

**RESOLUCIÓN NÚMERO XXXXXXXXXXXX**  
(Febrero 15)

*“Por medio de la cual se actualizan los valores del mapa de Zonas Geoeconómicas Homogéneas – ZGH- para Suelo Urbano y para las Zonas Generadoras de derechos de construcción y desarrollo ubicadas en Suelo Rural del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín adoptado mediante los Decretos Municipales N°1760 de 2016 y 0066 de 2018”*

**EL SUBSECRETARIO DE CATASTRO**

En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por el artículo 2° del Decreto Municipal 1760 de 2016, el artículo 487 del Acuerdo 48 de 2014, en los literales A. y B. del artículo 98 del Decreto Municipal 0911 de 2015, el numeral 13 del artículo 347 del Decreto Municipal 883 de 2015, el Decreto Municipal 0066 de 2018 y el artículo 12 del Decreto Municipal 2502 de 2019; y los artículos 25 y 93 de la Resolución 70 de 2011, modificada por la Resolución 1055 de 2012, expedidas por Instituto Geográfico Agustín Codazzi — IGAC.

**CONSIDERANDO QUE**

1. Conforme con el artículo 487 del Acuerdo 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”, hoy Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, corresponde a la Administración Distrital elaborar y adoptar el Mapa de Zonas Geoeconómicas Homogéneas — ZGH.
2. Mediante el Decreto Municipal N° 1760 de 2016, expedido por el Alcalde de Medellín, se adoptó el Mapa de Zonas Geoeconómicas Homogéneas — ZGH para el Suelo Urbano y para las zonas generadoras de derechos de construcción y desarrollo ubicadas en Suelo Rural del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín de que trata el mencionado artículo 487 del Acuerdo 48 de 2014.
3. El artículo 2° del Decreto Municipal N° 1760 en cita, asignó al Subsecretario de Catastro adscrito a la Secretaria de Gestión y Control Territorial la función de actualizar, corregir e incorporar los valores de las Zonas Geoeconómicas Homogéneas — ZGH y la de ajustar la delimitación de estas zonas con base en el mapa adoptado. Y que durante los primeros treinta (30) días de cada año actualizará los valores del suelo de las zonas señaladas en el Mapa de Zonas Geoeconómicas Homogéneas — ZGH.
4. Mediante el artículo 1° del Decreto Municipal N° 0066 de 2018 expedido por el Alcalde de Medellín, se modificó el artículo 1° del Decreto N° 1760 de 2016 en el sentido de incluir

el resto de las áreas constitutivas del Suelo Rural del Municipio de Medellín, conforme a la clasificación del suelo determinada en el Acuerdo 48 de 2014.

5. El Artículo 12° del Decreto Municipal N° 2502 de 2019 por medio del cual se reglamenta el procedimiento para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas por concepto de áreas de cesión pública en el Municipio de Medellín, se derogan los Decretos Municipales 566 de 2011 y 1152 de 2015 y se dictan otras disposiciones, establece la aplicación del Mapa de Zonas Geoeconómicas Homogéneas de la siguiente manera: “(...) *Para la liquidación, convertibilidad y equivalencias de las obligaciones correspondientes a las áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos*”.

En este sentido, para la presente vigencia se utilizará el mapa de Zonas Geoeconómicas para los instrumentos del POT que actualmente se tiene y se realizará una actualización de valores de este según el resultado medio del Índice de Valoración Diferencial (IVD) calculado por la Subsecretaría de Catastro en la vigencia 2022, correspondiente al 11,39% (12,99% de incremento medio entre 2020 y 2022, restando el 1,60% incrementado por Resoluciones de 2020 y 2021, que corresponde al IPC), lo que permitió contemplar los siguientes aspectos:

- Mediante un estudio adecuado se analizó que los cortes efectuados por conceptos de espacio público, vías, retiros de quebrada y demás aspectos implementados en los mapas de zonas catastrales realmente corresponden a la realidad del territorio, esto a la luz de la normativa que rige este producto. Lo anterior permitió generar un único insumo para la ciudad para la vigencia 2023.
- Se evitan incrementos desmesurados de valor.
- Se utiliza un estudio técnico realizado por la Subsecretaría validado con 47.409 datos del Observatorio Inmobiliario de Medellín.
- Es un producto con mayor cubrimiento espacial que los anteriores y que corresponde a un solo corte temporal en su última actualización (2020), lo que permite tener más coherencia en su explicación e insumos utilizados.

6. En cumplimiento de la normativa referenciada, esta Subsecretaría procederá mediante el presente acto administrativo a actualizar los valores del suelo para los efectos descritos en el Plan de Ordenamiento Territorial –Acuerdo 048 de 2014, Artículo 487-, con fundamento en la metodología de Zonas Geoeconómicas Homogéneas para la presente vigencia.
7. Este análisis fue socializado y sometido a consideración de la Secretaría de Gestión y Control Territorial en mesa de trabajo integrada por el Secretario del Despacho, la Subsecretaría de Control Urbanístico, la Subsecretaría de Servicios Públicos y la Subsecretaría de Catastro. Esto en el ámbito de competencias contenidas en los numerales 17 y 20 del artículo 345 del Decreto Municipal 883 de 2015, donde otorga a

esta Secretaría las funciones de desarrollar, implementar y ejecutar las políticas territoriales.

- Se cumplió lo señalado en artículo 8°, numeral 8, de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, que establece el deber de informar al público acerca del proyecto específico de regulación, el cual se puso a disposición de todas las personas en la página web de la Alcaldía de Medellín, los días 13 y 14 del mes de febrero de 2023, con el objeto de recibir opiniones, sugerencias o propuestas alternativas.

### RESUELVE

**ARTICULO 1° OBJETO Y ALCANCE:** Actualizar los valores del suelo contenidos en el mapa de zonas geoeconómicas homogéneas del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín para la vigencia 2023.

Hace parte integrante de esta Resolución el mapa digital, al igual que el estudio técnico de soporte y sus respectivos anexos.

**ARTICULO 2° NO PROCEDENCIA DE RECURSOS:** Contra el presente Acto Administrativo no procede recurso alguno, de conformidad con el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

**ARTICULO 3° DISPONIBILIDAD DE LA INFORMACION.** La información contenida en el Mapa de Zonas Geoeconómicas Homogéneas — ZGH, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 7° de la Ley 1712 de 2014, queda a disposición de todas las personas interesadas en su consulta en la Página Web y en los sistemas de información de la Alcaldía de Medellín, a fin de que aquellas puedan acceder a su conocimiento de manera directa o mediante impresiones, si es del caso.

**ARTICULO 4° VIGENCIA:** La presente resolución rige a partir de la fecha de su publicación en la Gaceta Oficial del Distrito.

### PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Medellín a los quince (15) días del mes de febrero de 2023

**JUAN PABLO BARRERO VÉLEZ**

Subsecretario de Catastro  
Secretaría de Gestión y Control Territorial

# Análisis de Zonas Geoeconómicas para Obligaciones Urbanísticas

---

SUBSECRETARÍA DE CATASTRO

JUAN PABLO BARRERO VÉLEZ

ENERO 2023

# Contexto del Análisis de insumos

---

Teniendo en cuenta la existencia de 3 insumos con referentes de valores de suelo para el municipio de Medellín con los cuales actualmente cuenta la Subsecretaría de Catastro, estos son:

- Ejercicio de Valores realizado por la firma JEG en 2021.
- Mapa de Obligaciones urbanísticas vigentes.
- Mapa de valores catastrales al 100% de las comunas actualizadas.

Se procede a realizar un análisis de los mismos a partir de los siguientes criterios:

1. Prioridad de análisis de valores en sectores de Renovación Urbana y Consolidación.
2. Principio de prudencia con respecto a las condiciones de mercado inmobiliario en el valor indicado en cada uno de los insumos.
3. Principios del aprovechamiento urbanístico en la ciudad de Medellín de acuerdo con el ordenamiento del territorio.
4. Continuidad espacial y consistencia en cada uno de los insumos analizados.

# Comuna 14 – El Poblado – Barrio Colombia

Los valores más altos en este momento están registrados en el mapas de Zonas Catastrales, se observan recortes derivados de usos del suelo

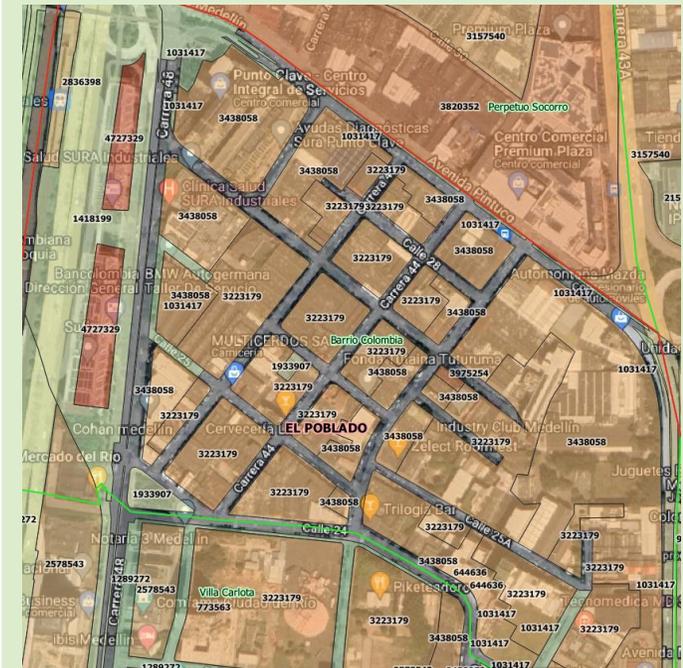
Mapa JEG 2021-2022



Mapa Vigente 2022



Mapa de Zonas Catastrales 100%



Renovación

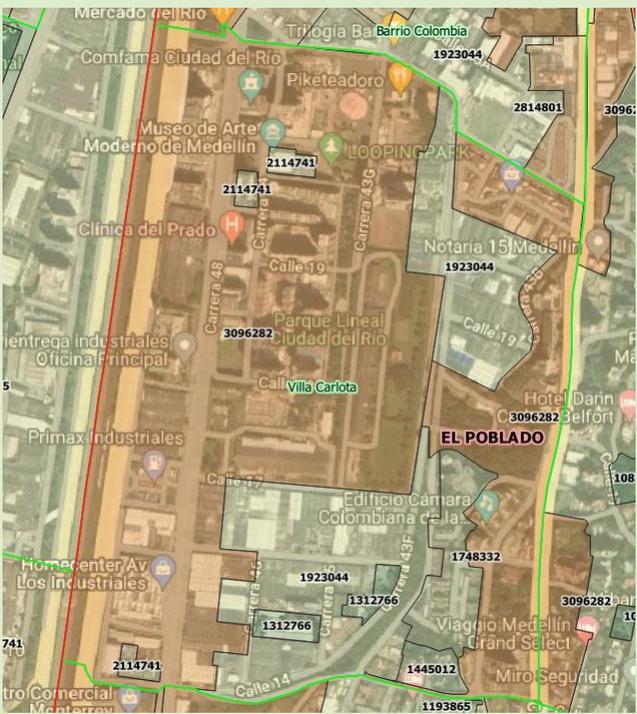
# Comuna 14 – El Poblado – Ciudad del Río

Se observa que en las zonas industriales, el valor catastral es mayor. En lo relacionado a los desarrollos de vivienda centrales el valor del suelo es menor.

Mapa JEG 2021-2022



Mapa Vigente 2022



Mapa de Zonas Catastrales 100%

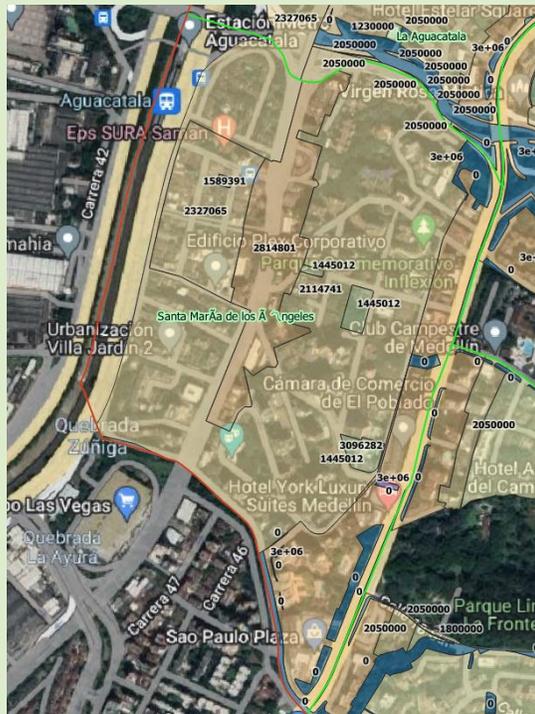


Renovación

# Comuna 14 – El Poblado – Santa María de los Ángeles

Se observa que en la generalidad el valor del mapa de Zonas Catastrales es mayor a los ejercicios en comparación. Desaparecen los trazados de las zonas comerciales de la av Las Vegas.

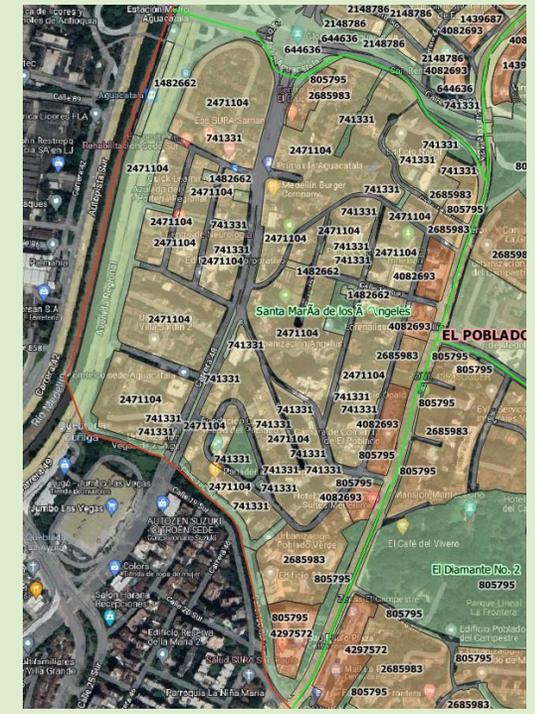
Mapa JEG 2021-2022



Mapa Vigente 2022



Mapa de Zonas Catastrales 100%



Renovación

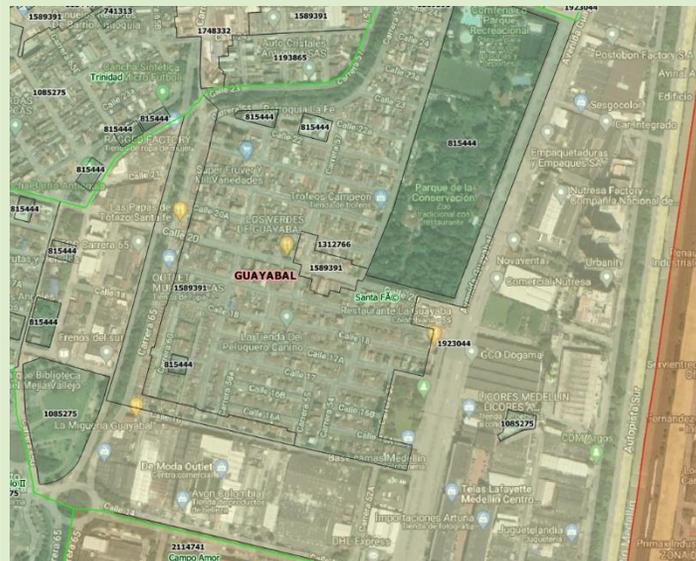
# Comuna 15 – Guayabal – Santa Fé

Se observa que en la generalidad el valor del mapa de Zonas Catastrales es mayor a los ejercicios en comparación. Desaparecen los trazados internos de las zonas comerciales y se da valor mucho mayor a predios particulares.

Mapa JEG 2021-2022



Mapa Vigente 2022



Mapa de Zonas Catastrales 100%



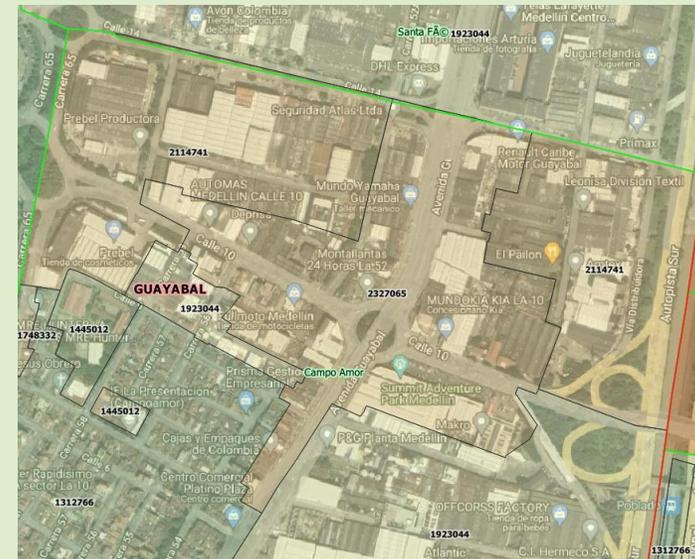
# Comuna 15 – Guayabal – Campo Amor

Se observa que el valor del mapa de Zonas Catastrales es mayor a los ejercicios en comparación. Desaparecen los trazados internos de las zonas comerciales y se da valor mucho variabilidad entre predios contiguos.

Mapa JEG 2021-2022



Mapa Vigente 2022



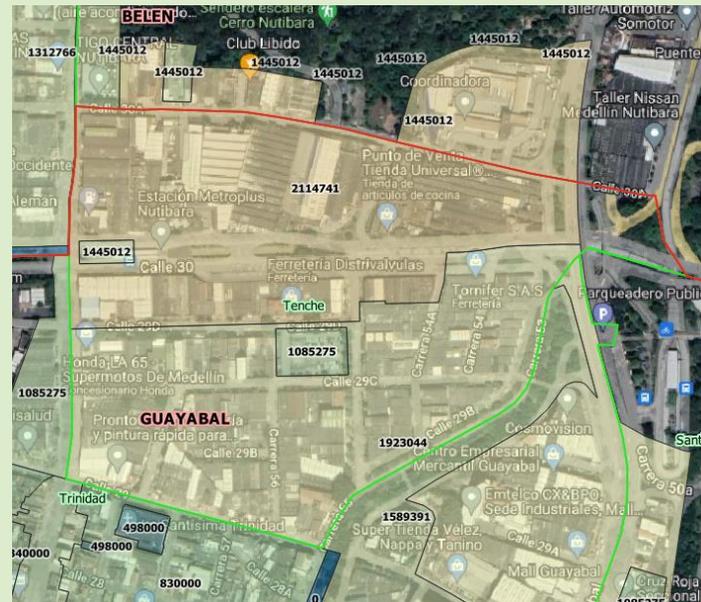
Mapa de Zonas Catastrales 100%



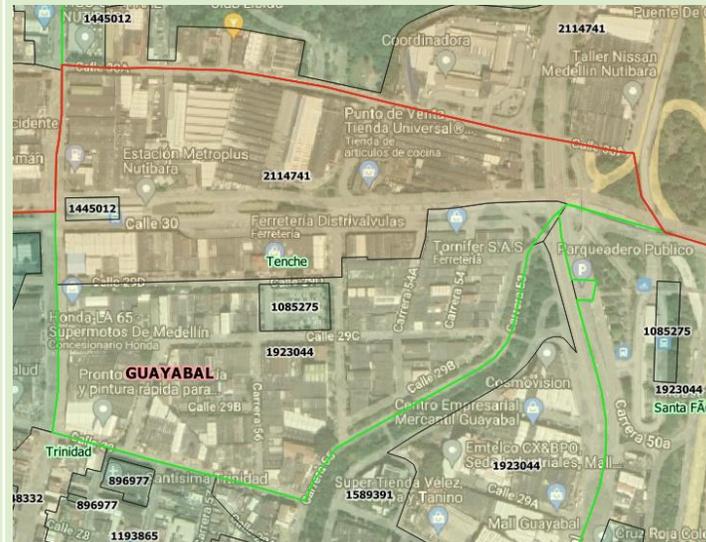
# Comuna 16 – Belén – Tenche

Se observa que el valor del mapa de Zonas Catastrales es mayor a los ejercicios en comparación.

Mapa JEG 2021-2022



Mapa Vigente 2022



Mapa de Zonas Catastrales 100%



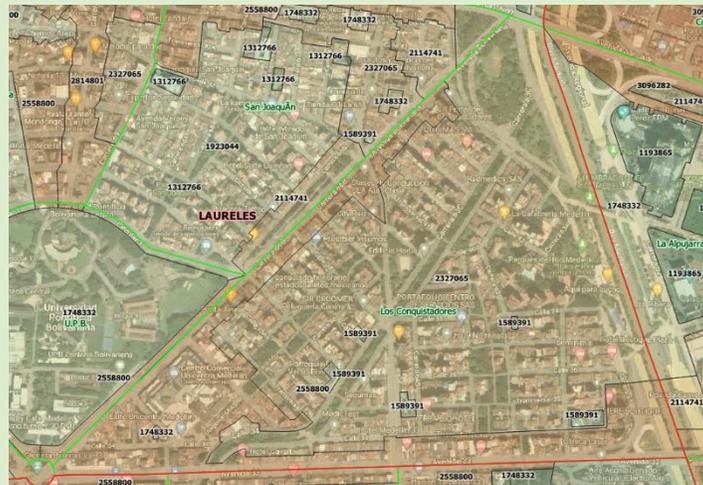
# Comuna 11 – Laureles– Conquistadores

Se observa que el valor del mapa de Zonas Catastrales es mayor a los ejercicios en comparación.

Mapa JEG 2021-2022



Mapa Vigente 2022



Mapa de Zonas Catastrales 100%



Renovación

# Comuna 11 – Laureles– Naranjal

Se observa que el valor del mapa de Zonas Catastrales es mayor a los ejercicios en comparación.

Mapa JEG 2021-2022



Mapa Vigente 2022



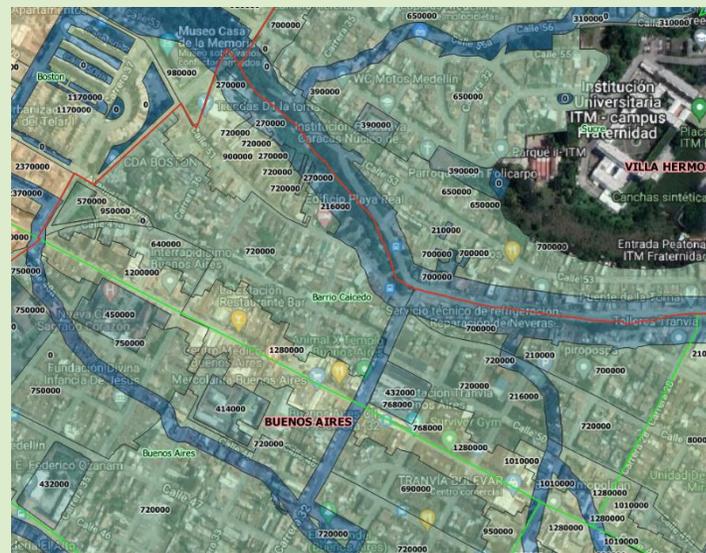
Mapa de Zonas Catastrales 100%



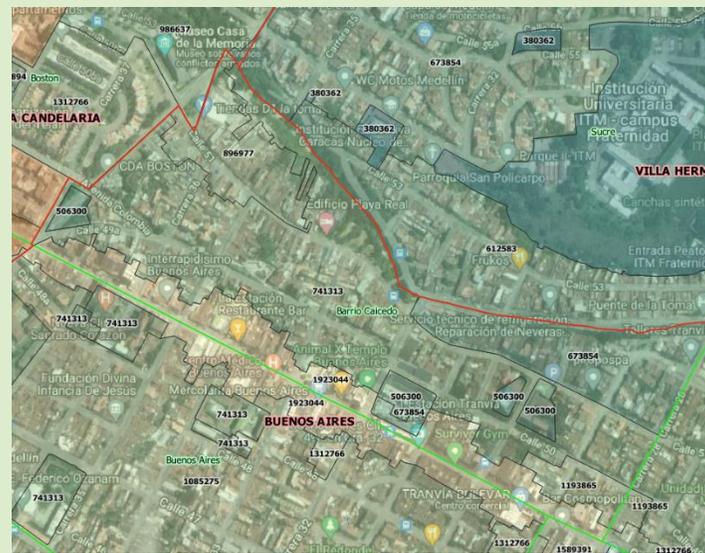
# Comuna 09 – Buenos Aires – Caicedo

Se observa que el valor del mapa de Zonas Catastrales es mayor a los ejercicios en comparación. Los trazados de las zonas son similares entre los 3 productos.

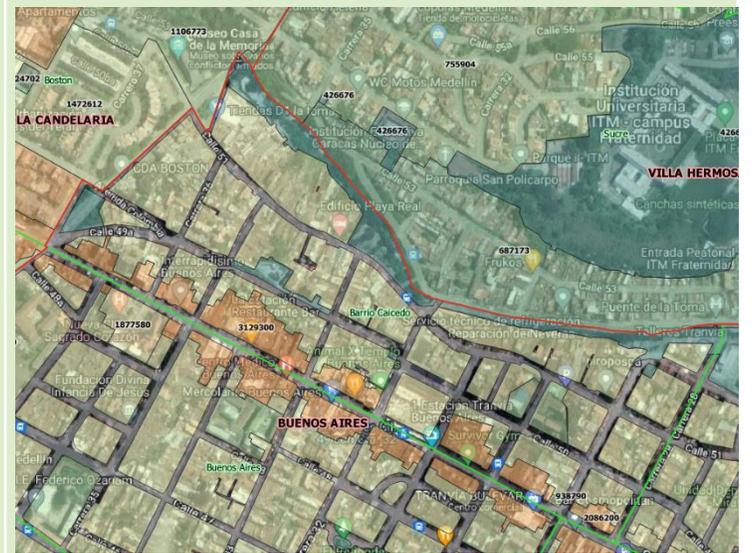
Mapa JEG 2021-2022



Mapa Vigente 2022



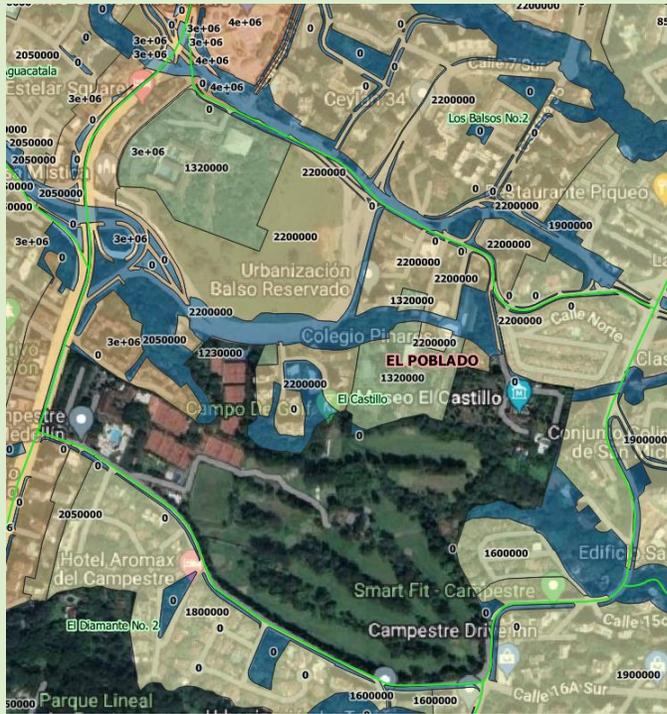
Mapa de Zonas Catastrales 100%



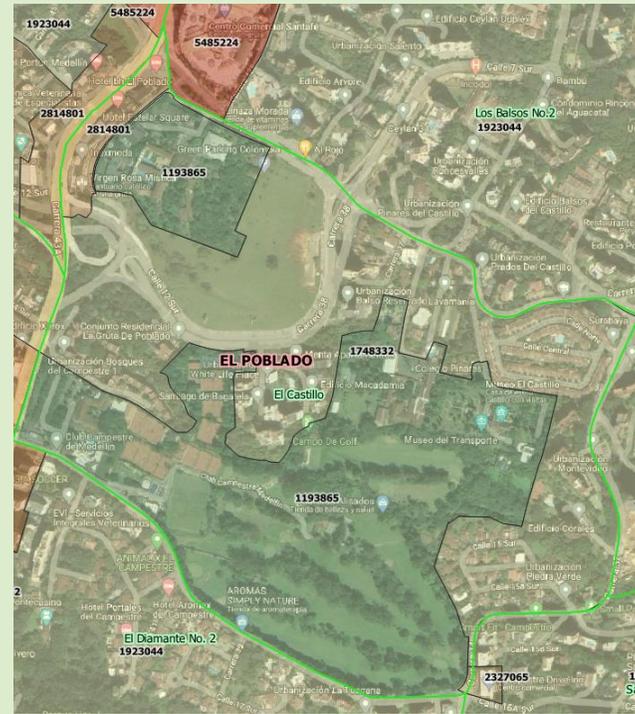
# Comuna 14 – El Poblado – El Castillo

Se observan mayores valores en el mapa de zonas catastrales, en este caso el mapa de zonas JEG 2020-2021 se realizan algunos ejercicios que disminuyen mucho el valor del suelo con respecto a la realidad inmobiliaria.

Mapa JEG 2021-2022



Mapa Vigente 2022



Mapa de Zonas Catastrales 100%



# Comuna 14 – El Poblado – Astorga

Se observa que en la generalidad el valor del mapa de Zonas Catastrales es mayor a los ejercicios en comparación. En el mapa de zonas cambia la distribución de los corredores comerciales internos con respecto a los otros.

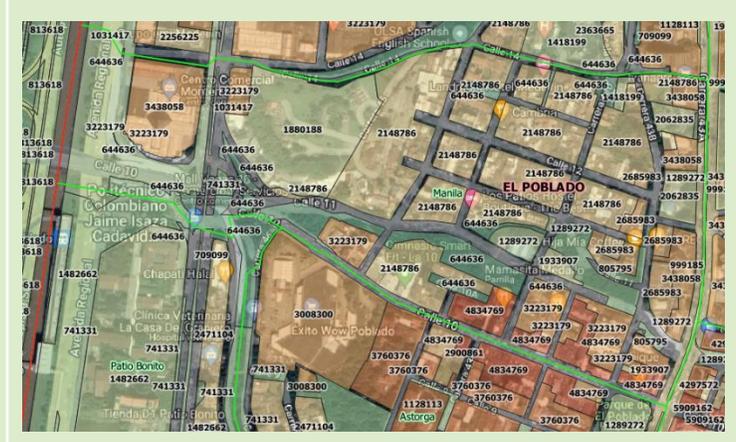
Mapa JEG 2021-2022



Mapa Vigente 2022



Mapa de Zonas Catastrales 100%



# Comuna 11 – Laureles – El Estadio

Se observa que en la generalidad el valor del mapa de Zonas Catastrales es mayor a los ejercicios en comparación.

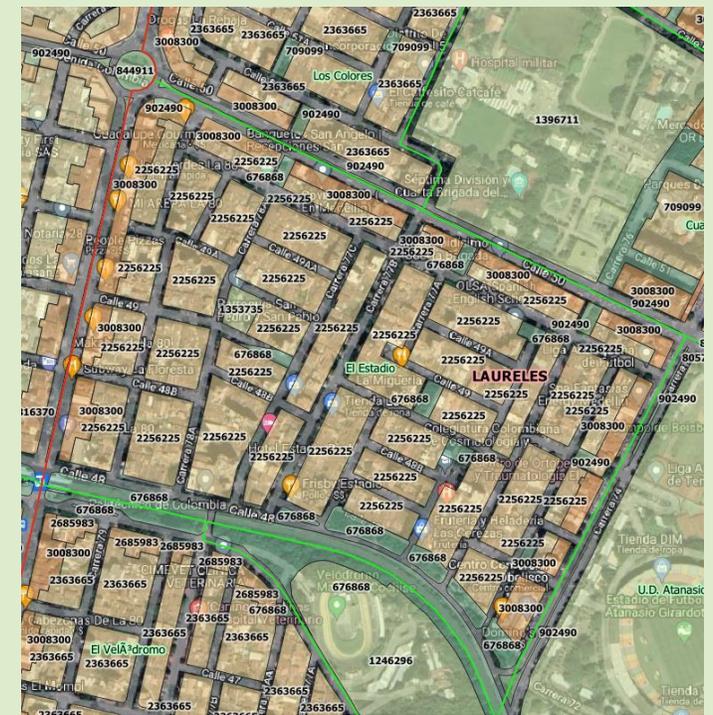
Mapa JEG 2021-2022



Mapa Vigente 2022



Mapa de Zonas Catastrales 100%



Consolidación

# Comuna 11 – Laureles – Laureles

Se observa que en la generalidad el valor del mapa de Zonas Catastrales es mayor a los ejercicios en comparación. En el mapa de zonas cambia la distribución de los corredores comerciales internos con respecto a los otros.

Mapa JEG 2021-2022



Mapa Vigente 2022



Mapa de Zonas Catastrales 100%



# Comuna 16 – Belén – Rosales

Se observa que en la generalidad el valor del mapa de Zonas Catastrales es mayor a los ejercicios en comparación.

Mapa JEG 2021-2022



Mapa Vigente 2022



Mapa de Zonas Catastrales 100%

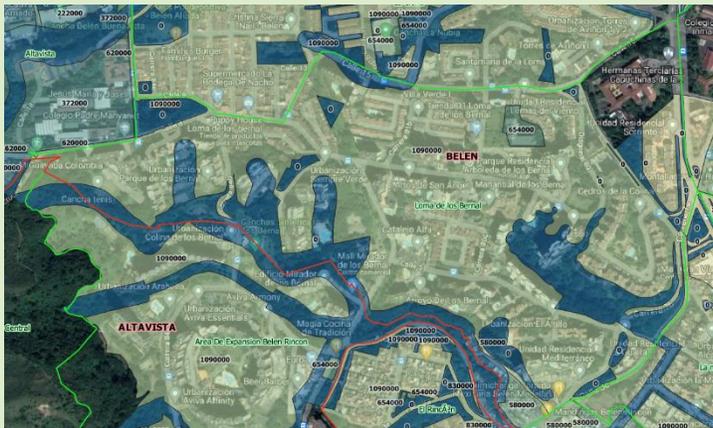


Consolidación

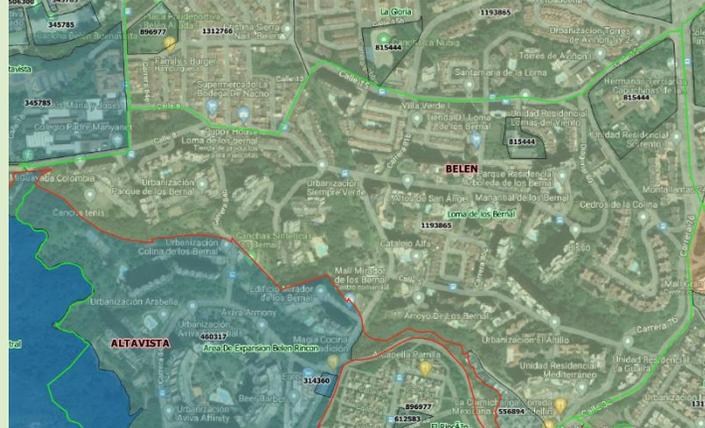
# Comuna 16 – Belén - Loma de Los Bernal

Se observa que en la generalidad el valor del mapa de Zonas Catastrales es mayor a los ejercicios en comparación. Se realiza para el mapa catastral extracción de zonas verdes y espacios públicos.

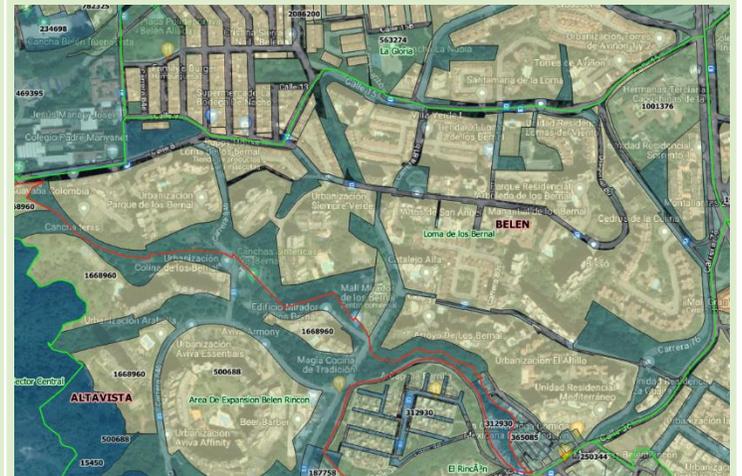
Mapa JEG 2021-2022



Mapa Vigente 2022



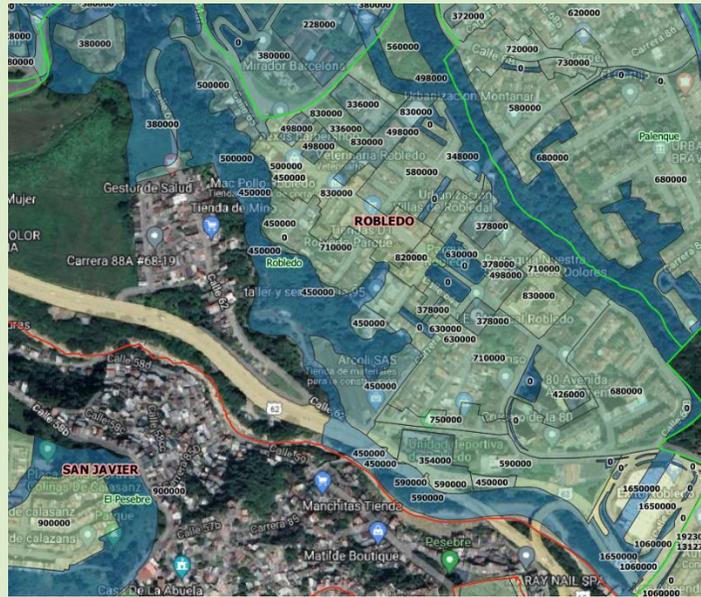
Mapa de Zonas Catastrales 100%



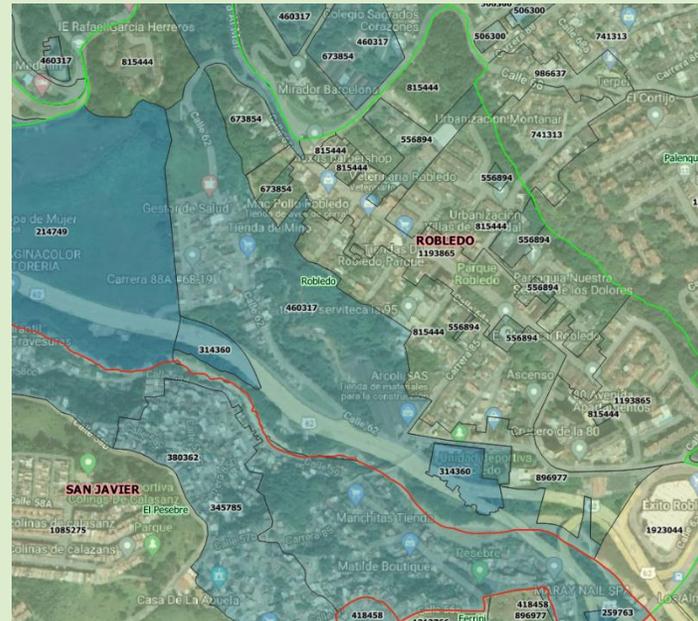
# Comuna 07 – Robledo - Robledo

Se observa que en la generalidad el valor del mapa de Zonas Catastrales es mayor a los ejercicios en comparación. Se realiza para el mapa catastral extracción de espacios públicos.

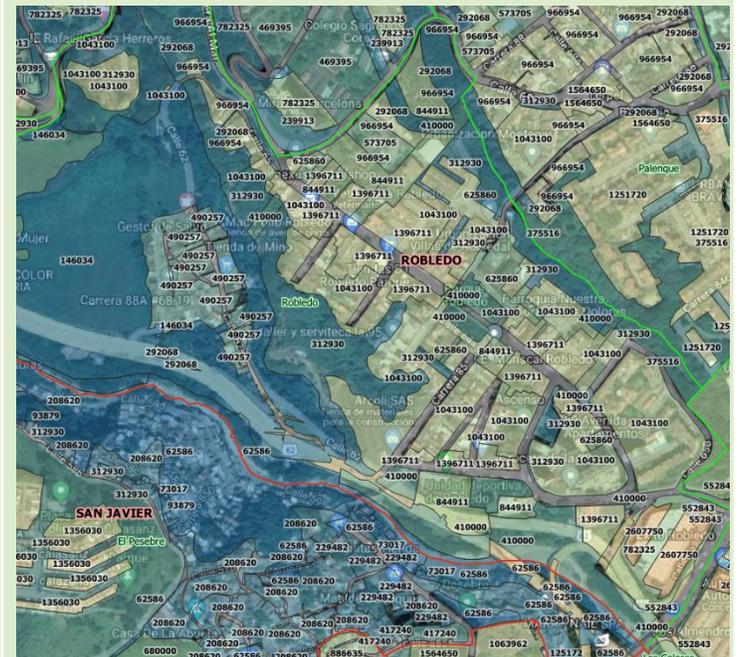
## Mapa JEG 2021-2022



## Mapa Vigente 2022



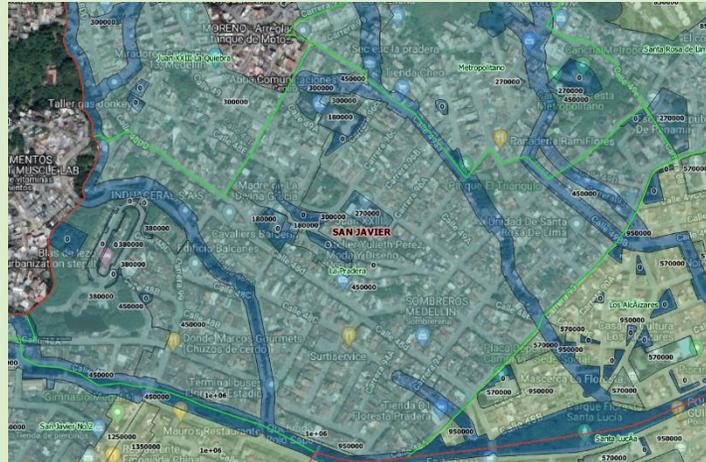
## Mapa de Zonas Catastrales 100%



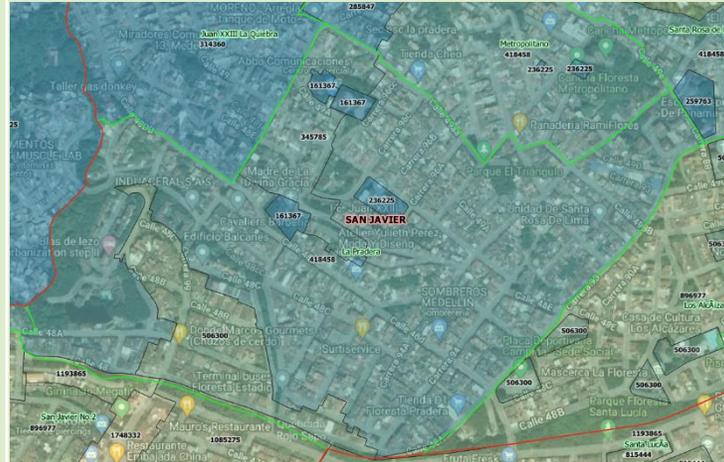
# Comuna 13 – San Javier – La Pradera

Se observa que en la generalidad el valor del mapa de Zonas Catastrales es mayor a los ejercicios en comparación.

Mapa JEG 2021-2022



Mapa Vigente 2022



Mapa de Zonas Catastrales 100%



Consolidación



# Conclusiones del Análisis

---

En los sectores de ciudad analizados, que corresponden a comunas que ya han sido actualizadas y que se ubican en los polígonos de Renovación y Consolidación, los valores del suelo comerciales son mas altos generalmente en el mapa de zonas catastrales que en los otros insumos.

No se recomienda utilizar el insumo JEG 2021-2022, ya que desaparecen trazados de corredores comerciales existentes y presenta extracción de condiciones normativas como espacios públicos, zonas verdes, retiros de quebrada y algunos cortes adicionales que distorsionan las condiciones actuales del valor de las propiedades, además presenta un cubrimiento escaso del territorio lo que puede dificultar la ejecución de algunos instrumentos de financiación con base en el suelo diferentes a las OU.

Las zonas que disminuyen de valor entre el mapa de zonas para OU actual y el mapa catastral corresponden principalmente a espacios públicos, vías, retiros de quebrada y otros elementos urbanos que es mejor contemplar de forma puntual ya que pueden afectar o no el aprovechamiento del inmueble.

Las zonas geoeconómicas del Mapa de OU para las comunas que no han sido actualizadas en Catastro conservan sus valores con unos incrementos leves cercanos al 3% con respecto al original.

# Actualizaciones realizadas al Mapa de Zonas de Obligaciones Urbanísticas

---

Con respecto a las actualizaciones de valores que se han presentado al Mapa de Zonas Geoeconómicas para Obligaciones Urbanísticas, se puede mencionar que:

Para el año 2019: Resolución 001 de 2019 - Actualización por visita y avalúo.

Para el año 2020: Resolución 001 de 2020 - Actualización por visita y avalúo.

Para el año 2021: Resolución 202150013809 de 2021 - Actualización 1.60% IPC.

Para el año 2022: Resolución 202250052195 de 2022 - Actualización 0%.

# Actualizaciones realizadas al Mapa de Zonas de Obligaciones Urbanísticas

El incremento según lo encontrado en el Índice de Valoración Diferencial elaborado por la Subsecretaría a corte 2022, encontró los siguientes comportamientos diferenciados por uso:



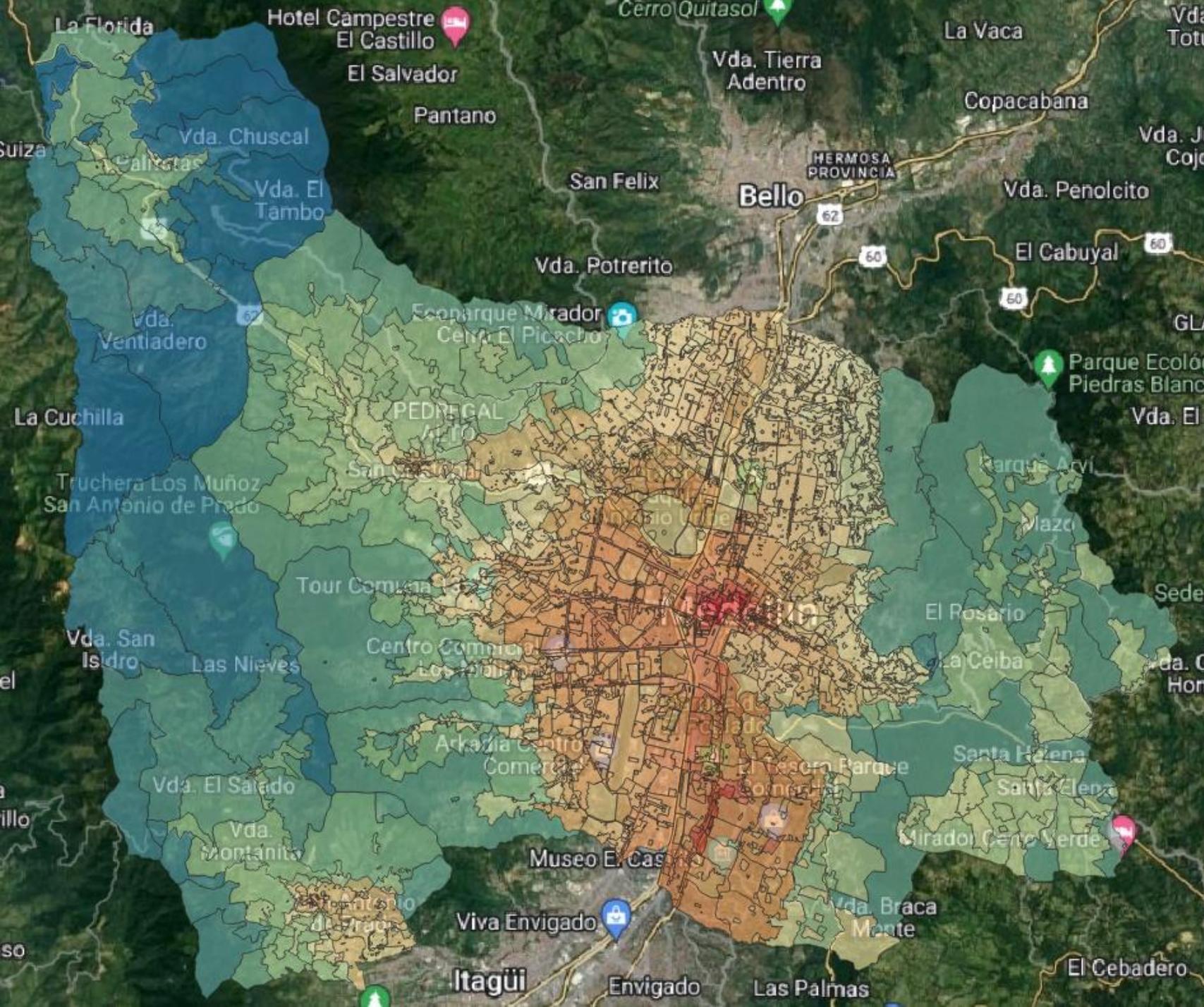
De acuerdo con lo observado el incremento medio acumulado para el periodo 2020 a 2022 es de 12,99%

# Propuesta

---

Utilizar el mapa de Zonas Geoeconómicas para obligaciones urbanísticas que actualmente se tiene y realizar una actualización de valores de este según el resultado medio del Índice de Valoración Diferencial (IVD) calculado por al Subsecretaría de Catastro en la vigencia 2022, correspondiente al 11,39% (correspondiente al 12,99% de incremento medio entre 2020 y 2022 restando el 1,60% incrementado por Resolución de 2020 a 2021 que corresponde a IPC), esto permitiría contemplar los siguientes aspectos:

- Analizar mediante un estudio adecuado si los cortes efectuados por conceptos de espacio público, vías, retiros de quebrada y demás aspectos implementados en los mapas de zonas catastrales realmente corresponden a la realidad del territorio, esto a la luz de la normativa que rige este producto, lo anterior con el fin de generar un único insumo para la ciudad en lo posible para la vigencia 2023.
- Evitar incrementos desmesurados de valor que no puedan ser adecuadamente justificados ante la variación de las fuentes utilizadas y que por condiciones de tiempo ante la emisión de la Resolución no es posible detallar.
- Se utilizaría un estudio técnico realizado por la Subsecretaría validado con 47.409 datos del Observatorio Inmobiliario de Medellín.
- Es un producto con mayor cubrimiento espacial que los anteriores y que corresponde a un solo corte temporal en su ultima actualización (2020), lo que permite tener más coherencia en su explicación e insumos utilizados.



El resultado de indexación del mapa es homologado a los códigos de valor del mapa de zonas para obligaciones urbanísticas ajustado a 2023.

ValorM2_20	Codigos_20	Valor_2023
3973	210	3950
3973	210	3950
3973	210	3950
3973	210	3950
3973	210	3950
3973	210	3950
3973	210	3950
3973	210	3950
3973	210	3950
3973	210	3950
4805	230	4800
6394	255	6150
6394	255	6150
6394	255	6150
7737	275	7450
8516	285	8200