanente talleres artísticos, procesos formativos y actividades culturales abiertas a la comunidad. Todo ello convierte a Laureles-Estadio en una comuna con una fuerte vocación cultural, turística y recreativa dentro de la ciudad.

Industria y Servicios Empresariales: Aunque la Comuna 11 (Laureles-Estadio) se ha consolidado principalmente como un territorio de carácter residencial, comercial y de servicios, aún conserva algunas unidades industriales que hacen parte de su desarrollo histórico y de la dinámica económica tradicional del sector. Estas actividades industriales se localizan especialmente en las zonas limítrofes con la Comuna 12 (La América), así como en corredores estratégicos cercanos a la Avenida 33 y la Calle 80, donde históricamente se han concentrado actividades productivas y logísticas de mediana escala.

Tradicionalmente, el sector ha albergado industrias relacionadas con la producción de alimentos, talleres de manufactura, pequeñas fábricas y bodegas de almacenamiento, muchas de las cuales surgieron durante el proceso de expansión urbana e industrial de Medellín en la segunda mitad del siglo XX. Aunque varias de estas actividades han disminuido o han sido reemplazadas progresivamente por usos comerciales, gastronómicos, empresariales y de servicios, todavía permanecen algunos establecimientos que continúan aportando empleo y dinamismo económico a la comuna.

No obstante, el crecimiento de la actividad comercial y gastronómica en corredores como la Avenida Nutibara y el sector de La 70 ha generado retos asociados a la congestión vehicular, el estacionamiento indebido y la necesidad de mejorar la transversalidad vial. Frente a estas problemáticas, la administración municipal ha desarrollado intervenciones orientadas al fortalecimiento de la seguridad vial y la organización del tránsito, entre ellas la renovación de más de 21.900 metros de señalización horizontal y vertical, así como la modernización y ajuste de cerca de 100 cruces semafóricos. Paralelamente, se han evaluado proyectos de alto impacto para optimizar la conectividad urbana y la movilidad metropolitana, incluyendo iniciativas estratégicas como el Tren del Río y otras obras encaminadas a mejorar la circulación y reducir los tiempos de desplazamiento en la comuna.

Servicios de Salud: La Comuna 11 (Laureles-Estadio) en Medellín dispone de una amplia y consolidada oferta de servicios de salud, conformada por centros de atención primaria, clínicas, IPS privadas, consultorios especializados y servicios de diagnóstico que atienden tanto a los residentes del sector como a población flotante proveniente de otras zonas de la ciudad. Su ubicación estratégica y buena conectividad vial facilitan el acceso a servicios médicos generales y especializados, fortaleciendo la cobertura en la zona centro-occidental de Medellín. Además, la presencia de equipamientos de salud de mediana y alta complejidad contribuye a mejorar la calidad de vida de la población y posiciona a la comuna como un importante nodo de atención sanitaria y bienestar urbano.

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

Centros de Salud y Atención Primaria (Metrosalud/Públicos)

Centro de Salud Estadio: Tras una intervención para mejorar su infraestructura, este centro brinda servicios de atención primaria a más de 5.600 personas de la comuna.

IPS, Clínicas y Servicios Privados

Centro Médico CAMES (Laureles): Especialistas en salud, ofrecen servicios con horarios extendidos y accesibilidad para personas con movilidad reducida.

Salud Total EPS - Laureles: Cuenta con sede administrativa y de atención, incluyendo laboratorios clínicos, en el sector.

IPS Respira Salud (Laureles): Ofrece medicina general, foniatría, psicología, optometría y terapias respiratorias.

Medicann IPS: Especializada en medicina domiciliaria, familiar y, entre otras, atención en psicología y psiquiatría.

3.3.8. Instituciones públicas.

La Comuna 11 (Laureles-Estadio) se caracteriza por contar con una sólida presencia de instituciones públicas y equipamientos urbanos orientados al fortalecimiento de la educación, el desarrollo social, el deporte y la integración comunitaria. En el ámbito educativo, sobresalen instituciones como la Institución Educativa Lucrecio Jaramillo Vélez, la Institución Educativa Mater Dei y la Institución Educativa Carlos Obando Velasco, las cuales cumplen un papel fundamental en la formación académica y humana de niños, jóvenes y familias del sector, aportando además a la construcción de tejido social y a la generación de oportunidades educativas en una de las zonas más dinámicas de Medellín.

De igual manera, la comuna alberga importantes espacios institucionales y de servicio ciudadano que fortalecen la calidad de vida y la convivencia urbana. Entre ellos destaca la Unidad Deportiva Atanasio Girardot, considerada uno de los complejos deportivos y recreativos más relevantes de la ciudad, escenario de actividades deportivas, culturales y de integración comunitaria de alcance metropolitano. Asimismo, la presencia de un Centro de Desarrollo Social (CDS) contribuye a la atención de poblaciones vulnerables mediante programas de acompañamiento social, participación comunitaria, formación y promoción del bienestar, consolidando a Laureles-Estadio como una comuna con una importante oferta institucional y de servicios para sus habitantes.

ARE LA 70

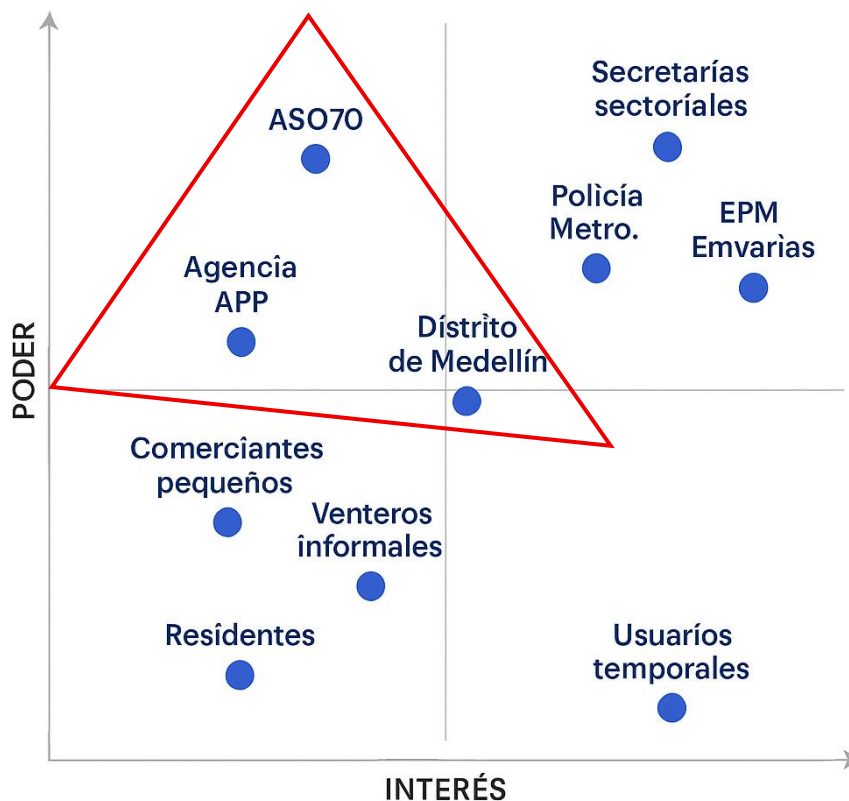
Centro Comercial a Cielos abiertos

3.3.9. relacionamiento de gremios

En la Comuna 11 (Laureles-Estadio), La Asociación ASO 70 mantiene un relacionamiento permanente y articulado con los comerciantes del sector y con el Distrito de Medellín, consolidándose como un actor clave en la gestión territorial y el fortalecimiento del tejido comercial y social de la zona. A través de su presencia activa en el territorio, la asociación promueve espacios de diálogo, concertación y trabajo conjunto entre la institucionalidad, los empresarios, residentes y demás actores locales, facilitando la identificación y atención de las distintas problemáticas que se presentan en el sector.

Asimismo, ASO 70 impulsa procesos de coordinación orientados a mejorar la convivencia, la seguridad, la movilidad, el orden urbano y el desarrollo económico del corredor comercial, contribuyendo a generar dinámicas de cooperación que favorecen tanto la actividad económica como la calidad de vida de quienes habitan y visitan este importante sector de la ciudad.

3.3.10. Mapa de actores



ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

Alto poder – Alto interés

(Actores estratégicos / núcleo del proyecto)

Actores ubicados:

- ASO70
- Agencia APP
- Distrito de Medellín

Interpretación: Estos actores concentran la mayor capacidad de decisión y el mayor interés en la implementación del ARE. Son responsables de la estructuración, validación, operación y sostenibilidad del modelo.

Estrategia de gestión:

- Liderazgo compartido
- Participación permanente
- Toma de decisiones conjunta
- Comités técnicos y de seguimiento

3.3.11. problemáticas sociales identificadas.

A partir del ejercicio colectivo de socialización, análisis y reconocimiento de las oportunidades y problemáticas presentes en la Carrera 70, en la Comuna 11 (Laureles-Estadio), se abordaron desde diferentes dimensiones los principales desafíos y situaciones que requieren atención prioritaria en el territorio. Este proceso participativo permitió identificar y priorizar las problemáticas sociales de mayor complejidad, generando una visión integral del contexto y facilitando la construcción de estrategias orientadas al fortalecimiento de la convivencia, el desarrollo territorial y la articulación entre los diferentes actores del sector.

- Habitante de calle.
- Cultura del fútbol
- Etnias indígenas.
- Venteros no regulados.

Habitantes de calle:

La Comuna 11 Laureles-Estadio enfrenta actualmente un crecimiento significativo en la presencia de habitantes de calle, situación que se ha intensificado especialmente en sectores residenciales, comerciales y espacios públicos estratégicos de la comuna. Barrios como San Joaquín, Conquistadores y Florida Nueva evidencian una mayor concentración de población habitante de calle, particularmente en zonas de canalización, parques, corredores peatonales y áreas de alta circulación. Este fenómeno se ha visto agravado tras la reactivación económica y comercial de la ciudad, convirtiendo ciertos espacios públicos en puntos de permanencia transitoria y asentamiento informal. La situación genera una percepción constante de

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

inseguridad entre residentes, comerciantes y visitantes, afectando de manera directa la convivencia ciudadana y el uso adecuado del territorio.

Dentro de las principales problemáticas identificadas, se destaca el incremento del consumo de sustancias psicoactivas en el espacio público, acompañado de dinámicas asociadas a robos, riñas, acoso verbal, comportamientos agresivos y alteraciones del orden público. La comunidad manifiesta preocupación frente al deterioro progresivo de la tranquilidad barrial, especialmente en zonas comerciales y residenciales donde la permanencia continua de grupos de habitantes de calle ha generado conflictos de convivencia y una sensación permanente de riesgo. Asimismo, esta problemática ha trascendido el ámbito de la seguridad para convertirse en un asunto de salud pública y atención social, debido a las condiciones de vulnerabilidad, exclusión y consumo problemático que enfrenta esta población.

De igual manera, el impacto sobre el espacio público y el medio ambiente urbano es evidente en varios sectores de la comuna. Parques, zonas verdes, separadores y áreas peatonales presentan deterioro físico, acumulación de residuos sólidos, contaminación visual y afectaciones ambientales derivadas del uso constante de estos espacios para dormir, consumir sustancias y realizar actividades informales. Esta situación afecta no solo la imagen urbana de la comuna 11, sino también la apropiación comunitaria de los espacios colectivos y la calidad de vida de los habitantes. La magnitud de esta situación demanda intervenciones integrales y articuladas entre las instituciones públicas, las organizaciones sociales, la fuerza pública y la comunidad, orientadas tanto a la recuperación del espacio público como a la atención social y humanitaria de la población afectada.

Cultura del Fútbol, Impacto Social y Convivencia Pacífica

El fútbol es un fenómeno cultural y social que trasciende el ámbito deportivo. Es un elemento de identidad, de cohesión social y de expresión de emociones. En Medellín, el fútbol tiene una gran importancia, y los equipos locales, Atlético Nacional e Independiente Medellín, generan una gran pasión entre sus hinchas.

En el caso de la Carrera 70, se busca integrar la cultura del fútbol como un elemento distintivo de su identidad y su oferta turística. Esto implica la creación de espacios temáticos, la organización de eventos relacionados con el fútbol y la promoción de una cultura del fútbol pacífica y respetuosa.

cultura del fútbol puede ser una herramienta poderosa para promover la convivencia pacífica y la inclusión social.

Estrategias para promover una cultura del fútbol pacífica:

Campañas de sensibilización: Promoción de mensajes de respeto y tolerancia entre los hinchas.

Programas educativos: Talleres y actividades que fomenten el diálogo y la resolución pacífica de conflictos.

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

Espacios de encuentro: Creación de espacios donde los hinchas de diferentes equipos puedan interactuar y compartir su pasión por el fútbol de manera pacífica.

Trabajo con las barras: Establecer mesas de diálogo con las barras de fútbol para involucrarlas en el proyecto y promover la convivencia pacífica.

Etnias Indígenas: La presencia de población indígena en la Comuna 11 (Laureles-Estadio) de Medellín hace parte de las dinámicas urbanas y migratorias que vive la ciudad, manifestándose principalmente a través del tránsito temporal, la mendicidad y el comercio informal de artesanías en espacios públicos. Estas comunidades, en su mayoría provenientes de departamentos como Chocó y Risaralda, llegan al territorio por factores como el desplazamiento forzado, las amenazas de grupos armados, las dificultades económicas y la búsqueda de mejores oportunidades de subsistencia. Muchas de estas personas enfrentan condiciones de alta vulnerabilidad, incluyendo barreras idiomáticas, precariedad habitacional y procesos de exclusión social que dificultan su integración en el entorno urbano.

De acuerdo con diagnósticos realizados por la Personería de Medellín, durante las temporadas de fin de año se incrementa la llegada de población indígena a la ciudad, permaneciendo en algunos casos por periodos cortos y, en otros, por más de un año. En sectores de Laureles se ha identificado la presencia constante de comunidades indígenas, incluyendo mujeres, niños y adultos mayores, quienes desarrollan actividades como la venta de artesanías, presentaciones culturales y solicitudes de ayuda económica en semáforos y corredores comerciales. Esta situación genera importantes contrastes socioeconómicos en una comuna caracterizada predominantemente por estratos medios y altos, evidenciando retos asociados a la inclusión social, la atención institucional y la garantía de derechos para esta población.

Venteros no regulados: La situación de los vendedores informales en la Comuna 11 (Laureles–Estadio) de Medellín se enmarca en una dinámica estructural de informalidad laboral presente en la ciudad, aunque con características particulares asociadas al perfil residencial, comercial y de servicios del territorio. A diferencia de otras zonas o sectores de mayor vulnerabilidad social, en Laureles–Estadio la presencia de ventas informales es relativamente menor y se concentra principalmente en espacios de alta circulación peatonal, actividad económica y realización de eventos masivos.

La actividad informal se localiza especialmente en las inmediaciones de la Unidad Deportiva Atanasio Girardot, la carrera 70, corredores comerciales, avenidas principales y algunos andenes de Laureles, donde el flujo constante de visitantes, residentes y turistas favorece este tipo de economía de subsistencia. En estos espacios predominan las ventas de alimentos, bebidas, artículos deportivos y productos asociados a eventos culturales, recreativos y deportivos que se desarrollan en el sector. Si bien estas actividades representan una fuente de ingresos para numerosas familias, también generan retos relacionados con el uso y ocupación del espacio público, la movilidad peatonal, la convivencia ciudadana y la articulación entre la economía informal y las dinámicas comerciales formales de la comuna.

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

3.3.12. Indicadores de movilidad a nivel comuna.

La movilidad en la Comuna 11 (Laureles–Estadio) de Medellín se caracteriza por una alta dinámica urbana y una importante demanda de transporte, derivada de su vocación residencial, comercial, institucional y de servicios. Uno de los aspectos más relevantes es que el 28% de los viajes realizados corresponden a desplazamientos internos dentro de la misma comuna, lo que evidencia una fuerte interacción entre sus diferentes barrios y sectores. Esta situación refleja la necesidad de fortalecer la conectividad vial, el transporte público y las alternativas de movilidad sostenible para mejorar la accesibilidad y facilitar los recorridos cotidianos de residentes, trabajadores y visitantes.

La comuna cuenta con una red de vías arteriales estratégicas que permiten la articulación con otras zonas de Medellín y soportan gran parte del flujo vehicular y comercial del territorio. Entre los corredores más importantes se destacan la Avenida San Juan, la Avenida Colombia, la Avenida 33, la carrera 70, la Avenida 80, la carrera 65 y la Avenida Nutibara, además de vías representativas como la Avenida Bolivariana y la Avenida Jardín. Estas infraestructuras conectan sectores como Laureles, Estadio, San Joaquín, Conquistadores y suramericana, facilitando también la integración con el sistema Metro y los corredores de Metroplús.

Sin embargo, los altos niveles de motorización presentes en la comuna generan una fuerte presión sobre la infraestructura vial, ocasionando congestión recurrente, problemas de mal parqueo y afectaciones al espacio público. Sectores como la carrera 70 con calle 43, la Avenida Nutibara y diferentes zonas comerciales presentan importantes dificultades de circulación debido al alto flujo vehicular y la ocupación indebida de las vías. Estas dinámicas impactan negativamente la movilidad peatonal, la seguridad vial y la calidad ambiental, evidenciando la necesidad de implementar estrategias integrales de ordenamiento, control y movilidad sostenible en el territorio.

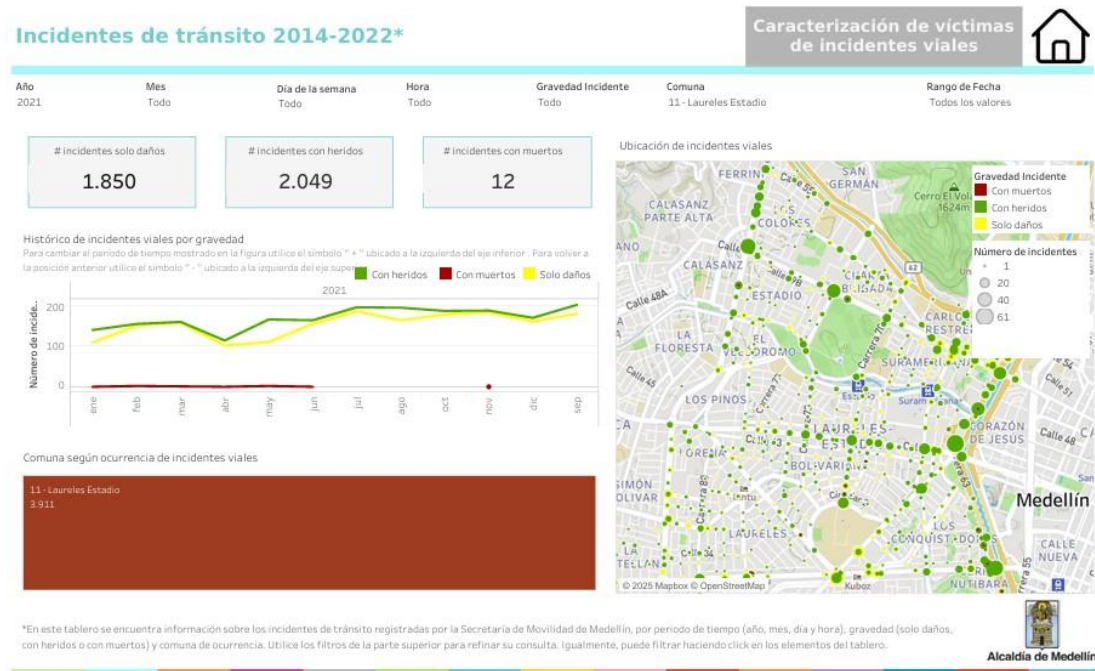
Además, cuenta con más de 12 kilómetros de ciclorrutas y estaciones del sistema EnCicla, consolidándose como uno de los sectores referentes en movilidad sostenible de la ciudad. A esto se suma la integración con el sistema de transporte público y el Metroplús, mediante rutas alimentadoras y corredores estratégicos que facilitan la conexión con otras zonas del Valle de Aburrá.

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

3.3.12.1. Mortalidad por incidentes viales.

Ilustración 43, incidentes de tránsito en la comuna 11, 2014 - 2022



La comuna 11 de Medellín, Laureles–Estadio, se consolida como uno de los territorios urbanos con mayores retos en materia de seguridad vial debido a su alta dinámica vehicular, comercial y recreativa. Durante un periodo reciente de 2025, la comuna registró siete muertes por accidentes de tránsito, situación que evidencia la complejidad de la movilidad en corredores de alto flujo como la Avenida Nutibara, la carrera 70 y sus vías conexas. A pesar de los esfuerzos institucionales para fortalecer la regulación y el control del tránsito, persisten problemáticas relacionadas con el exceso de velocidad, la imprudencia vial y la alta circulación de motocicletas y vehículos particulares, factores que incrementan el riesgo de siniestros y afectan la seguridad de peatones y ciclistas.

Según los registros de la Secretaría de Movilidad de Medellín, algunos de los puntos con mayor número de incidentes viales en la comuna corresponden a la carrera 70 con calle 47D, el corredor de San Juan, la calle 42 y otros cruces estratégicos de alta congestión. Entre ellos, sobresale la intersección de la calle Colombia con la carrera 80, identificada como uno de los puntos más peligrosos de la ciudad debido al elevado número de colisiones, lesionados y situaciones de riesgo asociadas a la complejidad de los cruces y a la intensidad del tráfico. Estas condiciones reflejan la necesidad de fortalecer medidas de señalización, control operativo,

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

cultura ciudadana y adecuación de infraestructura vial, especialmente en sectores con fuerte actividad comercial y nocturna.

En el contexto general de Medellín, la comuna 11 compartía junto con sectores como Robledo un número significativo de víctimas fatales por siniestros viales hacia mediados de 2025, lo que motivó una mayor intervención institucional en materia de prevención y control. Para el primer trimestre de 2026, la ciudad reportó una reducción cercana al 9 % en las muertes por accidentes de tránsito, resultado asociado al fortalecimiento de operativos, campañas pedagógicas y vigilancia sobre actores viales vulnerables. Sin embargo, en Laureles–Estadio continúan existiendo desafíos importantes para garantizar una movilidad más segura y sostenible, especialmente en corredores de alta circulación y zonas con intensa actividad urbana y recreativa.

3.3.13. Datos de información cualitativa de seguridad en la CR 70.

La CR 70 durante el día es un lugar concurrido y se puede transitar con tranquilidad, aunque se recomienda precaución. En horas de la noche, es cuando se debe estar más alerta a los alrededores y a las pertenencias, ya que hay más riesgo de raponeo.

Según informes presentados por la Secretaría de Seguridad y Convivencia en la reunión convocada por el secretario de seguridad del Distrito, Manuel Villa Mejía, el 29/09/2025 en el establecimiento comercial siempre en diciembre, Las autoridades han reforzado la presencia policial con operativos constantes para prevenir delitos y fortalecer la convivencia, lo que puede dar una sensación de mayor seguridad, aunque para algunos visitantes y residentes en algunos sectores esto no es suficiente y la inseguridad requiere de medidas adicionales.

Ilustración 44, el secretario de seguridad del Distrito, Manuel Villa Mejía, el 29/09/2025



ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

Otras problemáticas expresadas por los comerciantes en este espacio fueron: Problemas con vehículos tipo chivas por el exceso de ruido, mal parqueo en vía pública, falta normativa y control para las chivas y presencia de Etnias Indígenas

Los comerciantes solicitan mayor presencia de la policía, botones pánico. Y estrategias de prevención de hurtos como instalación de pequeñas carpas con logos de la policía.

Ilustración 45, Chivas en la CR. 70



3.3.14. Indicadores de seguridad y convivencia en la comuna 11.

La Comuna 11 Laureles–Estadio de Medellín, reconocida históricamente por su carácter residencial, comercial y de servicios de estrato medio y medio-alto, enfrenta actualmente importantes desafíos relacionados con la seguridad y la convivencia ciudadana. Aunque continúa siendo una de las zonas con mayor dinámica económica, gastronómica y turística de la ciudad, especialmente en sectores como la carrera 70, Laureles y Florida Nueva, el territorio ha evidenciado transformaciones sociales y urbanas que impactan directamente la percepción de tranquilidad de sus habitantes. Entre el cierre de 2025 y el inicio de 2026 se observan comportamientos mixtos en materia de seguridad, donde coexisten avances importantes en la

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

reducción de delitos de alto impacto con problemáticas persistentes asociadas al orden urbano, el uso del espacio público y las dinámicas nocturnas.

En términos de seguridad ciudadana, los indicadores actualizados al 8 de mayo de 2026 muestran una mejoría significativa frente al mismo periodo del año anterior. El comportamiento de los homicidios refleja una reducción drástica del 67%, pasando de 9 casos registrados en 2025 a solo 3 casos en 2026, situación que representa un cambio positivo luego del preocupante incremento observado al cierre de 2025, cuando la comuna alcanzó 22 muertes violentas y fue catalogada entre las más afectadas por este fenómeno en Medellín. De igual manera, el hurto a personas presenta una disminución del 17%, pasando de 1.020 casos a 846 hechos reportados, mientras que el hurto a residencias registra una reducción mucho más pronunciada del 69%, disminuyendo de 103 a 32 casos. Asimismo, el robo de motocicletas y automóviles también muestra una tendencia favorable, con reducciones del 44% y 36% respectivamente, evidenciando una mayor efectividad en las estrategias de control y vigilancia implementadas en la comuna.

No obstante, pese a la disminución de varios delitos de alto impacto, la comunidad continúa manifestando preocupaciones importantes relacionadas con la convivencia y la percepción de seguridad en el territorio. Uno de los principales factores identificados corresponde a la existencia de al menos seis puntos críticos asociados principalmente a zonas de alta concentración nocturna y actividad comercial, especialmente en el corredor de la carrera 70 y sectores aledaños. En estos espacios, la presencia masiva de establecimientos gastronómicos, bares y actividades de entretenimiento genera conflictos frecuentes por contaminación auditiva, ocupación indebida del espacio público, congestión peatonal y comportamientos asociados al consumo de alcohol y sustancias psicoactivas. Estas dinámicas afectan la calidad de vida de los residentes y generan tensiones permanentes entre comerciantes, visitantes y comunidad residente.

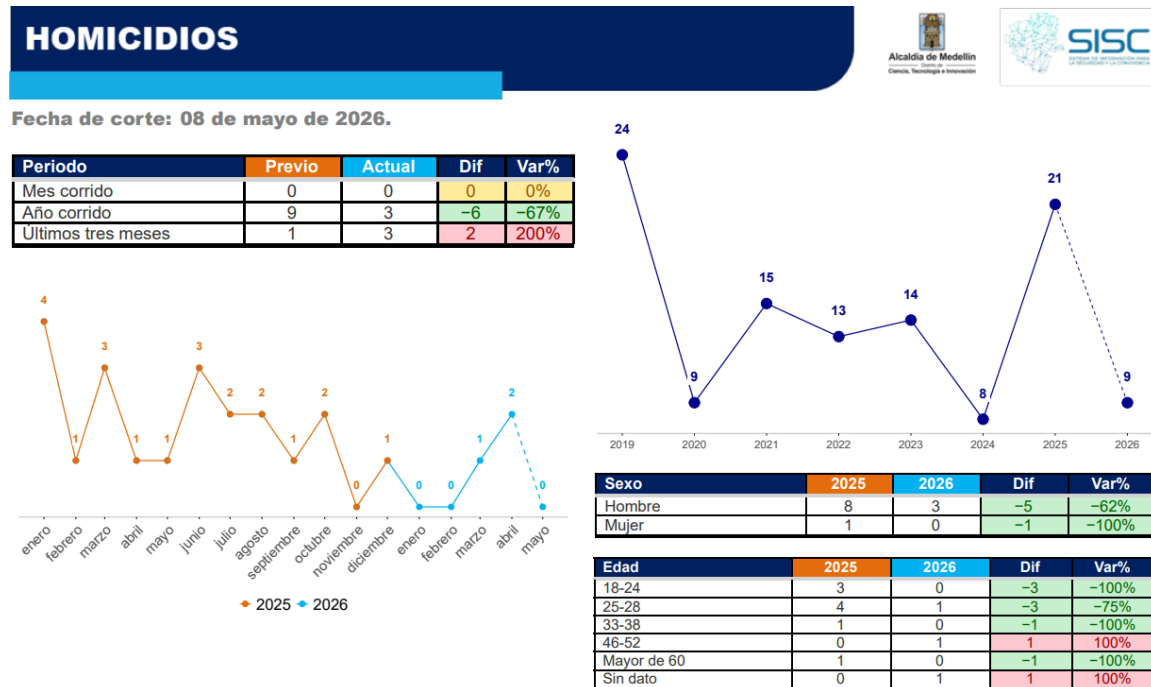
Adicionalmente, la comuna enfrenta retos sociales emergentes que impactan la convivencia cotidiana y la percepción de orden urbano. La presencia creciente de habitantes de calle en parques, corredores peatonales y zonas comerciales se ha convertido en una de las principales preocupaciones ciudadanas, debido a situaciones asociadas al consumo en espacio público, acumulación de residuos y percepción de inseguridad. A esto se suma el incremento de las rentas cortas mediante plataformas digitales de alojamiento turístico, fenómeno que ha transformado el uso residencial de varios sectores de Laureles–Estadio y ha generado conflictos relacionados con ruido, alta rotación de visitantes y dificultades en la regulación de la propiedad horizontal. En consecuencia, la comuna enfrenta el desafío de equilibrar su vocación turística, comercial y de entretenimiento con la protección de la convivencia barrial, la tranquilidad residencial y la sostenibilidad urbana del territorio.

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

3.3.14.1. Homicidios en la comuna 11.

Tabla 15, Homicidios en la comuna 11.



La Comuna 11 de Medellín, Laureles-Estadio, continúa consolidándose como uno de los sectores con mayor dinámica residencial, comercial y de servicios de la ciudad; sin embargo, durante el primer cuatrimestre de 2026 se han registrado a finales de abril de 2026, se contabilizaron tres asesinatos en la zona, hechos violentos que generan preocupación entre residentes, comerciantes y autoridades locales. Entre los casos de mayor impacto se encuentra el homicidio ocurrido el 23 de abril de 2026 en el barrio Estadio, donde un comerciante de ropa de 26 años fue asesinado con arma de fuego mientras se encontraba al interior de su vehículo, en un hecho que preliminarmente fue catalogado como un posible ataque sicarial. Este acontecimiento evidencia la persistencia de fenómenos asociados a estructuras criminales y economías ilegales que, aunque de manera focalizada, continúan afectando sectores estratégicos de la comuna. La gravedad del caso llevó a las autoridades a adelantar investigaciones relacionadas con posibles vínculos con redes de crimen trasnacional, situación que refleja los retos institucionales para contener delitos de alto impacto en zonas urbanas con alta actividad económica y circulación permanente de población.

A pesar de estos episodios, el comportamiento general de los indicadores de seguridad en Medellín durante los primeros meses de 2026 muestra una tendencia de reducción en los homicidios, registrándose una disminución aproximada del 13 % frente al mismo periodo del año anterior. No obstante, en la comuna Laureles-Estadio persiste una percepción de

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

vulnerabilidad asociada a hechos violentos selectivos, especialmente en sectores comerciales y corredores de alta afluencia. Esta situación pone en evidencia una dinámica dual: por un lado, avances institucionales en materia de seguridad y control territorial; y por otro, la permanencia de manifestaciones de violencia urbana que impactan la percepción ciudadana, la convivencia y la confianza en el espacio público. En consecuencia, se hace necesario fortalecer las estrategias de prevención, inteligencia e intervención integral, articulando acciones entre autoridades, comunidad y actores económicos, con el fin de mitigar riesgos asociados al crimen organizado y preservar las condiciones de seguridad y desarrollo urbano de la comuna.

3.3.14.2. Lesiones personales, hinchas estadio.

La Comuna 11 (Laureles-Estadio) de Medellín se consolida como uno de los principales puntos de concentración masiva de personas durante los eventos futbolísticos desarrollados en el Estadio Atanasio Girardot, especialmente en encuentros de alta convocatoria como clásicos regionales, finales nacionales y torneos internacionales. Esta dinámica genera una presión significativa sobre la seguridad y la convivencia ciudadana, particularmente en sectores estratégicos como la Carrera 70, la Unidad Deportiva Atanasio Girardot y las vías de acceso a las tribunas. Durante los partidos, el consumo excesivo de alcohol, la presencia de barras organizadas y la intolerancia entre aficionados incrementan notablemente los casos de riñas, agresiones físicas y lesiones personales, afectando tanto a asistentes como a residentes y comerciantes del sector. La alta afluencia de público también ocasiona congestión peatonal y vehicular, deterioro del espacio público y alteraciones al orden, convirtiendo estos eventos en escenarios críticos para la gestión de la seguridad urbana.

Entre 2025 y 2026 se registraron hechos de violencia de alto impacto asociados al fútbol, evidenciando el riesgo que representan algunos encuentros deportivos para la convivencia ciudadana. Durante la final de la Copa Colombia en diciembre de 2025, protagonizada por el Deportivo Independiente Medellín, se presentaron graves disturbios que dejaron un saldo de 59 personas heridas, cinco ciudadanos afectados por quemaduras con pólvora (dos de ellos con amputaciones) y múltiples daños a bienes públicos y privados, situación que obligó a la intervención de la Unidad de Diálogo y Mantenimiento del Orden (UNDMO) para controlar los desmanes. Asimismo, se ha identificado como problemática recurrente el ingreso ilegal de armas blancas y elementos pirotécnicos al estadio, factores que incrementan la gravedad de las confrontaciones y elevan el riesgo de lesiones severas e incluso homicidios. Los disturbios también se han trasladado al interior del escenario deportivo, donde hinchas han invadido la cancha y ocasionados actos vandálicos, como ocurrió durante la final de la Copa BetPlay 2025 y en un partido de Copa Libertadores en mayo de 2026, cuando fueron lanzadas bengalas y se ocasionaron daños en la infraestructura sanitaria, obligando a suspender temporalmente los encuentros.

La violencia derivada de los eventos futbolísticos también tiene repercusiones directas en el entorno urbano de Laureles-Estadio, especialmente después de los clásicos paisas, cuando se

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

presentan enfrentamientos entre barras bravas en las inmediaciones del estadio y corredores como la Avenida Colombia y la Carrera 70. Estos episodios generan sensación de inseguridad, afectan la movilidad y alteran las actividades económicas y residenciales del sector. Frente a este panorama, las autoridades han implementado amplios dispositivos de control y vigilancia, desplegando hasta 900 uniformados en tres anillos de seguridad alrededor del estadio y reforzando la presencia policial con cerca de 800 efectivos adicionales en distintos puntos del Valle de Aburrá durante partidos catalogados de alto riesgo. Aunque en 2025 se reportaron reducciones generales en algunos indicadores de lesiones personales en Medellín, los eventos futbolísticos continúan siendo focos persistentes de intolerancia y conflictividad, evidenciando la necesidad de fortalecer las estrategias de prevención, cultura ciudadana y control institucional para garantizar la convivencia pacífica en la comuna.

3.3.14.3. Hurto.

Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 8 de mayo de 2026, la Comuna 11 (Laureles-Estadio) de Medellín evidenció una disminución general en los principales indicadores de hurto, reflejando avances importantes en materia de seguridad y control del delito en comparación con el mismo periodo de 2025. De acuerdo con las estadísticas del Sistema de Información para la Seguridad y la Convivencia (SISC), el hurto a personas registró 846 casos, frente a los 1.020 reportados el año anterior, lo que representa una reducción del 17 %. Asimismo, el delito de atraco presentó una disminución significativa del 30 %, con 234 casos reportados, evidenciando una menor incidencia de hechos violentos asociados al robo en espacio público y sectores comerciales de alta concurrencia. Estos resultados muestran un comportamiento favorable de los indicadores de convivencia y seguridad en una de las comunas con mayor dinámica urbana, comercial y nocturna de la ciudad.

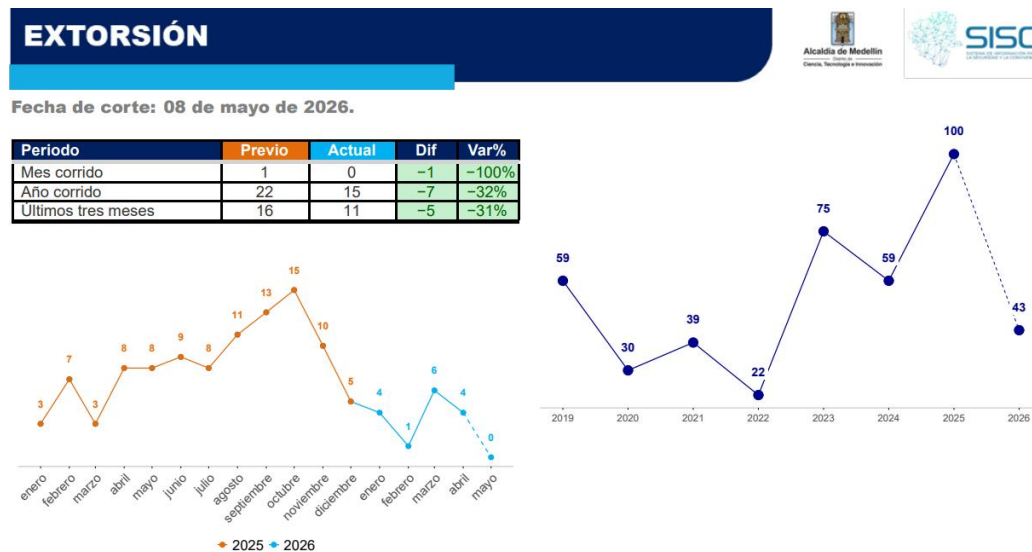
Las reducciones también fueron notorias en delitos relacionados con el patrimonio y los automotores. El hurto de motocicletas registró 74 casos, reflejando una disminución del 44 % respecto al año anterior, mientras que el hurto de vehículos presentó 28 casos, con una reducción del 36 %. Por su parte, el hurto a residencias alcanzó la mayor disminución porcentual, con solo 32 casos reportados y una caída del 69 %, lo que evidencia mayores niveles de control territorial, vigilancia y fortalecimiento de las capacidades de prevención en zonas residenciales de barrios como Laureles, Estadio, suramericana y Conquistadores. Estos indicadores sugieren un impacto positivo de las estrategias institucionales implementadas mediante patrullajes focalizados, sistemas de videovigilancia y acciones coordinadas entre autoridades y comunidad.

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

3.3.14.4. Extorsión

Tabla 16, Extorsión en la comuna 11



La Comuna 11 de Medellín, Laureles-Estadio, continúa siendo un territorio estratégico desde el punto de vista comercial, residencial y turístico, condición que históricamente la ha convertido en un escenario vulnerable para delitos relacionados con la extorsión y las rentas ilegales. No obstante, durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 8 de mayo de 2026, las autoridades han evidenciado una disminución en este fenómeno, reflejando avances en las estrategias de control y judicialización implementadas en la zona. Según los registros del Sistema de Información para la Seguridad y la Convivencia (SISC), en la comuna se reportaron 214 casos de extorsión, cifra que representa una reducción del 10 % frente a los 238 casos registrados durante el mismo periodo del año 2025. Esta disminución evidencia una tendencia favorable en materia de seguridad, aunque las autoridades mantienen la alerta debido a la persistencia de estructuras delincuenciales que buscan obtener rentas mediante intimidaciones y cobros ilegales a comerciantes y residentes.

El impacto de este delito ha tenido una incidencia particular sobre el sector comercial de Laureles-Estadio, especialmente en corredores de alta actividad económica donde operan supermercados, restaurantes, establecimientos nocturnos y pequeños negocios familiares. A pesar de la reducción estadística, las autoridades reconocen que la extorsión continúa siendo una problemática sensible por el temor que genera entre los comerciantes y administradores de establecimientos. Sin embargo, durante 2026 se ha fortalecido la cultura de la denuncia y la reacción institucional, permitiendo frustrar múltiples intentos de cobros ilegales antes de que se consolidaran. Las acciones coordinadas entre la ciudadanía, la Policía Metropolitana y los organismos de investigación han permitido identificar modalidades de intimidación utilizadas

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

por grupos delincuenciales, las cuales incluyen amenazas telefónicas, exigencias económicas periódicas y presiones sobre actividades comerciales en sectores estratégicos de la comuna. En respuesta a esta situación, durante el primer semestre de 2026 se desarrollaron diversos operativos orientados a debilitar las estructuras criminales que ejercían presión extorsiva en la zona centro-occidental de Medellín. Entre las acciones más relevantes se destacan capturas en flagrancia realizadas en enero por parte de la Policía Metropolitana, cuando varios individuos fueron sorprendidos intentando efectuar cobros extorsivos en sectores comerciales de Laureles. De igual manera, las autoridades reportaron afectaciones operativas contra organizaciones delincuenciales como el GDCO “Betania”, grupo señalado de extender actividades ilícitas hacia las comunas 11, 12 y 13. Estos resultados reflejan un fortalecimiento de las capacidades institucionales para enfrentar el delito, así como una mayor articulación entre inteligencia policial, investigación judicial y participación ciudadana, factores que han contribuido a contener parcialmente el fenómeno de la extorsión en la comuna.

3.3.15. Conclusiones dimensión social y seguridad

- La Comuna 11 Laureles-Estadio continúa consolidándose en 2026 como uno de los territorios con mejores condiciones urbanas, sociales y económicas de Medellín, gracias a su ubicación estratégica, su infraestructura consolidada y su amplia oferta comercial, gastronómica y de servicios. Sin embargo, este posicionamiento también ha intensificado procesos de transformación urbana que generan tensiones entre la vocación residencial tradicional del sector y el crecimiento acelerado de actividades económicas y de entretenimiento.
- La densificación habitacional, el incremento del valor del suelo y la expansión de usos comerciales han impulsado fenómenos de gentrificación y desplazamiento de residentes históricos, afectando progresivamente la identidad urbana y patrimonial que históricamente caracterizó a Laureles como uno de los sectores residenciales más representativos de la ciudad.
- De igual manera, los desafíos asociados a la movilidad, el deterioro ambiental, el manejo del espacio público y las problemáticas de convivencia evidencian la necesidad de fortalecer la planificación territorial y la intervención institucional en la comuna.
- El alto flujo vehicular, la presión sobre las quebradas y zonas ambientales, la proliferación de habitantes de calle y las dinámicas nocturnas en sectores como la 70 generan impactos directos sobre la seguridad, la tranquilidad y la calidad de vida de los habitantes. En este contexto, el principal reto para la comuna radica en lograr un equilibrio sostenible entre el desarrollo económico y comercial del territorio y la preservación de su función residencial, garantizando procesos de gobernanza urbana que permitan proteger el tejido social, mejorar las condiciones ambientales y conservar la calidad de vida que históricamente ha distinguido a Medellín y particularmente a la Comuna 11.

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

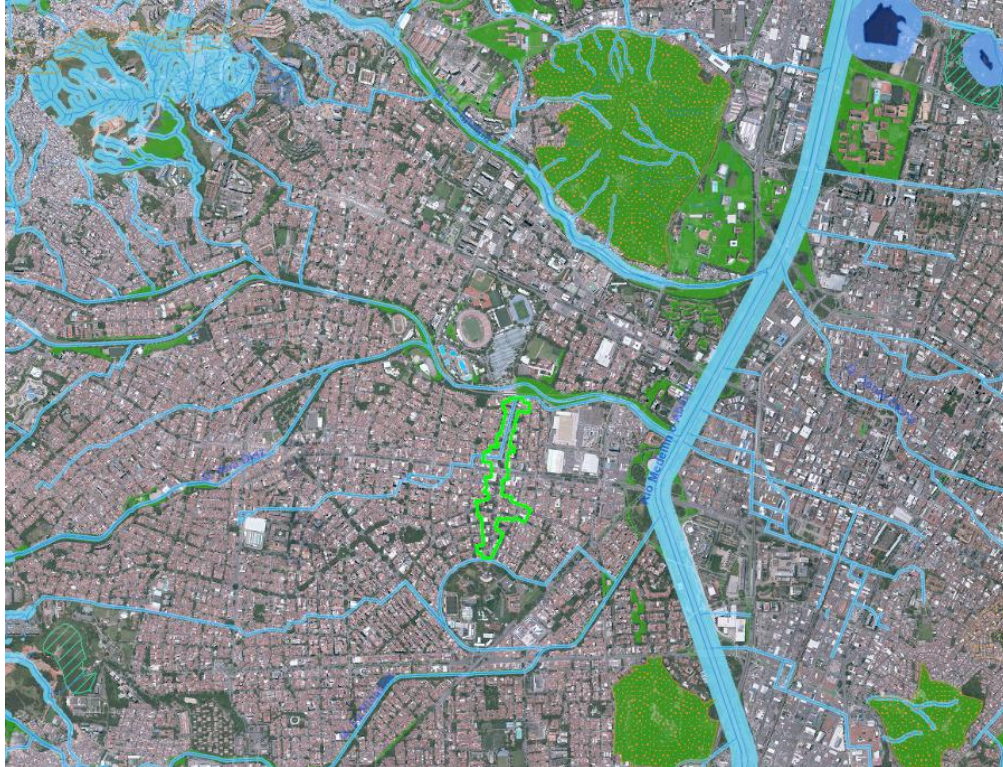
3.4. DIMENSION AMBIENTAL

3.4.1. Elementos de la estructura ecológica principal.

La Estructura Ecológica Principal (EEP) del Distrito de Medellín, definida en el POT adoptado mediante el Acuerdo 48 de 2014, constituye uno de los componentes estructurantes del ordenamiento territorial. Está integrada por áreas naturales protegidas, corredores ecológicos, rondas hídricas, cerros tutelares y otros elementos ambientales que aseguran la conectividad ecosistémica y la sostenibilidad urbana y rural.

En este marco, el sector de Estadio 70 (Carrera 68A #73 – Calle 47D) debe evaluarse para garantizar que su desarrollo no interfiera con reservas forestales, cuencas, rondas o corredores ecológicos cercanos, priorizando la conservación de la cobertura vegetal y el mantenimiento del paisaje urbano. Asimismo, cualquier proyecto que se implemente en esta zona debe alinearse con la red de conectividad ecológica identificada en el POT, con el fin de evitar la fragmentación de los ecosistemas y asegurar la continuidad funcional de la EEP en el área de Laureles–Estadio. El área está rodeada por coberturas de la red hídrica (visible en azul en los mapas), que actúan como corredores naturales. El polígono presenta baja cobertura vegetal, siendo principalmente tejido urbano residencial y comercial.

Ilustración 46, estructura ecológica principal



Tomado Mapgis.

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

3.4.2. Conectividad Ecológica.

Ilustración 47, Conectividad ecológica ARE CR 70



La conectividad ecológica forma parte de la EEP, uniendo nodos (áreas verdes) y corredores en la Red Ecológica Urbana de Medellín para servicios eco sistémicos como regulación hídrica y prevención de riesgos. En Laureles-Estadio, integrar el proyecto con espacios como el sector Arrabal (2.500 plantas sembradas), evitando barreras a flujos bióticos y promoviendo corredores

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

peatonales verdes. Cumplir con el POT para conservación de valores escénicos y barreras anti-expansión urbana.

El proyecto hace contacto en los extremos de la Carrera 70 con coberturas de la red hídrica, pero no interfiere con las redes de conectividad ecológicas existentes (mostradas en verde). Esto significa que la intervención urbana respeta los corredores biológicos que permiten el flujo de especies y procesos ecológicos en la zona.

Se mantiene la integridad de los sistemas naturales circundantes.

3.4.3. Zonas verdes.

La pérdida de zonas verdes y antejardines en la Carrera 70 de Medellín es una problemática ambiental y urbanística que se ha intensificado con el crecimiento comercial y la consolidación del corredor como zona turística y de entretenimiento. La presión por ampliar andenes, instalar mobiliario, habilitar terrazas comerciales y mejorar el flujo peatonal ha conducido a la sustitución de áreas en suelo blando por superficies duras en adoquín y concreto.

Esta transformación ha generado islas de calor urbanas, pues la ausencia de árboles y coberturas vegetales disminuye la capacidad del corredor para regular la temperatura y aumentar la sensación térmica, afectando la comodidad de residentes, trabajadores y visitantes. Al mismo tiempo, la reducción de la vegetación limita la permeabilidad del suelo, disminuyendo la infiltración del agua lluvia y aumentando el riesgo de escorrentías e inundaciones en episodios de alta precipitación, una condición frecuente en Medellín.

El deterioro ambiental asociado se manifiesta también en la disminución de la calidad del aire, ya que la vegetación urbana cumple un papel clave en la captura de material particulado y en la regulación microclimática. La ausencia de áreas verdes continuas interrumpe la conectividad ecológica, reduce la biodiversidad urbana y debilita la presencia de hábitats para fauna local.

Además, existe una fuerte presión comercial sobre el espacio público, característica de corredores activos como la 70, donde el uso intensivo del suelo para actividades económicas lleva a la ocupación, reducción o eliminación de antejardines. Estos espacios, originalmente destinados a funciones ambientales y de transición urbana, han sido progresivamente absorbidos por terrazas, publicidad, ampliación de fachadas o remodelaciones que priorizan la actividad económica sobre el equilibrio ambiental.

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

Ilustración 48, Afectación a individuos arbóreos y zonas verdes.



3.4.4. Manejo de residuos.

La gestión de residuos sólidos en la zona de la Carrera 70 del sector Laureles–Estadio debe alinearse con la normativa vigente, incluyendo el Decreto 2981 de 2013 Decreto 2981 de 2013, el PGIRS Medellín 2016–2027 PGIRS Medellín 2016–2027, la Ley 1259 de 2008 Ley 1259 de 2008, la Resolución 2184 de 2019 Resolución 2184 de 2019 y el Decreto 1076 de 2015 Decreto 1076 de 2015, las cuales establecen la separación en la fuente, el código de colores, el comparendo ambiental y las obligaciones del generador y del municipio frente a la gestión integral. En coherencia con estas disposiciones, se propone implementar estaciones de separación en puntos estratégicos de la zona, entradas de establecimientos, sectores gastronómicos y accesos a eventos masivos con contenedores blanco, verde y negro y señalización visible para la correcta clasificación.

La dinámica comercial y turística de la 70 requiere priorizar la recolección diferenciada de residuos aprovechables, no aprovechables y orgánicos, articulándose con las organizaciones de recicladores de la Comuna 11 para fortalecer rutas de aprovechamiento, campañas educativas. Así mismo, los establecimientos deben implementar un Plan de Saneamiento Básico que incluya capacitación al personal, adecuación de zonas de almacenamiento, protocolos de limpieza y manejo adecuado de residuos orgánicos y aceites usados, especialmente en restaurantes, bares y zonas de alto flujo de visitantes.

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

El diagnóstico del sector evidencia la generación de diferentes tipos de residuos: aprovechables como papel, cartón, PET, aluminio y vidrio; orgánicos provenientes de actividades gastronómicas; no aprovechables como empaques contaminados y desechos de unidades sanitarias; residuos peligrosos como aceites, pilas y luminarias; y escombros menores por obras frecuentes en el corredor. Las principales fuentes de generación son los establecimientos comerciales, seguidos por las viviendas cercanas, instituciones y transeúntes que utilizan el espacio público. Cuando no se realiza una correcta separación y disposición, se presentan afectaciones como obstrucción de sumideros, proliferación de vectores, degradación del paisaje urbano, presencia de olores ofensivos, afectación a la movilidad peatonal y disminución de la calidad de la experiencia turística, lo que impacta negativamente el comercio de la zona.

En el marco de las Áreas de Revitalización Económica (ARE) del Distrito, la gestión de residuos en la 70 debe orientarse hacia la reducción en la generación, el aprovechamiento responsable y la adecuada disposición final. Desde el componente ambiental, es fundamental disminuir la presión sobre los rellenos sanitarios y promover la economía circular mediante programas de reciclaje y compostaje. En el componente social, la prioridad es el reconocimiento e inclusión de los recicladores de oficio y el fortalecimiento de las campañas de educación ambiental dirigidas a comerciantes, residentes y visitantes. En el componente económico, una gestión adecuada permite reducir costos por mala disposición, mejorar el paisaje urbano y aumentar la percepción de orden, seguridad y bienestar; factores que hacen más atractiva la zona, incrementan la afluencia y potencian la actividad comercial y turística.

Ilustración 49, mal manejo y presentación de residuos sólidos.



ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

3.4.5. Protocolos Ambientales y Urbanísticos.

Aplicar el Protocolo Ambiental y Urbanístico (PAU) per Decreto 1212 de 2021, que regula impactos de actividades económicas en zonas residenciales como Laureles-Estadio mediante Condiciones Ambientales (CA1-CA7) y Urbanísticas (CU1-CU5). Para el estadio, viabilizar eventos con control de ruido, emisiones y mezcla de usos, asegurando coexistencia con entornos habitacionales. Requiere aprobación de la Comisión Asesora de PAU para saneamiento hídrico, atmosférico y ruidos.

En el Distrito de Medellín, los Protocolos Ambientales y Urbanísticos (PAU), definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial 2014–2027, adoptado mediante el Acuerdo 48 de 2014 Acuerdo 48 de 2014, funcionan como instrumentos de control que permiten regular la localización y operación de actividades económicas que puedan generar impactos sobre el entorno residencial. Su finalidad es asegurar una mezcla de usos del suelo equilibrada y responsable, mitigando efectos negativos sobre la calidad ambiental, la convivencia ciudadana y la sostenibilidad del territorio. Estos protocolos establecen criterios para la gestión adecuada de residuos sólidos, el control del ruido, el manejo de aguas residuales, la protección del paisaje urbano, la ocupación del espacio público y el funcionamiento de establecimientos comerciales, especialmente en corredores donde coexisten actividades económicas intensivas y usos residenciales.

En zonas de alta dinámica comercial como la Carrera 70, los PAU adquieren un papel fundamental. En este corredor, caracterizado por la presencia de bares, restaurantes, hoteles y espacios recreativos, los protocolos aplican de manera directa en varios aspectos clave. En primer lugar, el PAU de Gestión Integral de Residuos Sólidos exige a los establecimientos la separación en la fuente, el uso de áreas de almacenamiento adecuadas, la articulación con recicladores de oficio y la disposición de residuos en horarios establecidos, lo que contribuye a mantener el espacio público ordenado y limpio. A su vez, el PAU de Control de Ruido es especialmente relevante debido a la intensa actividad nocturna, estableciendo límites del ruido, horarios y medidas de aislamiento acústico para proteger la habitabilidad de los sectores residenciales adyacentes.

El corredor también debe cumplir los lineamientos del PAU de Manejo de Aguas Residuales y Vertimientos, que obliga a los establecimientos gastronómicos a contar con trampas de grasas, planes de mantenimiento y sistemas de disposición adecuados, evitando taponamientos, olores ofensivos y afectaciones al sistema de alcantarillado. De igual forma, el PAU de Protección del Paisaje Urbano regula el uso de terrazas, mobiliario, avisos publicitarios, cerramientos y modificaciones de fachadas, lo que ayuda a evitar la ocupación indebida del espacio público y promueve una imagen urbana coherente y accesible para residentes y visitantes.

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

3.4.6. CONCLUSIONES CON RELACION A LA DIMENSION AMBIENTAL

Con el fin de consolidar un análisis del estado ambiental del corredor urbano de la Carrera 70, se han realizado recorridos diagnósticos y ejercicios de observación directa en el territorio. Estos han permitido identificar las dinámicas actuales del espacio público, las presiones ambientales presentes y las oportunidades de intervención orientadas a fortalecer la gestión integral del entorno. Articulando información con actores institucionales, comerciantes y ciudadanía. El corredor de La 70, caracterizado por su alta actividad comercial, gastronómica, recreativa y turística, ha sido objeto de intervenciones orientadas a la recuperación del espacio público; no obstante, persisten problemáticas como la congestión, la ocupación de andenes, la generación y manejo inadecuado de residuos, la contaminación sonora y lumínica, así como el deterioro y fragmentación del arbolado urbano y la pérdida de superficies permeables.

Algunas identificaciones:

- Función urbana: corredor comercial, gastronómico y de vida nocturna con alta afluencia peatonal en horas pico y nocturnas.
- Intervenciones públicas recientes: acciones de recuperación y mantenimiento del espacio público por parte de la Alcaldía y la Subsecretaría de Espacio Público. Estas acciones muestran capacidad institucional para intervenir el corredor, pero requieren continuidad.
- Residuos sólidos y falta de puntos de separación en tramos comerciales.
- Ruido nocturno y contaminación lumínica en sectores con alta oferta de entretenimiento.
- Arbolado urbano con fragmentación y necesidad de reposición o manejo técnico, varios individuos arbóreos de la CR 70 presentan afectaciones por elementos extraños como clavos, tubos de desagüe, pitas, extensiones eléctricas, reflectores, instalaciones de luces... en algunos puntos hay que realizar siembra de nuevos árboles porque los que existían se murieron y está el alcorque vacío, y los jardines se encuentran muy deteriorados.
- Superficies impermeables (andén/ calzada) que aumentan escorrentía y riesgo de drenaje deficiente
- ZONAS VERDES, ANTEJARDINES, actualmente la CR 70 no cuenta con antejardines en suelo blando, porque en una intervención que realizó el distrito en el 2010 por motivo de los juegos suramericanos, estos pisos blandos se convirtieron en piso adoquinado, apto para AEEP. Esta intervención generó Superficies impermeables (andén/ calzada) que aumentan escorrentía y riesgo de drenaje deficiente

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

4. FORMULACIÓN.

4.1. OBJETIVO DE LA ESTRATEGIA DE INTERVENCION.

Revitalizar integralmente el corredor de la Carrera 70 en la comuna 11 de Medellín, por medio de la Implementación de un esquema concertado de gestión, operación y financiación público–privada del espacio público, orientado a fortalecer su sostenibilidad social y económica, así como a promover la apropiación activa por parte de la comunidad, creando un espacio público inclusivo, seguro y atractivo, que promueva la identidad local e impulse el desarrollo económico, transformándola en un referente cultural, turístico y comercial de la ciudad, comparable con las principales calles (turísticas) del mundo.

4.1.2. Objetivos Específicos:

- Mejorar la infraestructura urbana para crear un entorno más atractivo y seguro.
- Fomentar la diversidad cultural y gastronómica de la zona.
- Implementar estrategias de marketing que incrementen la afluencia de turistas nacionales e internacionales.
- Implementar estrategias de seguridad para residentes y visitantes.
- Promover actividades culturales y artísticas que reflejen la identidad local.
- Mejorar la imagen del turismo en Medellín
- Generar apropiación y sentido de pertenecía
- Generar corresponsabilidad.

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

4.2. CONTEXTO NORMATIVO DE LAS AREAS DE REVITALIZACION ECONOMICA EN COLOMBIA

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

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

	patrimonio inmobiliario y las áreas de cesión.
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 7° 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

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

	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.
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

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

	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 involucren bienes del espacio público, a cambio de actuaciones de mantenimiento, mejoramiento o recuperación, restitución, control y vigilancia sobre éstos.
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

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

	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.
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

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

	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.
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

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

	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
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

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

	Protocolos Ambientales y Urbanísticos -PAU.
--	---

4.3. MARCO INSTITUCIONAL PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO.

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- LA 70 Comuna 11.

En esta se identificaron competencias y obligaciones específicas a cada uno de los actores con presencia en el territorio logrando como resultado una matriz de gobernabilidad, es posible identificar de manera inicial la función de estos actores con un determinado grado 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 entregas 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.

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

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
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 ASO 70	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

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

		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
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.

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

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.
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

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

		problemáticas de explotación sexual de menores, es un actor que puede brindar acompañamiento en la prevención de esta problemática
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.

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

4.4. Proyecto ARE la 70.

4.4.1. delimitación Área de Revitalización Económica ARE

Para el desarrollo del proyecto, la asociación de comerciantes de la 70 ASO 70 acoge, de manera íntegra, la delimitación del polígono establecida a continuación:

Se incluye Todos los lotes con frente de fachada sobre la CR 70, entre la CL 47 D al norte y la Circular 01 al sur, en la intersección de la CR 70 con CL 47, al Norte el polígono de extiende sobre la CL 47 D al oriente hasta la CR 69, y al occidente hasta la CR 70A; en la intersección de la CR 70 con la CL 44 A el polígono continua hacia el occidente por la CL 44 A hasta la CR 71; entre la CL 41 A y la CQ 5 el polígono se prolonga al occidente hasta la CR 71 y hacia le oriente hasta la CR 69 incluyendo a la Iglesia de San Joaquín y su entorno inmediato, desde este punto CR 69 con CQ5 continua hacia el sur por la CR 69 hasta la Circular 01.

Ilustración 50, Polígono ARE CR 70, Comuna11



ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

Con el fin de garantizar una gestión más eficiente y organizada del instrumento ARE y de las actividades derivadas de su implementación, se plantea la subdivisión de esta área en fases de ejecución.

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

Ilustración 51, Fases de implementación propuestas para el ARE de la CR 70, Comuna 11.



ARE LA 70

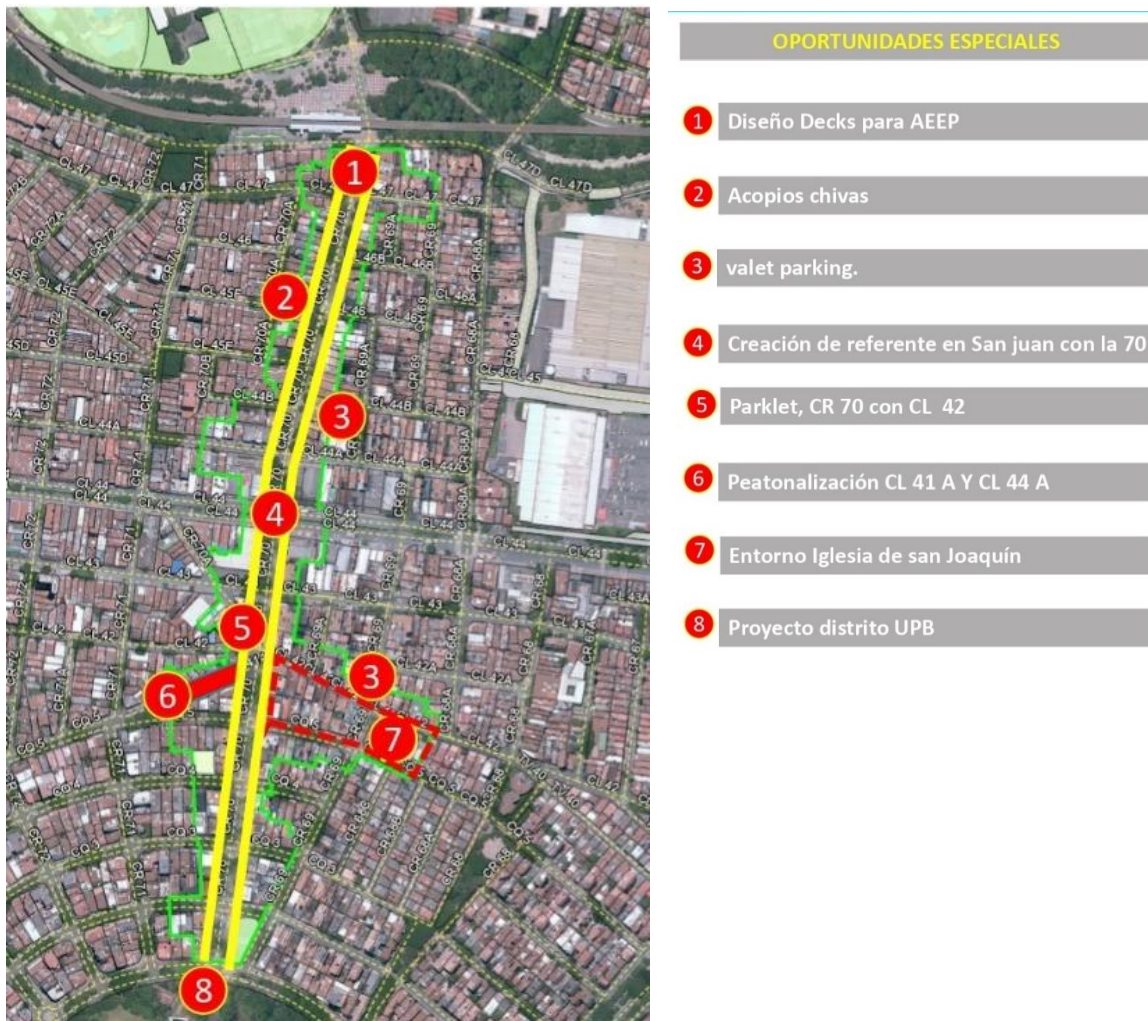
Centro Comercial a Cielos abiertos

4.4.2. Mapa de proyectos ARE

Para el desarrollo del Área de Revitalización Económica (ARE) de la 70, se han formulado diversas intervenciones estratégicas. A través del plano adjunto se presentan aquellas de carácter físico-espacial, con el propósito de identificar su localización, posibles superposiciones y nivel de alcance.

Este ejercicio permite visualizar la articulación entre proyectos, reconocer oportunidades de complementariedad y definir prioridades de ejecución. De esta manera, se orientarán de manera más efectiva las acciones una vez se formalice la adopción del ARE, garantizando una planificación coherente y una mejor gestión del territorio.

Proyectos ARE la 70; CC a cielos abiertos.



ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

4.4.3. Matriz de proyectos ARE.

La propuesta de intervención para la Carrera 70 se basa en los resultados del diagnóstico y busca abordar las debilidades y amenazas identificadas, aprovechando las fortalezas y oportunidades de la zona. Actualmente la Cra 70 presenta un alto deterioro, tanto en su infraestructura física como en su componente ambiental, económico, de seguridad, social y cultural. por esto se necesita con urgencia una intervención integral que la recupere la CR 70, por medio de las siguientes acciones:

ARE LA 70

Centro Comercial a Cielos abiertos

Conclusiones y recomendaciones finales:

1. Basado en las reuniones que he llevado a cabo con los diferentes actores Existe voluntad entre los comerciantes de la Cra 70 y la agencia APP para constituir en la Cr 70 entre la CR 1ª y la Calle 47 D, un proyecto de Área de Rehabilitación Económica.

2. En la Cra 70 y algunas calles que la atraviesan es viable constituir un ARE, toda vez que es un territorio relativamente homogéneo, existen corporaciones que agrupan y representan a los diferentes sectores comerciales:

- Comerciantes formales: ASO 70, ASOBARES y ASOCIACION DE HOTELES.
- Comerciantes informales CONVENTI, INFOR70.

3. El convenio para consolidar el área de revitalización económica de la CR 70, se firmaría con la Asociación ASO 70. Porque son quienes están impulsando el proceso y quienes cuentan con mayor representatividad en el territorio.

4. Se recomienda implementar el área económica especial por fases, con el objetivo de ir acoplando el territorio y las dinámicas actuales.

Fase I la Cra 70 entre la Calle 47 d y la Avenida San Juan. En este trayecto actualmente varios establecimientos comerciales se encuentran realizando aprovechamiento económico en franja de amoblamiento.

Fase II: CR 70 entre san juan y la CQ 1

Centro Comercial a Cielos abiertos

5. El polígono de actuación del Área de revitalización económica de la Carrea 70 sería el siguiente:



FIN