



# TORRE MÉDICA

DISTRITO FLORIDÃO

Un proyecto de:  DISTRITO  
FLORIDÃO



# TORRE MÉDICA

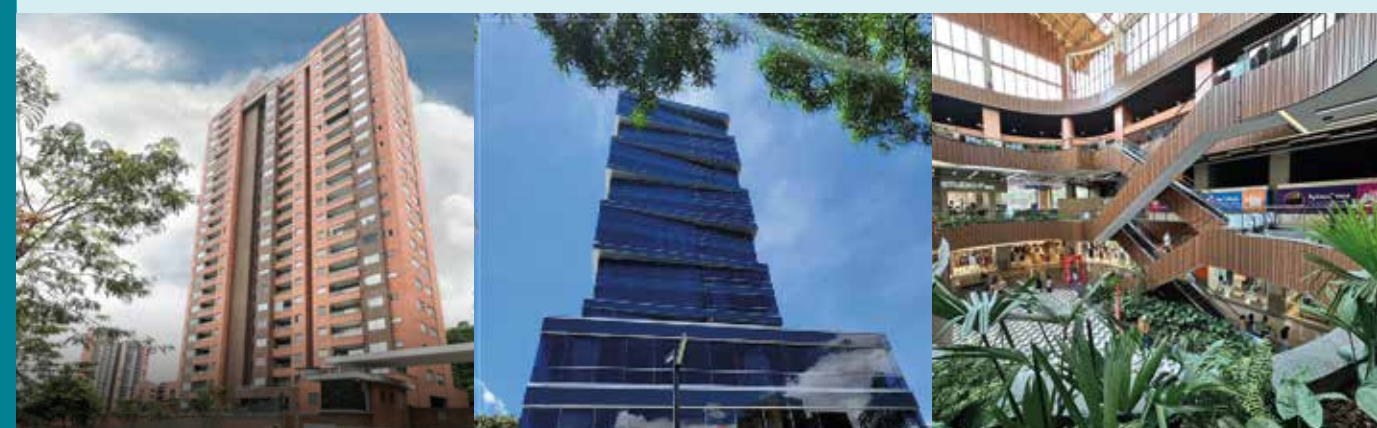
DISTRITO FLORIDÃO

Con el respaldo de  
empresas expertas  
en desarrollo de  
**CIUDAD**



**Crear  
Cimientos**  
Desarrollos Inmobiliarios

Fundada en el 2007, es una compañía de desarrollos inmobiliarios, dedicada a la estructuración, comercialización y gerencia de proyectos propios y de terceros, en diversos sectores como vivienda, lotes, comercio, salud, oficinas y servicios. Además, bajo su unidad de negocios Gestión Inmobiliaria, realiza el asset management de activos comerciales y de servicios enfocados en la generación de renta. En proyectos de comercio y servicios, ha participado en Florida Parque Comercial Etapa 2, C.C. Gran Plaza, Consultorios del Sur, Campestre 1643, Class Suites y CC Carnaval en Barranquilla.



**Santa  
Juana**  
GRUPO INMOBILIARIO

Compañía especializada en el sector comercial, dedicada a la promoción, venta y administración de proyectos inmobiliarios. Cuenta con amplia experiencia en inmuebles comerciales a través de la comercialización del Parque Comercial El Tesoro etapas 1, 2, 3 y 4, Torre Médica El Tesoro etapas 1 y 2, C.C. Puerta del Norte y C.C. Florida en Medellín, así como C.C. Nuestro Urabá en Apartadó y C.C. Carnaval en Barranquilla.



**coninsa**  
construimos bienestar

Nuestra experiencia de más de 50 años, con servicios en diseño, construcción, bienes raíces y gestión de activos, nos consolida como una plataforma integrada con un portafolio de servicios único en el sector de la construcción, con más de 13 millones de metros cuadrados construidos y diseñados y con más de 50.000 clientes que nos han dado su confianza.



**am**  
ARQUITECTOS

Compañía fundada por el Arquitecto Alberto Montes, quien cuenta con más de 40 años de experiencia diseñando proyectos inmobiliarios. La alta calidad de sus diseños van más allá de lo arquitectónico, dejando huella a nivel de ciudad y de país gracias a su icónico manejo del urbanismo y paisajismo. Entre ellos se destacan el CC El Tesoro con su hotel, torres médicas y quirófanos, Consultorios del Sur, Torre Intermédica, Clínica del Norte, vivienda, parcelaciones, hoteles, torres empresariales, entre otros a nivel nacional.



# PRESENTAMOS

## PLAN PARCIAL EL PROGRESO



---

Una ciudad de 15 minutos  
en una ubicación estratégica  
y central que cuenta con las  
**CLAVES DEL ÉXITO**

---



### TRANSPORTE

Futura estación  
Metro de la 80 y cerca de  
Terminal del Norte



### VIVIENDA

3.623 viviendas nuevas en  
el Plan Parcial El Progreso



### CALIDAD SECTOR

Desarrollo urbanístico  
organizado que ofrece  
calidad de vida y bienestar



### COMERCIO, GASTRONOMÍA Y SERVICIOS

Florida Parque Comercial



### EDUCACIÓN

U. de Antioquia, U. Nacional,  
UPB, ITM y Esumer.



### SERVICIOS DE SALUD

Torre Médica Distrito Florida,  
enfocada en 1er y 2do nivel  
de complejidad.

MEDELLÍN

PILARICA

ROBLEDO

CALASANZ

ESTADIO

LAURELES

EL POBLADO

AEROPUERTO  
OLAYA HERRERA

N

## Ubicación ESTRATÉGICA Y CENTRAL



Una oportunidad  
de transformación  
en un sector central  
y dinámico de la ciudad.



800 MIL PERSONAS  
En su radio de influencia



# AL FRENTE DE FUTURA ESTACIÓN DEL METRO DE LA 80 +179.400 pasajeros / día

Futura vía  
del Metro  
de la 80



TR. 78

PILARICA

Cerro  
El Volador

CR 65

AUTOPISTA NORTE

AV. REGIONAL

TERMINAL  
DEL NORTE

EST. CARIBE

EST. CARIBE

EST. UNIVERSIDAD

EST. HOSPITAL

EST. SAN ANTONIO

EST. EXPOSICIONES

EST. INDUSTRIALES

EST. EL POBLADO

EST. AGUACATALA

EST. FLORESTA

EST. SANTA LUCÍA

EST. SAN JAVIER

EST. LA PALMA

EST. INDUSTRIALES

EST. EXPOSICIONES

EST. EL POBLADO

EST. AGUACATALA

EST. FLORESTA

EST. SANTA LUCÍA

EST. SAN JAVIER

EST. LA PALMA



# ANTES

Con el Plan Parcial El Progreso, un sector central en Medellín, evoluciona de uso de suelo industrial a generar una ciudad de 15 minutos, con vivienda, comercio, salud y servicios.

# PLAN PARCIAL EL PROGRESO



56.863,28 m<sup>2</sup>  
Espacio público



157.522,50 m<sup>2</sup>  
Área neta urbanizable



3.623 Unidades  
Potencial de viviendas



157.522,47 m<sup>2</sup>  
Usos diferentes a la vivienda



5.198,22 m<sup>2</sup>  
Potencial de obligaciones  
de equipamientos



DISTRICTO  
**FLORIDA**

Primer Macroproyecto del Plan Parcial



**FUTURO**



**TORRE MÉDICA**  
DISTRITO FLORIDA



**Basilea**  
APARTAMENTOS

**Massalia**  
APARTAMENTOS



**GRAN PARQUE**  
DE 28.000M<sup>2</sup>



IMAGEN ILUSTRATIVA SUJETA A CAMBIOS



DISTRITO  
FLORIDA



IMAGEN ILUSTRATIVA SUJETA A CAMBIOS



2

FLORIDA  
PARQUE COMERCIAL  
*¡Bacanísimo!*

IMAGEN ILUSTRATIVA SUJETA A CAMBIOS/ PROPORCIONADA POR EL METRO DE MEDELLÍN

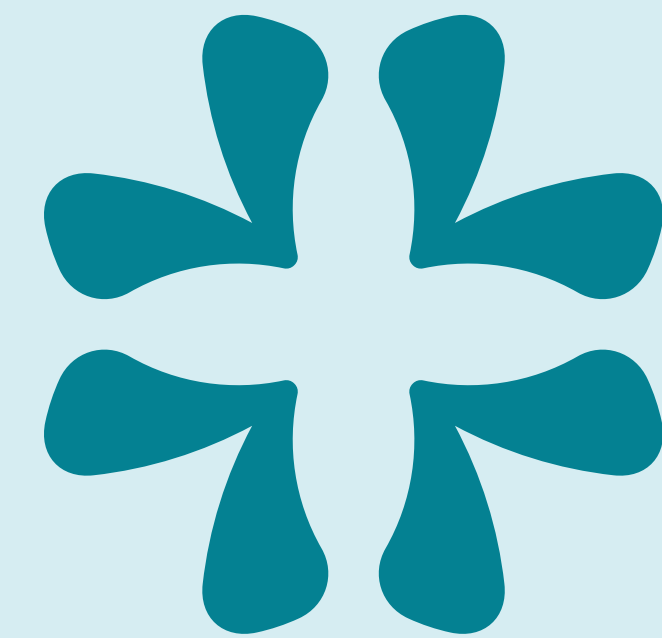




IMAGEN ILUSTRATIVA SUJETA A CAMBIOS/ PROPORCIONADA POR EL METRO DE MEDELLÍN



IMAGEN ILUSTRATIVA SUJETA A CAMBIOS



**TORRE  
MÉDICA**  
DISTRITO FLORIDØ



# TORRE MÉDICA

DISTRITO FLORID

- Sobre la cra. 78 al frente de futura estación Metro de la 80.
- Excelente transporte público y cerca a la Terminal del Norte.
- A pocos metros de Florida Parque Comercial.
- Rodeado de gran público potencial.





**TORRE  
MÉDICA**  
DISTRITO FLORIDÃO



## ECOSISTEMA AMBULATORIO ELECTIVO Y AUTÓNOMO

Torre Médica enfocada en 1er y 2ndo nivel, complementando los servicios de salud de 3er nivel en el Norte del Valle de Aburrá.

\* El 80% consumo del gasto en salud se da en servicios de 1er y 2ndo nivel

### UNIDAD CLÍNICA

- 1. Ayudas Diagnósticas:  
Laboratorio e imágenes
- 2. Quirófanos Ambulatorios
- 3. Salas de procedimientos

### CONSULTA EXTERNA ESPECIALIZADA

Dermatología, Gastro, Ginecología,  
Odontología, Oftalmología,  
Ortopedia, Psiquiatría, Med.  
deportiva, Med. Estética, Med.  
Interna, Nefrología, Neurología,  
Nutrición, Urología

Educación - Prevención - Atención - Rehabilitación

# POBLACIÓN TRABAJADORA

## 70% DE LA POBLACIÓN ESTRATO 3 AL 6

770,899 personas exclusivas en el área de influencia: 3 Km  
Más de 231.000 hogares concentrados en estrato medio

| ESTRATO | POBLACIÓN | HOGARES | %ESTRATO | INGRESOS<br>TOTALES<br>(\$MILL/AÑO) | PROMEDIO<br>POR HOGAR<br>(\$/MES) | TOTAL     | SUPERMERCADO | OTRAS<br>CATEGORÍAS |
|---------|-----------|---------|----------|-------------------------------------|-----------------------------------|-----------|--------------|---------------------|
| 1       | 89.777    | 24.679  | 11%      | \$242.108                           | \$817.535                         | 164.534   | 109.967      | 54.567              |
| 2       | 158.721   | 44.902  | 19%      | \$664.552                           | \$1.233.350                       | 451.622   | 301.843      | 149.779             |
| 3       | 338.089   | 102.223 | 44%      | \$2.619.513                         | \$2.135.458                       | 1.712.643 | 948.488      | 764.155             |
| 4       | 112.987   | 37.221  | 16%      | \$1.718.719                         | \$3.848.053                       | 1.123.702 | 622.324      | 501.479             |
| 5       | 67.877    | 20.816  | 9%       | \$1.827.341                         | \$7.315.529                       | 1.036.133 | 376.156      | 659.977             |
| 6       | 3.449     | 1.288   | 1%       | \$310.728                           | \$20.100.087                      | 176.188   | 63.963       | 112.225             |
| TOTAL   | 770.899   | 231.128 | 100%     | \$7.382.961                         | \$2.661.935                       | 4.667.823 | 2.422.740    | 2.242.082           |

\* Datos correspondientes a Florida Parque Comercial Parque Empresarial (futuro desarrollo) | \* Datos extraídos del estudio de mercado realizado por Acierto Consultores en 2021

# PROGRAMA ARQUITECTÓNICO



|        |                                                  |
|--------|--------------------------------------------------|
| P22    | Sala de máquinas y terrazas técnicas, zona común |
| P21    | Zona común, comedor de empleados y seguridad     |
| P13-20 | Consultorios – Grupos interconsulta              |
| P12    | Quirófanos – Piso completo                       |
| P4-11  | Parqueaderos, locales médicos y depósitos        |
| P2-3   | Áreas de piso completo para IPS gran formato     |
| P1     | Acceso y locales comerciales                     |
| SÓTANO | Ayudas diagnósticas e imagenología               |

20.787 m<sup>2</sup>  
de área construida

10.200 m<sup>2</sup>  
de área vendible

1.196 m<sup>2</sup>  
de área de lote

200 m<sup>2</sup>  
Parqueaderos con elevador  
automatizado



Jardineras corridas en todos los niveles y un volumen ciego sobre el costado de los parqueaderos.

Los ocho niveles de parqueadero quedan ocultos tras la fachada verde, entre el zócalo comercial y los consultorios .

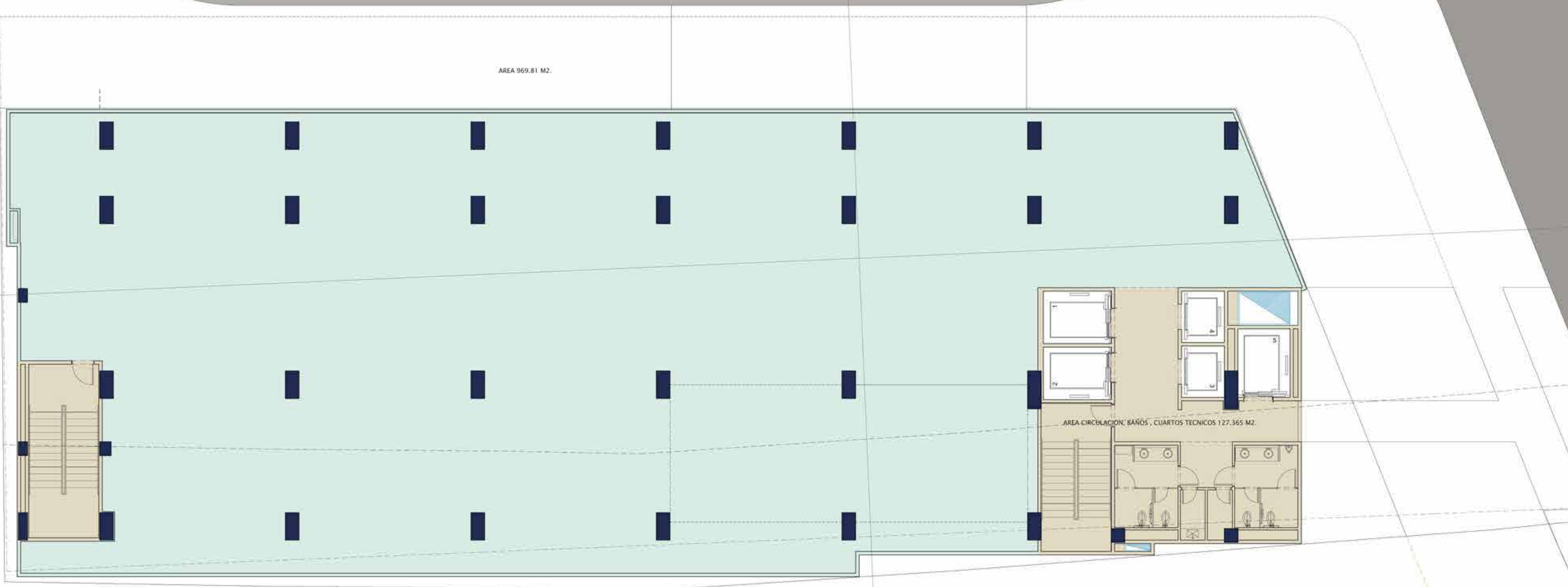
22 pisos más sótano, con entresuelo de 3,85 m en el nivel de acceso.



IMAGEN ILUSTRATIVA SUJETA A CAMBIOS



IMAGEN ILUSTRATIVA SUJETA A CAMBIOS



## Ayudas Diagnósticas

Una placa libre de 970 m<sup>2</sup> pensada para imagenología y ayudas diagnósticas, con acceso independiente y circulaciones, baños y cuartos técnicos de 127 m<sup>2</sup>.

\*Se entrega en obra negra para adecuación del operador

**Área de venta**  
**968,81 m<sup>2</sup>**

LOCAL 1

LOCAL 2

LOCAL 3

ACCESO VEHICULAR

LOBBY

ÁREA CIRCULACIÓN, BAÑOS, CUARTOS TÉCNICOS 128,84 M2.

Transversal 78

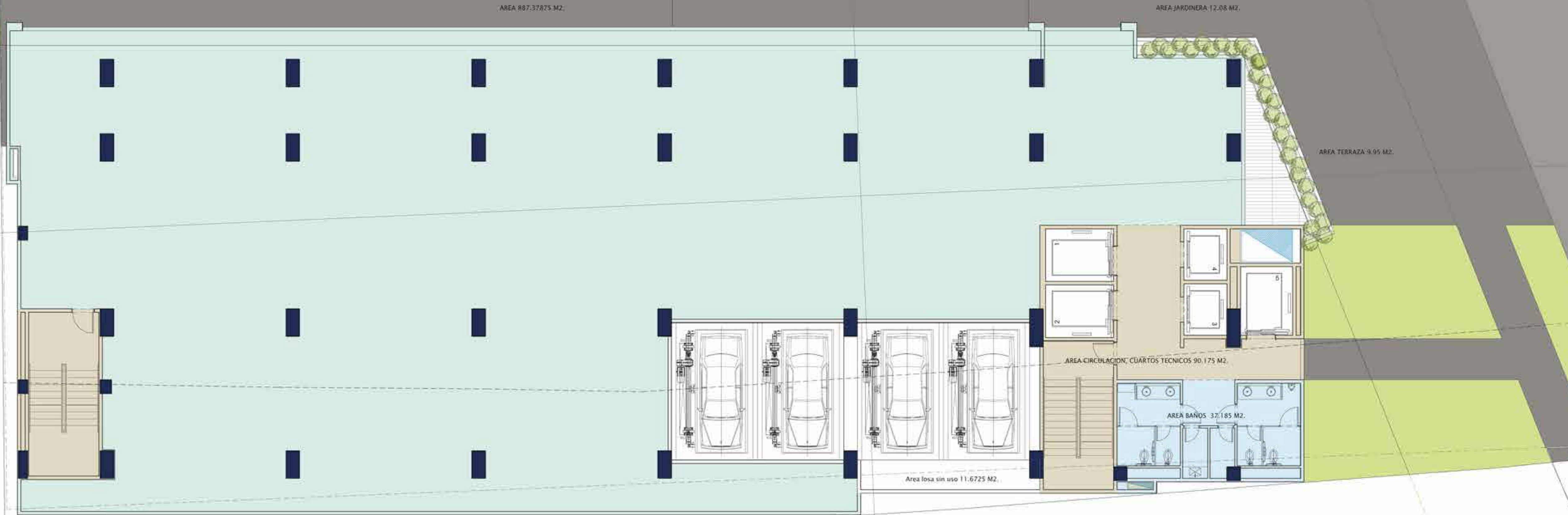
## Acceso y Locales Comerciales

El nivel de acceso combina el lobby de la torre con tres locales comerciales a pocos minutos de la futura estación del Metro de la 80, el punto de mayor flujo peatonal del conjunto.

\*Tres locales obra negra de 165, 159 y 177 m<sup>2</sup>

\*Vitrina directa sobre la vía

**Área de venta**  
**501,13 m<sup>2</sup>**  
En 3 locales



**Áreas piso  
completo IPS  
gran formato**

Dos placas completas de 887 m<sup>2</sup> cada una, aptas para un operador único:  
laboratorio clínico, terapias, consulta especializada o comercio de servicios.

\*Dos pisos idénticos e independientes. Obra negra

\*Jardineras y terraza propia por nivel

**Área de venta**  
**887,38 m<sup>2</sup>**  
Por piso



**Parqueaderos,  
consultorios y  
depósitos**

8 niveles de parqueadero con 4 elevadores automatizados, operados por Valet. Local – consultorio médico de 42 m<sup>2</sup> en cada piso.

- \*194 cupos de parqueaderos
- \*8 locales médicos
- \*Zona de depósitos / almacenamiento por definir

**194 CP  
Consultorios  
Depósitos**



## Quirófanos

Área de venta  
996,53 m<sup>2</sup>

Un piso completo destinado a quirófanos y médico especializado, con 95 m<sup>2</sup> de cuartos técnicos y circulación, y 37 m<sup>2</sup> de baños.

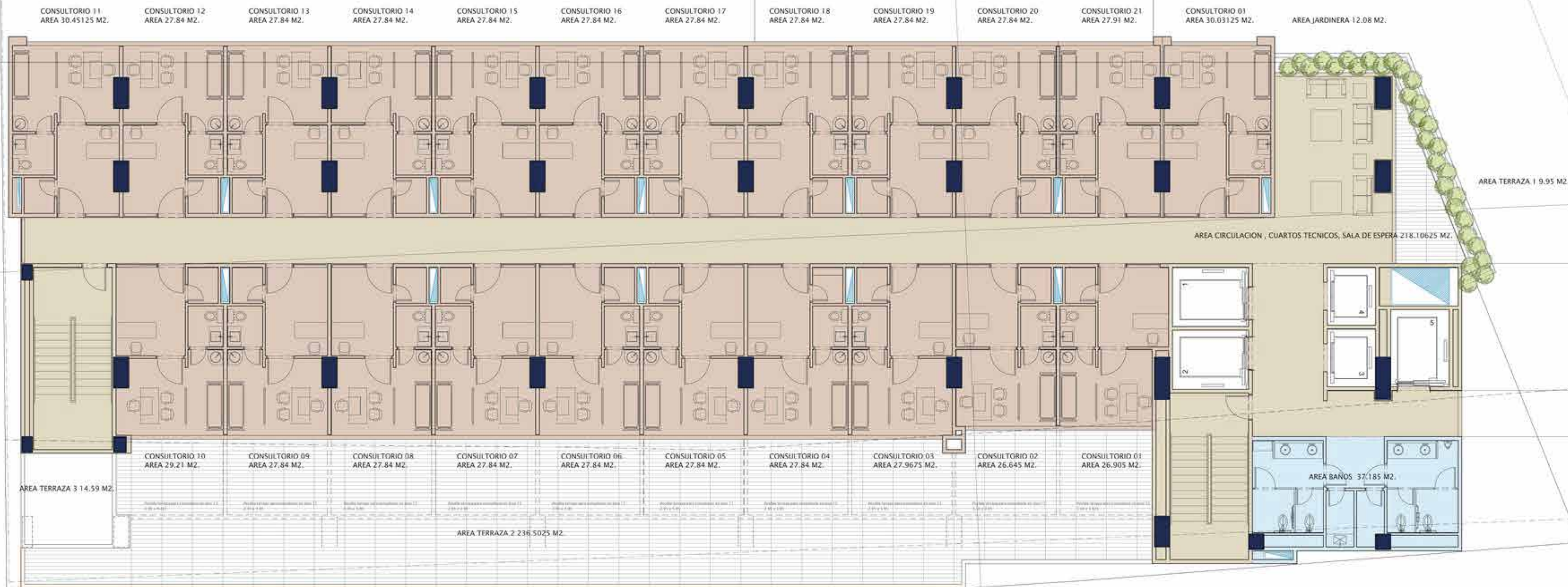
\*Para un solo operador quirúrgico

\*Altura y cuartos técnicos previstos para equipos



TORRE  
MÉDICA  
DISTRITO FLORID/0

Piso 13 al 20



## Consultorios Áreas flexibles

Ocho pisos tipo con 22 consultorios cada uno, servidos por cinco ascensores y 218 m<sup>2</sup> de circulación y sala de espera por nivel. Es el corazón comercial del proyecto.

\*Consultorios desde 26,6 m<sup>2</sup> en adelante

\*Área de venta flexible: consultorio individual en obra blanca o agrupando de manera modular según necesidad (obra blanca o gris)

Área de venta  
4.931,76 m<sup>2</sup>



## Zona C6mun

Comedor de empleados, sala de seguridad, cocina y 6rea de equipos en 206 m², m6s 93 m² de circulaci6n y 37 m² de ba6os. Resuelve la operaci6n diaria de la torre sin restar 6rea vendible a los pisos comerciales.



## Cubierta y máquinas

Sala de máquinas, escalera de emergencia y 248 m<sup>2</sup> de terrazas en tres niveles. Espacio técnico disponible para equipos especializados que requiera el operador de salud.



**TORRE  
MÉDICA**  
DISTRITO FLORIDÃO

## SÉ PIONERO DE ESTE GRAN PROYECTO

- Ubicación central en Medellín
- Rodeados de redes de transporte público y justo al frente del futuro Metro de la 80
- Enfocada en 1er y 2ndo nivel de complejidad, donde está la oportunidad
- Próximo a universidades e instituciones educativas
- A pocos metros de Florida Parque Comercial
- Hace parte de la transformación de DF



TORRE  
MÉDICA  
DISTRITO FLORIDÃO

 314 814 0674

## GRUPO PROMOTOR

