

Memoria Justificativa
Proyecto de Decreto Provisional No. 1720212182 DE 2026

Dependencia que desarrolla el proyecto de norma	Departamento Administrativo de Planeación
Título del proyecto de decreto o resolución	“Por medio del cual se modifica parcialmente el Decreto 2502 de 2019 y se adopta una fórmula y tasa de convertibilidad para la estabilización de los valores del suelo utilizados en la liquidación de las cesiones urbanísticas a compensar en dinero y en otro sitio, en el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín.”
Los antecedentes y las razones de oportunidad y conveniencia que justifican su expedición.	Antecedentes: El Acuerdo Municipal 048 de 2014, mediante el cual se revisó y ajustó el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín, estableció en su artículo 305 que las cesiones públicas urbanísticas se clasifican en: i) cesiones para vías públicas; ii) cesiones de suelo destinadas al espacio público de esparcimiento y encuentro y a la dotación y construcción de equipamientos básicos sociales y/o comunitarios; y iii) cesiones consistentes en la construcción de equipamientos básicos sociales y/o comunitarios. En concordancia con la normativa nacional sobre ordenamiento territorial y gestión del suelo, el artículo 514 del Acuerdo 048 de 2014 dispone que las cesiones urbanísticas constituyen una contraprestación gratuita a cargo del propietario, urbanizador o constructor y a favor de la Administración Distrital para la generación de espacio público y la construcción de equipamientos, en desarrollo de la función social de la propiedad y como consecuencia de la autorización otorgada para urbanizar, parcelar y/o construir. El artículo 306 del Acuerdo 048 de 2014 establece que las obligaciones correspondientes a áreas de cesión pública podrán cumplirse mediante la entrega material del suelo o a través de compensación en dinero, en los eventos y condiciones definidos por la normativa urbanística aplicable. Los artículos 303, 306, 513, 521 y 596 del Acuerdo 048 de 2014 facultan a la Administración Distrital para reglamentar los procedimientos, criterios y mecanismos necesarios para



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

	la liquidación, cobro y cumplimiento de las obligaciones urbanísticas previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial. El artículo 487 del Acuerdo 048 de 2014 define el Mapa de Zonas Geoeconómicas Homogéneas como el instrumento técnico construido a partir de zonas homogéneas físicas con valores unitarios similares de suelo según las condiciones del mercado inmobiliario, el cual sirve, entre otros propósitos, para liquidar obligaciones urbanísticas y establecer fórmulas y tasas de convertibilidad para los instrumentos de financiación y gestión del suelo previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial. La citada disposición establece igualmente que los valores del suelo contenidos en el Mapa de Zonas Geoeconómicas Homogéneas deberán ser objeto de actualización periódica conforme a las condiciones técnicas y económicas que inciden en la valoración del suelo. Mediante el Decreto Municipal 1760 de 2016 se adoptó el Mapa de Zonas Geoeconómicas Homogéneas para el suelo urbano y para las zonas generadoras de derechos de construcción y desarrollo ubicadas en suelo rural del Municipio de Medellín, con fundamento en los estudios técnicos elaborados por la autoridad competente en materia catastral. Posteriormente, mediante el Decreto 2502 de 2019 se reglamentó el procedimiento para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas por concepto de áreas de cesión pública y se dictaron otras disposiciones, régimen que fue modificado parcialmente por el Decreto 0242 de 2021. El artículo 12 del Decreto 2502 de 2019 dispuso la aplicación del Mapa de Zonas Geoeconómicas Homogéneas para efectos de la liquidación, convertibilidad y equivalencia de las obligaciones urbanísticas correspondientes a las áreas de cesión pública destinadas a espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos. A partir de la adopción del Mapa de Zonas Geoeconómicas Homogéneas mediante el Decreto 1760 de 2016, instrumento utilizado para la determinación de los valores de referencia del suelo aplicables, entre otros fines, al cumplimiento de obligaciones urbanísticas mediante compensación en dinero y compensación material en otro
--	---





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

	sitio, se han registrado variaciones significativas en los valores del suelo de las diferentes zonas geoeconómicas del Distrito. Estas variaciones, no se limita a la modalidad de compensación en dinero, sino que se extiende igualmente a la compensación material en otro sitio, toda vez que ambas modalidades toman como referencia el valor del suelo determinado en el Mapa de Zonas Geoeconómicas Homogéneas. El análisis técnico efectuado por el Departamento Administrativo de Planeación evidencia que, para el período comprendido entre 2016 y 2026, los valores de referencia del suelo contenidos en el Mapa de Zonas Geoeconómicas Homogéneas presentaron un incremento promedio acumulado del 134%, así como comportamientos diferenciados entre las distintas zonas geoeconómicas del Distrito, asociados a la dinámica del mercado inmobiliario, las condiciones territoriales y los procesos de actualización y conservación catastral adelantados por la Administración Distrital en ejercicio de sus competencias como gestor catastral. De acuerdo con el estudio técnico que soporta el presente decreto, durante las vigencias 2019, 2020, 2025 y 2026 se registraron variaciones relevantes en los valores de referencia del suelo en distintas comunas y corregimientos del Distrito, conforme a los resultados consignados en el documento técnico que sustenta la presente reglamentación. Adicionalmente, los indicadores asociados a la actividad edificadora del Distrito evidencian variaciones en el volumen de licenciamiento urbanístico durante los últimos años, lo que hace necesario fortalecer los instrumentos técnicos para garantizar una mayor certeza, estabilidad y predictibilidad en la determinación económica de las obligaciones urbanísticas derivadas del aprovechamiento del suelo. El artículo 487 del Acuerdo 048 de 2014 prevé expresamente la posibilidad de establecer fórmulas y tasas de convertibilidad para la aplicación de los instrumentos de financiación y gestión del suelo contemplados en el Plan de Ordenamiento Territorial.
--	--



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

	Oportunidad y Conveniencia. Por lo anterior y en desarrollo de la competencia reglamentaria conferida por el Acuerdo 048 de 2014 y con fundamento en el estudio técnico elaborado por el Departamento Administrativo de Planeación y la Secretaría de Gestión y Control Territorial, resulta procedente adoptar una fórmula y una tasa de convertibilidad para la determinación económica de las obligaciones urbanísticas compensables en dinero y en otro sitio, con el fin de fortalecer la uniformidad de los criterios de liquidación, garantizar una adecuada equivalencia entre la obligación urbanística y su compensación económica, promover la aplicación uniforme de las disposiciones urbanísticas y contribuir a la efectividad de los principios de seguridad jurídica, distribución equitativa de cargas y beneficios, función social de la propiedad y desarrollo territorial sostenible previstos en la Ley 388 de 1997 y en el Acuerdo 048 de 2014. Con el propósito de garantizar una aplicación ordenada de la metodología prevista en el presente decreto, se establece un régimen de transición que permita determinar su aplicación respecto de los procedimientos administrativos de liquidación de obligaciones urbanísticas que se encuentren en curso al momento de su entrada en vigencia. En este sentido, la nueva metodología será aplicable a los procedimientos en los que, a dicha fecha, no se haya consolidado la liquidación mediante un acto administrativo debidamente ejecutoriado, así como a aquellos que se inicien con posterioridad. Lo anterior comprende los casos en los que no se haya expedido el acto de liquidación, este no haya sido debidamente notificado, se encuentre dentro del término para la interposición de recursos o existan recursos administrativos pendientes de decisión. Por su parte, los actos administrativos de liquidación que se encuentren debidamente ejecutoriados a la entrada en vigencia del presente decreto conservarán su validez y continuarán produciendo efectos jurídicos conforme al régimen normativo bajo el cual fueron expedidos. En consecuencia, la aplicación de la nueva metodología no afectará las situaciones jurídicas consolidadas ni los efectos producidos por actos administrativos que hayan adquirido firmeza. Con esta regla de transición se garantiza la aplicación uniforme de la nueva metodología a las obligaciones cuya
--	--





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

	determinación económica aún no se encuentre consolidada, a la vez que se preservan los principios de seguridad jurídica, confianza legítima y respeto por las situaciones jurídicas consolidadas. Igualmente, la presente modificación del Decreto 2502 de 2019, por medio del cual se reglamentó el procedimiento para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas por concepto de áreas de cesión pública en el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, constituye una medida de ajuste a la reglamentación vigente, orientada a atender las condiciones identificadas en su aplicación. Sin perjuicio de lo anterior, la implementación de las medidas adoptadas permitirá realizar el seguimiento y evaluar su comportamiento y sus efectos sobre el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, con el fin de determinar, de ser necesario, la pertinencia de mantenerlas, ajustarlas o adoptar las medidas que correspondan.
Las normas expresas que otorgan la competencia para la expedición del correspondiente acto	• Numerales 1 y 3 del artículo 315 de la Constitución Política. • Numeral 1 del literal d) y el numeral 6 literal a) del artículo 29 de la Ley 1551 de 2012. • Artículo 7 de la Ley 1712 de 2014. • Artículos 303, 306, 487, 513, 521 y 596 del Acuerdo Municipal 48 de 2014.
La vigencia de la ley o norma reglamentada o desarrollada.	Todas las normas están vigentes.
Las disposiciones derogadas, subrogadas, modificadas, adicionadas o sustituidas, si alguno de estos efectos se produce con la expedición del respectivo acto	Modificación Decreto 2502 de 2019.
Revisión y análisis de decisiones judiciales de los órganos de cierre de que pudiera tener impacto o ser relevantes para la expedición del acto (en caso de que sea procedente)	No aplica
El ámbito de aplicación del respectivo acto y los sujetos a quienes va dirigido.	Esta reglamentación rige para la jurisdicción del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín.
Impacto económico si fuera el caso, el cual deberá señalar el costo o	La adopción del presente decreto no generará impacto fiscal conforme a lo indicado en el concepto de viabilidad financiera



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia



CO1717740



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

ahorro, de la implementación del respectivo acto.	emitida por la Secretaría de Hacienda, identificada con el número de radicado No del -07-2026.	
Disponibilidad presupuestal (en caso de que sea necesario)	No aplica.	
Cualquier otro aspecto que la dependencia remitente considere relevante o de importancia para la adopción de la decisión.	No aplica	
Seguridad jurídica: Dentro del año inmediatamente anterior ya se había reglamentado la misma materia	SI: NO: X	
Proyectó: Sergio Augusto Yepes Chaverra Abogado Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad Departamento Administrativo de Planeación	Revisó: William Alberto Castrillón Vásquez Líder de Proyecto. Departamento Administrativo de Planeación	Aprobó: Martha Isabel Tamayo Subdirectora de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad. Departamento Administrativo de Planeación

DECRETO PROVISIONAL 1720212182 DE 2026

“Por medio del cual se modifica parcialmente el Decreto 2502 de 2019 y se adopta una fórmula y tasa de convertibilidad para la estabilización de los valores del suelo utilizados en la liquidación de las cesiones urbanísticas a compensar en dinero y en otro sitio, en el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín.”

EL ALCALDE DE MEDELLÍN

En uso de las atribuciones constitucionales que le confieren los numerales 1° y 3° del artículo 315 de la Constitución Política, las legales conferidas en el numeral 1° del literal d y el numeral 6° literal a del artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, en el artículo 7° de la Ley 1712 de 2014, las conferidas en el numeral 3 del artículo 487 y artículo 521 del Acuerdo Municipal 048 de 2014 y,



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia



CO1717740

CONSIDERANDO QUE

El Acuerdo Municipal 048 de 2014, mediante el cual se revisó y ajustó el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín, estableció en su artículo 305 que las cesiones públicas urbanísticas se clasifican en: i) cesiones para vías públicas; ii) cesiones de suelo destinadas al espacio público de esparcimiento y encuentro y a la dotación y construcción de equipamientos básicos sociales y/o comunitarios; y iii) cesiones consistentes en la construcción de equipamientos básicos sociales y/o comunitarios.

En concordancia con la normativa nacional sobre ordenamiento territorial y gestión del suelo, el artículo 514 del Acuerdo 048 de 2014 dispone que las cesiones urbanísticas constituyen una contraprestación gratuita a cargo del propietario, urbanizador o constructor y a favor de la Administración Distrital para la generación de espacio público y la construcción de equipamientos, en desarrollo de la función social de la propiedad y como consecuencia de la autorización otorgada para urbanizar, parcelar y/o construir.

El artículo 306 del Acuerdo 048 de 2014 establece que las obligaciones correspondientes a áreas de cesión pública podrán cumplirse mediante la entrega material del suelo o a través de compensación en dinero, en los eventos y condiciones definidos por la normativa urbanística aplicable.

Los artículos 303, 306, 513, 521 y 596 del Acuerdo 048 de 2014 facultan a la Administración Distrital para reglamentar los procedimientos, criterios y mecanismos necesarios para la liquidación, cobro y cumplimiento de las obligaciones urbanísticas previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial.

El artículo 487 del Acuerdo 048 de 2014 define el Mapa de Zonas Geoeconómicas Homogéneas como el instrumento técnico construido a partir de zonas homogéneas físicas con valores unitarios similares de suelo según las condiciones del mercado inmobiliario, el cual sirve, entre otros propósitos, para liquidar obligaciones urbanísticas y establecer fórmulas y tasas de convertibilidad para los instrumentos de financiación y gestión del suelo previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial.

La citada disposición establece igualmente que los valores del suelo contenidos en el Mapa de Zonas Geoeconómicas Homogéneas deberán ser objeto de

actualización periódica conforme a las condiciones técnicas y económicas que inciden en la valoración del suelo.

Mediante el Decreto Municipal 1760 de 2016 se adoptó el Mapa de Zonas Geoeconómicas Homogéneas para el suelo urbano y para las zonas generadoras de derechos de construcción y desarrollo ubicadas en suelo rural del Municipio de Medellín, con fundamento en los estudios técnicos elaborados por la autoridad competente en materia catastral.

Posteriormente, mediante el Decreto 2502 de 2019 se reglamentó el procedimiento para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas por concepto de áreas de cesión pública y se dictaron otras disposiciones, régimen que fue modificado parcialmente por el Decreto 0242 de 2021.

El artículo 12 del Decreto 2502 de 2019 dispuso la aplicación del Mapa de Zonas Geoeconómicas Homogéneas para efectos de la liquidación, convertibilidad y equivalencia de las obligaciones urbanísticas correspondientes a las áreas de cesión pública destinadas a espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos.

A partir de la adopción del Mapa de Zonas Geoeconómicas Homogéneas mediante el Decreto 1760 de 2016, instrumento utilizado para la determinación de los valores de referencia del suelo aplicables, entre otros fines, al cumplimiento de obligaciones urbanísticas mediante compensación en dinero y compensación material en otro sitio, se han registrado variaciones significativas en los valores del suelo de las diferentes zonas geoeconómicas del Distrito.

Estas variaciones, no se limita a la modalidad de compensación en dinero, sino que se extiende igualmente a la compensación material en otro sitio, toda vez que ambas modalidades toman como referencia el valor del suelo determinado en el Mapa de Zonas Geoeconómicas Homogéneas.

El análisis técnico efectuado por el Departamento Administrativo de Planeación y la Secretaría de Gestión y Control Territorial evidencia que, para el período comprendido entre 2016 y 2026, los valores de referencia del suelo contenidos en el Mapa de Zonas Geoeconómicas Homogéneas presentaron un incremento promedio acumulado del 134%, así como comportamientos diferenciados entre las distintas zonas geoeconómicas del Distrito, asociados a la dinámica del mercado inmobiliario, las condiciones territoriales y los procesos de actualización

y conservación catastral adelantados por la Administración Distrital en ejercicio de sus competencias como gestor catastral.

De acuerdo con el estudio técnico que soporta el presente decreto, durante las vigencias 2019, 2020, 2025 y 2026 se registraron variaciones relevantes en los valores de referencia del suelo en distintas comunas y corregimientos del Distrito, conforme a los resultados consignados en el documento técnico que sustenta la presente reglamentación.

Adicionalmente, los indicadores asociados a la actividad edificadora del Distrito evidencian variaciones en el volumen de licenciamiento urbanístico durante los últimos años, lo que hace necesario fortalecer los instrumentos técnicos para garantizar una mayor certeza, estabilidad y predictibilidad en la determinación económica de las obligaciones urbanísticas derivadas del aprovechamiento del suelo.

El artículo 487 del Acuerdo 048 de 2014 prevé expresamente la posibilidad de establecer fórmulas y tasas de convertibilidad para la aplicación de los instrumentos de financiación y gestión del suelo contemplados en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Conforme a lo anterior, en desarrollo de la competencia reglamentaria conferida por el Acuerdo 048 de 2014 y con fundamento en los estudios técnicos elaborados por el Departamento Administrativo de Planeación y la Secretaría de Gestión y Control Territorial, resulta procedente adoptar una fórmula y una tasa de convertibilidad para la determinación económica de las obligaciones urbanísticas compensables en dinero y en otro sitio, con el fin de fortalecer la uniformidad de los criterios de liquidación, garantizar una adecuada equivalencia entre la obligación urbanística y su compensación económica, promover la aplicación uniforme de las disposiciones urbanísticas y contribuir a la efectividad de los principios de seguridad jurídica, distribución equitativa de cargas y beneficios, función social de la propiedad y desarrollo territorial sostenible previstos en la Ley 388 de 1997 y en el Acuerdo 048 de 2014.

De conformidad con los principios de seguridad jurídica, confianza legítima, igualdad y buena administración, resulta necesario establecer reglas de transición que permitan definir el ámbito temporal de aplicación de la metodología prevista en el presente decreto, garantizando la estabilidad de las situaciones jurídicas

consolidadas y el tratamiento uniforme de las actuaciones administrativas que se encuentren en trámite al momento de su entrada en vigencia.

Que la Secretaría de Hacienda emitió concepto favorable sobre la viabilidad e impacto fiscal de la presente iniciativa mediante el radicado 202620153404 del 28 de agosto de 2026 y la Secretaría de Gestión y Control Territorial emitió concepto favorable sobre su viabilidad técnica y operativa, mediante radicado 202620124772 del 14 de julio de 2026.

Que el proyecto de Decreto fue publicado en la página web del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, de acuerdo a lo señalado en el numeral 8 del artículo 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 de este proyecto específico de regulación, el cual se puso a disposición de todas las personas en la página web de la Alcaldía de Medellín, del 2 al 16 de septiembre de 2026, con el objeto de recibir opiniones, sugerencias o propuestas alternativas. No se recibieron comentarios u observaciones al proyecto de Decreto, durante el tiempo que se mantuvo publicado en la página web de la Alcaldía de Medellín, se presentaron xxx visitas y [www descargas](http://www.descargas).

En razón a lo anterior,

DECRETA

Artículo 1. Objeto. Adicionar al artículo 12 del Título I Disposiciones Generales del Decreto 2502 de 2019, dos artículos con la finalidad de establecer la fórmula y tasa de convertibilidad para la estabilización de los valores del suelo utilizados en la liquidación de las cesiones urbanísticas en dinero y en otro sitio.

Parágrafo. Hará parte integral del presente decreto, el documento técnico de soporte denominado análisis del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

Artículo 2. Adicionar el siguiente artículo al Título I Disposiciones Generales del Decreto 2502 de 2019, el cual quedara así:



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Artículo 12A. Fórmula y tasa de convertibilidad de obligaciones urbanísticas anticipadas y obligaciones de la zona a desarrollar. Para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas por concepto de áreas de cesión pública en dinero y compensación material en otro sitio, se adopta la siguiente fórmula y tasa de convertibilidad aplicable a las Zonas Geoeconómicas Homogéneas:

$$F_t = \left(\frac{1 + IVD_t}{g_t} \right)$$

Donde,

F_t : Expresa el factor de convertibilidad en el año t aplicable al valor del suelo del año t .

g_t : Corresponde al crecimiento del suelo del año t respecto del año anterior.

IVD_t : Corresponde al índice de valoración diferencial aplicable en el año t para cada lote.

A su vez, la variable g_t se expresa mediante la siguiente formula:

$$g_t = \left(\frac{V_t}{V_{t-1}} \right)$$

Donde,

V_t : Es el valor por metro cuadrado del año t de la Zona Geoeconómica Homogénea del lote.

V_{t-1} : Es el valor por metro cuadrado del año $t - 1$ de la Zona Geoeconómica Homogénea del lote.

En los casos en que se requiera la aplicación de la fórmula de convertibilidad de forma acumulada para más de un periodo, se aplicará la siguiente fórmula, así:

$$F^n = \prod_{t=1}^n F_t$$



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia



CO17/7740

con n = Número de periodos anuales comprendidos entre el valor del suelo vigente a la fecha de expedición de la licencia y el momento de solicitud de liquidación de obligaciones.

Parágrafo. Para la aplicación de la fórmula se utilizará el Índice de Valoración Diferencial (IVD) correspondiente a cada vigencia. La Subsecretaría de Catastro determinará el índice que se empleará para la liquidación de las cesiones urbanísticas en dinero y compensación material en otro sitio.

Artículo 3. Adicionar el siguiente artículo al Título I Disposiciones Generales del Decreto 2502 de 2019, el cual quedara así:

Artículo 12B. Procedimiento para la aplicación de la fórmula y tasa de convertibilidad. La Subsecretaría de Control Urbanístico de la Secretaría de Gestión y Control Territorial aplicará la fórmula y tasa de convertibilidad de conformidad al siguiente procedimiento:

1. **Identificación del Período:** se determinará la línea de tiempo del cálculo, tomando como año base el valor del suelo del mapa de zonas geoeconómicas homogéneas que se encuentre vigente, el cual será el valor base para la liquidación de las obligaciones urbanísticas en dinero y compensación material en otro sitio.
2. **Solicitud de Insumos Catastrales:** La Subsecretaría de Control Urbanístico solicitará a la Subsecretaría de Catastro los valores de la Zona Geoeconómica Homogénea por metro cuadrado históricos y vigentes de cada lote, así como el Índice de Valoración Diferencial (IVD) del periodo respectivo.
3. **Cálculo de la fórmula y tasa de convertibilidad:** La Subsecretaría de Control Urbanístico de la Secretaría de Gestión y Control Territorial aplicará la fórmula establecida en el artículo 12A para determinar la tasa de convertibilidad, que se aplicará al valor del suelo de zonas geoeconómicas homogéneas vigente para la liquidación de las obligaciones urbanísticas en dinero y en otro sitio.

Artículo 4. Régimen de transición. La fórmula y la tasa de convertibilidad establecidas mediante el presente decreto se aplicarán a los procedimientos administrativos de liquidación y cobro de obligaciones urbanísticas a compensar en dinero o en otro sitio, que se encuentren en trámite a la fecha de su entrada en



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

vigencia y en los cuales no se hayan configurado situaciones jurídicas consolidadas, esto es, aquellos en los que no se haya expedido un acto administrativo en firme que determine la obligación.

Las disposiciones previstas en el presente decreto también serán aplicables a las obligaciones urbanísticas que se originen con posterioridad a su entrada en vigencia. Las situaciones jurídicas consolidadas a la fecha de entrada en vigencia del presente decreto permanecerán sujetas al régimen normativo bajo el cual se configuraron.

Artículo 5. Vigencias. El presente Decreto rige a partir de su publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Especial de Medellín.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

FEDERICO GUTIERREZ ZULUAGA
Alcalde

LUZ ÁNGELA GONZÁLEZ GÓMEZ
Directora
Departamento Administrativo de Planeación

JUAN MANUEL VELÁSQUEZ CORREA
Secretario de Despacho
Secretario de Gestión y Control Territorial



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia



CO17/7740



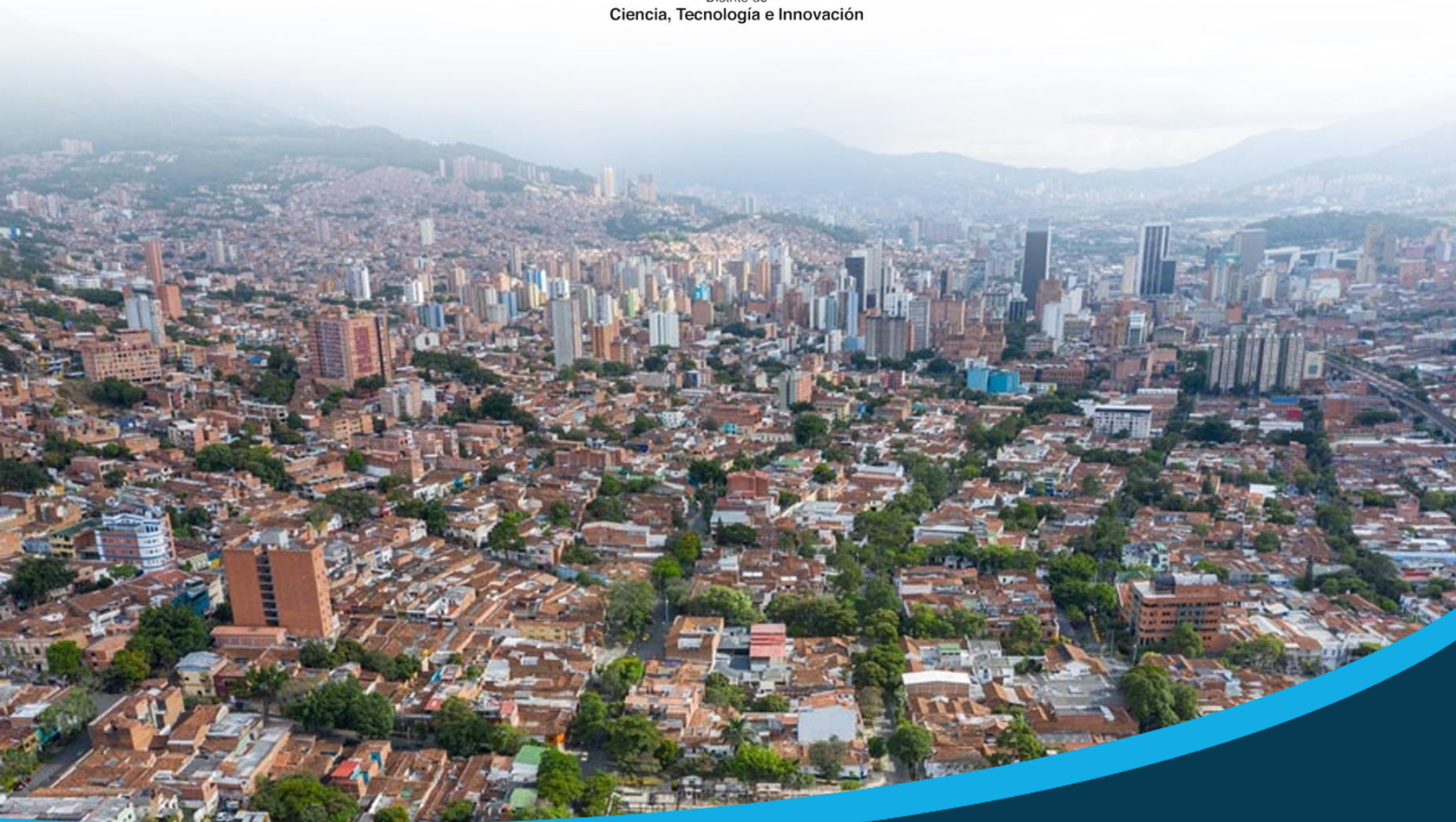
Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

	Nombre	Firma	Fecha
Proyectó	Sergio Yepes Chaverra Abogado Contratista Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión Daniel Tobón Arenas Arquitecto Contratista Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión		
Revisó	William Alberto Castrillón Vásquez Líder de Proyecto Unidad de Formulación de Instrumentos de gestión María Adelaida Calle Villegas Abogado Contratista Secretaría General. Daniel Santiago Martínez Gómez Abogado Contratista Secretaría General. Diego Gutiérrez Abogado Contratista Secretaría General. Camilo Martínez López Abogado Contratista Secretaría General.		
Aprobó	Martha Isabel Tamayo Subdirectora de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad. Departamento Administrativo de Planeación		
Aprobó	Juan Camilo Arredondo Subsecretario de Control Urbanístico Secretaría de Gestión y Control Territorial		
Aprobó	Nicolas Osorio López Subsecretario de Prevención del Daño Antijurídico Secretaría General		
Los arriba firmantes declararon haber revisado el documento y lo encuentran ajustado a las normas y disposiciones legales y por tanto, bajo nuestra responsabilidad se presenta para firma.			

DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE ANÁLISIS DEL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Federico Gutiérrez Zuluaga

Alcalde de Medellín

Luz Angela González Gómez

Directora del Departamento Administrativo de Planeación Distrital

Martha Isabel Tamayo Vélez

Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad

Equipo técnico: Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad



Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión

ARQ. Nelson Darío Valderrama Cuartas
Líder de Programa (E)

ING. William Alberto Castrillón Vásquez
Líder de Proyecto

ABO. Sergio Yepes Chaverra
Profesional Especializado - Contratista

ARQ. Daniel Tobon Arenas
Profesional – Contratista

ARQ. Laura Muñoz Ruiz
Profesional – Contratista

ARQ. Felipe Acevedo Restrepo
Practicante de Excelencia

Contenido

1	Introducción	7
2	Marco normativo.....	8
3	Cómo se liquidan las obligaciones urbanísticas:	9
3.1.	En dinero.....	9
3.2.	En otro sitio (equivalencias).....	9
4	Planteamiento del problema	13
4.1	El problema: el valor del suelo en el momento de la liquidación.....	13
4.2	Evolución del valor del suelo y del IVD, 2015-2026.....	13
4.3	Dinámica del licenciamiento.....	25
4.4	Magnitud del fenómeno	34
5	La fórmula y tasa de convertibilidad	43
5.1	Qué problema resuelve	43
5.2	La fórmula, paso a paso	43
5.3	La fórmula en el proyecto de decreto	45
5.4	Alcance.....	46
6	Aplicabilidad de la fórmula: cuatro ejemplos	48
	Ejemplo de compensación material en otro sitio	50
7	Análisis e impacto.....	51
7.1	Impacto territorial.....	51
7.2	Impacto fiscal.....	53
8	Consideraciones finales.....	55
9	Nota aclaratoria.....	57
10	Referencias.....	58

Tabla de figuras

Figura 1. Incremento promedio del valor del suelo por encima del IVD, por transición (2015-2026). 13

Figura 2. Comunas y corregimientos con actualización de valores distinta al IVD, por año. 15

Figura 3. Variación del valor del suelo por zona, 2015-2018 16

Figura 4. Variación del valor del suelo por zona, 2018-2019 17

Figura 5. Variación del valor del suelo por zona, 2019-2020 18

Figura 6. Variación del valor del suelo por zona, 2020-2021 19

Figura 7. Variación del valor del suelo por zona, 2021-2022 20

Figura 8. Variación del valor del suelo por zona, 2022-2023 21

Figura 9. Variación del valor del suelo por zona, 2023-2024 22

Figura 10. Variación del valor del suelo por zona, 2024-2025 23

Figura 11. Variación del valor del suelo por zona, 2025-2026 24

Figura 12. Tendencia del licenciamiento por comuna y corregimiento, 2010-2024. 26

Figura 13. Licencias de obra nueva por año, 2010-2024. 27

Figura 14. Lotes con incremento del valor del suelo superior al IVD, 2015-2018 37

Figura 15. Lotes con incremento del valor del suelo superior al IVD, 2018-2019 38

Figura 16. Lotes con incremento del valor del suelo superior al IVD, 2019-2020 39

Figura 17. Lotes con incremento del valor del suelo superior al IVD, 2023-2024 40

Figura 18. Lotes con incremento del valor del suelo superior al IVD, 2024-2025 41

Figura 19. Lotes con incremento del valor del suelo superior al IVD, 2025-2026 42

Figura 20. Diferencia entre el valor a la licencia y al momento de la liquidación, y su equilibrio con el factor de convertibilidad. 43

Figura 21. Cálculo del factor de convertibilidad, paso a paso..... 44

Figura 22. Variación promedio del valor del suelo por comuna y corregimiento, transiciones 2024-2025 y 2025-2026..... 52

Figura 23. Cambio en las zonas geoeconómicas homogéneas, 2024-2025.

Tabla de gráficos

Gráfico 1. Comuna 01 – Popular.	27
Gráfico 2. Comuna 02 – Santa Cruz.....	28
Gráfico 3. Comuna 03 – Manrique.	28
Gráfico 4. Comuna 04 – Aranjuez.....	28
Gráfico 5. Comuna 05 – Castilla.	29
Gráfico 6. Comuna 06 – Doce de Octubre.....	29
Gráfico 7. Comuna 07 – Robledo.	29
Gráfico 8. Comuna 08 – Villa Hermosa.	30
Gráfico 9. Comuna 09 – Buenos Aires.....	30
Gráfico 10. Comuna 10 – La Candelaria.	30
Gráfico 11. Comuna 11 – Laureles.	31
Gráfico 12. Comuna 12 – La América.	31
Gráfico 13. Comuna 13 – San Javier.....	31
Gráfico 14. Comuna 14 – El Poblado.....	32
Gráfico 15. Comuna 15 – Guayabal.....	32
Gráfico 16. Comuna 16 – Belén.....	32
Gráfico 17. Comuna 50 – Corregimiento de Palmitas.....	33
Gráfico 18. Comuna 60 – Corregimiento de San Cristóbal.....	33
Gráfico 19. Comuna 70 – Corregimiento de Altavista.....	33
Gráfico 20. Comuna 80 – Corregimiento de San Antonio de Prado.	34
Gráfico 21. Comuna 90 – Corregimiento de Santa Elena.....	34

Tabla de tablas

Tabla 1. Incremento promedio del valor del suelo por encima del IVD, por transición.	14
Tabla 2. Predios con incremento del valor del suelo superior al IVD, por transición.	35
Tabla 3. Distribución por rango del factor anual (predios con incremento superior al IVD).	35
Tabla 4. Recurrencia: número de actualizaciones en que cada predio superó el IVD (nueve transiciones).	36
Tabla 5. Incremento de los predios con valores por encima del IVD, recalculado con IVD oficiales.	45
Tabla 6. Aplicación de la fórmula según la situación de la obligación.	46
Tabla 7. Bosston Lives — norma 48 de 2014, licencia 2020.	48
Tabla 8. Edificio Firenze — norma 46 de 2006, licencia 2011 (base acotada a 2015).	49
Tabla 9. Biohealthy — norma 48 de 2014, licencia 2022.	50
Tabla 10. Ejemplo de compensación en otro sitio: cálculo del factor de convertibilidad.	50
Tabla 11. Ejemplo de compensación en otro sitio: equivalencia en área en el lote receptor.	51
Tabla 12. Efecto del factor de convertibilidad sobre las 197 liquidaciones suspendidas.	53

1 Introducción

El cumplimiento de las obligaciones urbanísticas por cesión de espacio público puede hacerse mediante la entrega de suelo o mediante compensación en dinero, según el artículo 306 del Acuerdo 48 de 2014. Cuando se cumple en dinero y en compensación material en otro sitio, el valor se liquida con el valor del suelo del Mapa de Zonas Geoeconómicas Homogéneas (ZGH) vigente al momento de la liquidación. Este documento se circunscribe a esa forma de cumplimiento.

Desde la adopción del mapa ZGH en 2016, el valor del suelo ha crecido por encima de los incrementos previsibles: cerca del 134% en promedio entre 2016 y 2026, con tasas anuales que en algunas vigencias superaron el 680%. Como la liquidación se realiza con el valor vigente en su momento, que puede ocurrir años después de la licencia, este crecimiento genera un desequilibrio entre las cargas y los beneficios urbanísticos y afecta la estructura financiera de proyectos ya licenciados, con efectos sobre la oferta habitacional y el empleo del sector de la construcción.

El artículo 487 del Acuerdo 48 de 2014 habilita establecer fórmulas y tasas de convertibilidad de obligaciones urbanísticas. Con ese fundamento, este documento sustenta una fórmula y una tasa de convertibilidad que estabilizan el valor de referencia usado en la liquidación de las cesiones de espacio público compensadas en dinero y en otro sitio, de modo que reflejen el reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan de Ordenamiento Territorial. El documento desarrolla y soporta los considerandos del proyecto de decreto: la naturaleza de las cesiones y sus formas de cumplimiento, la trayectoria del valor del suelo desde 2016, la caída del licenciamiento y sus efectos, y la procedencia jurídica de la fórmula.

2 Marco normativo

La fórmula y tasa de convertibilidad para la estabilización de los valores del suelo utilizados en la liquidación de las cesiones urbanísticas que se establece, adiciona dos artículos al Decreto 2502 de 2019, se propone de conformidad con el numeral 3 del artículo 487 y artículo 521 del Acuerdo Municipal 048 de 2014

El Acuerdo 48 de 2014 (Plan de Ordenamiento Territorial) define en el artículo 305 los tipos de cesiones públicas y en el 514 su naturaleza de contraprestación gratuita para la generación de espacio público y construcción de equipamientos. El artículo 306 establece que las cesiones pueden cumplirse en suelo o en dinero. Los artículos 303, 306, 513, 521 y 596 ordenan reglamentar el cálculo, la liquidación y el cobro de las obligaciones urbanísticas. Antes de la reglamentación vigente, el Decreto 566 de 2011 reguló la incorporación de las áreas de cesión al patrimonio municipal; fue derogado y sustituido por el Decreto 2502 de 2019.

El artículo 487 define el Mapa de Zonas Geoeconómicas Homogéneas como los espacios geográficos con valores unitarios similares según las condiciones del mercado inmobiliario, y habilita usarlo para liquidar las obligaciones urbanísticas y para establecer fórmulas y tasas de convertibilidad. Ese mismo artículo ordena actualizar los valores del suelo durante los primeros treinta días de cada año. En el marco de la implementación del Acuerdo 48 de 2014, el Distrito adoptó el mapa ZGH a través de la Secretaría de Gestión y Control Territorial en 2016 (Decreto 1760 de 2016), previo estudio técnico de la Subsecretaría de Catastro, y lo actualizó en los años siguientes. Desde 2016 en adelante, ese mapa constituye la información oficial de los valores del suelo para la liquidación de los instrumentos de financiación. El Decreto 2502 de 2019 reglamentó el procedimiento de cumplimiento de las cesiones y, en su artículo 12, dispuso aplicar el mapa ZGH para la liquidación y la convertibilidad; el Decreto 0242 de 2021 lo modificó parcialmente para permitir el pago parcial.

Como no existe mapa ZGH anterior al Decreto 1760 de 2016, la comparación de valores del suelo solo es posible desde 2015 para suelo urbano (con cobertura parcial) y desde 2018 con cobertura total.

Sobre las situaciones jurídicas en curso o decisiones en firme no se aplica la fórmula y tasa propuesta para la liquidación, esta sólo se aplicará a las solicitudes que se radiquen ante la Secretaría de Gestión y Control Territorial que se instauren con posterioridad a la entrada en vigencia del decreto.

3 Cómo se liquidan las obligaciones urbanísticas:

3.1. En dinero

Para entender qué corrige la fórmula de convertibilidad hay que ver primero cómo se cobra la obligación. El Decreto 2502 de 2019 regula el procedimiento en tres etapas (artículos 30 a 33). El titular de la licencia, el propietario o su apoderado radica ante la Subsecretaría de Control Urbanístico la solicitud de liquidación, manifestando la intención de cumplir en dinero. La Subsecretaría liquida la obligación con los valores del metro cuadrado del mapa de Zonas Geoeconómicas Homogéneas vigentes y el costo de construcción por metro cuadrado que determina anualmente la Subsecretaría de Catastro, y adiciona un quince por ciento por costos de adquisición, dotación y gastos administrativos. En firme el acto administrativo de liquidación, se genera el documento de cobro; el acto presta mérito ejecutivo conforme al artículo 87 de la Ley 1437 de 2011 y contra él proceden los recursos de reposición y apelación.

La fórmula de cobro para espacio público calcula el área de cesión a pagar a partir de las variables del proyecto: el número de unidades de vivienda a construir, el promedio de habitantes por vivienda según la encuesta de calidad de vida, los metros cuadrados construidos en usos diferentes a vivienda y los metros de cesión definidos para el polígono en el Plan de Ordenamiento Territorial. Esa área se multiplica por el valor del metro cuadrado de suelo (VRm^2) de la zona geoeconómica donde está el lote.

De todas las variables de la fórmula, solo VRm^2 depende del mercado: las demás quedan fijadas por el proyecto licenciado y por la norma del polígono. Por eso el crecimiento extraordinario del valor del suelo se traslada directo al valor de la obligación, sin que el proyecto haya cambiado. Y por eso el factor de convertibilidad opera sobre esa única variable: corrige el valor del suelo de la liquidación sin tocar las áreas de cesión, las variables del proyecto ni el procedimiento del Decreto 2502 de 2019.

3.2. En otro sitio (equivalencias)

El artículo 519 del Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín - POT estableció la metodología para el cálculo y convertibilidad de la transferencia de las obligaciones urbanísticas, así:

- i. Determinar el valor de la obligación de cesión de suelo en el sitio de origen.
- ii. Hallar el factor de convertibilidad, dividiendo el valor por metro cuadrado del suelo origen entre el valor por metro cuadrado del suelo receptor.
- iii. Multiplicar los valores anteriores para determinar el área final en el suelo receptor de las obligaciones o cesiones.

Con la expedición del Decreto 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”.

El artículo 24 del citado decreto reguló el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas por concepto de áreas de cesión pública de suelo destinado para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento en otro sitio.

En virtud de lo anterior, para determinar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas mediante equivalencia o compensación en otro sitio, aplica lo dispuesto en los artículos 17 y 25 al 29 del Decreto 2502 de 2019, teniendo en cuenta los siguientes elementos:

- i. Determinación de las áreas correspondientes a las obligaciones urbanísticas por cesión de suelo destinado para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento, definidas en la respectiva licencia urbanística del proyecto o proyectos que generan la obligación.
- ii. Valoración actualizada del metro cuadrado (m^2) del suelo del predio objeto de compensación en otro sitio, de conformidad con el mapa de Zonas Geoeconómicas Homogéneas ZGH vigente al momento de la entrega jurídica.
- iii. Valoración actualizada del metro cuadrado (m^2) del suelo donde se localiza el proyecto o proyectos que generaron la obligación urbanística, de acuerdo con el mapa de Zonas Geoeconómicas Homogéneas ZGH vigente.
- iv. Determinación de la equivalencia en área (m^2) del lote receptor, la cual corresponde al resultado de dividir la equivalencia en dinero de la obligación urbanística contemplada en la licencia, entre el valor del metro cuadrado (m^2) del suelo del predio receptor.

En consecuencia, el valor total de la obligación urbanística se obtiene multiplicando el valor del metro cuadrado (m^2) del suelo de origen, determinado con fundamento en el mapa de Zonas Geoeconómicas Homogéneas ZGH, por el número de metros cuadrados (m^2) establecidos en la respectiva licencia urbanística.

Posteriormente, el área equivalente del lote receptor se determina dividiendo dicho valor total entre el valor del metro cuadrado (m^2) del suelo del predio receptor.

¿Cómo se calcula el área equivalente en el lote receptor?

Obligaciones urbanísticas — Medellín

1

m² que fija la licencia urbanística

Lo establece la licencia del proyecto generador.

×

2

Valor del m² del predio generador (mapa ZGH)

Se consulta en el mapa de zonas geoeconómicas homogéneas, vigente a la fecha de la solicitud de equivalencia.

=

3

Valor del m² del lote receptor (mapa ZGH)

Se consulta en el mismo mapa, según la fecha del recibo jurídico del lote receptor.

Valor total de la obligación (en pesos)

$$\text{m}^2 \text{ de la licencia} \times \text{valor m}^2 \text{ ZGH generador} = \text{Valor total de la obligación}$$

÷

$$\text{Área equivalente en el lote receptor (m}^2\text{)} = \text{Valor total de la obligación} \div \text{valor m}^2 \text{ ZGH receptor}$$

11

Como antecedente, resulta pertinente señalar que las actualizaciones del Mapa de Zonas Geoeconómicas Homogéneas adoptadas por el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín para las vigencias 2025 y 2026 generaron incrementos significativos en los valores de referencia utilizados para la liquidación de las obligaciones urbanísticas, tal y como se evidencia en los capítulos siguientes.

Dado que el valor del suelo determinado en la Zona Geoeconómica Homogénea constituye la base común para el cálculo de las modalidades de cumplimiento de las cesiones urbanísticas en dinero como compensación material en otro sitio, dichos incrementos impactaron de manera directa y transversal los proyectos que se encontraban aprobados, en construcción, ya ejecutados o en trámite de aprobación, haciendo que el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas se tornara, en múltiples casos, económicamente inviable.

Esta situación afectó todas las modalidades de compensación previstas en el Decreto 2502 de 2019. En la compensación en dinero, el efecto se tradujo en un incremento desproporcionado del monto a pagar, agravado por el recargo del quince por ciento (15 %) que esta modalidad incorpora en su liquidación conforme a la normatividad vigente.

Sin embargo, el impacto fue igual para la **compensación material en otro sitio**, modalidad que, aunque no incorpora el referido recargo del 15 %, utiliza la misma Zona Geoeconómica Homogénea como base de equivalencia para determinar el área o el valor del suelo que debe aportarse en sustitución de la cesión en el predio objeto de desarrollo.

De esta forma, los promotores o constructores que habían estructurado su proyecto con base en valores de suelo previos a las actualizaciones de 2025 y 2026, y que optaron por la compensación material en otro sitio, se encontraron ante una exigencia de equivalencia sustancialmente superior a la prevista al momento de la licencia, sin que mediara ningún cambio en las condiciones físicas o normativas del proyecto.

En consecuencia, la afectación generada por las actualizaciones del Mapa de Zonas Geoeconómicas Homogéneas no se circunscribe a la compensación en dinero, sino que atraviesa de manera

sistémica la forma de cumplimiento material en otro sitio que utilizan dicho mapa como referente de valoración, lo que justifica la necesidad de que el instrumento de estabilización mediante fórmula y tasa de convertibilidad sea aplicable a ambas modalidades.

4 Planteamiento del problema

4.1 El problema: el valor del suelo en el momento de la liquidación

Los desarrolladores estructuran la viabilidad financiera de sus proyectos con el valor del suelo vigente al momento de solicitar la licencia, e incorporan la obligación urbanística como un costo estimado según el comportamiento normal del mapa ZGH, atado al índice de valoración diferencial (IVD). La liquidación, sin embargo, se realiza con el valor vigente en su propio momento, que puede ocurrir varios años después: la licencia tiene vigencia propia, el proyecto se ejecuta por etapas y la solicitud de liquidación llega cuando el desarrollo lo permite.

13

Cuando entre la licencia y la liquidación el valor del suelo crece muy por encima del IVD, la obligación se dispara respecto de lo previsto en la estructuración. Un proyecto que reservó un porcentaje de su presupuesto para la obligación puede encontrar, al liquidar, un valor dos o tres veces mayor, sin que el área de cesión ni el proyecto hayan cambiado. El problema no está en la actualización catastral en sí, que responde a las competencias del Distrito como gestor catastral, sino en la diferencia entre el valor del suelo al estructurar el proyecto y el valor al momento de liquidar.

El artículo 487 del Acuerdo 48 de 2014 permite aplicar fórmulas y tasas de convertibilidad; la fórmula que aquí se sustenta usa esa facultad para equilibrar el valor de liquidación con el crecimiento esperado del suelo.

4.2 Evolución del valor del suelo y del IVD, 2015-2026

El valor del suelo del mapa ZGH se actualiza cada vigencia. En condiciones regulares sigue el IVD del año; en varias vigencias, en cambio, creció muy por encima de ese índice. El gráfico siguiente muestra el incremento promedio del valor del suelo contando únicamente los registros por encima del IVD de cada transición.

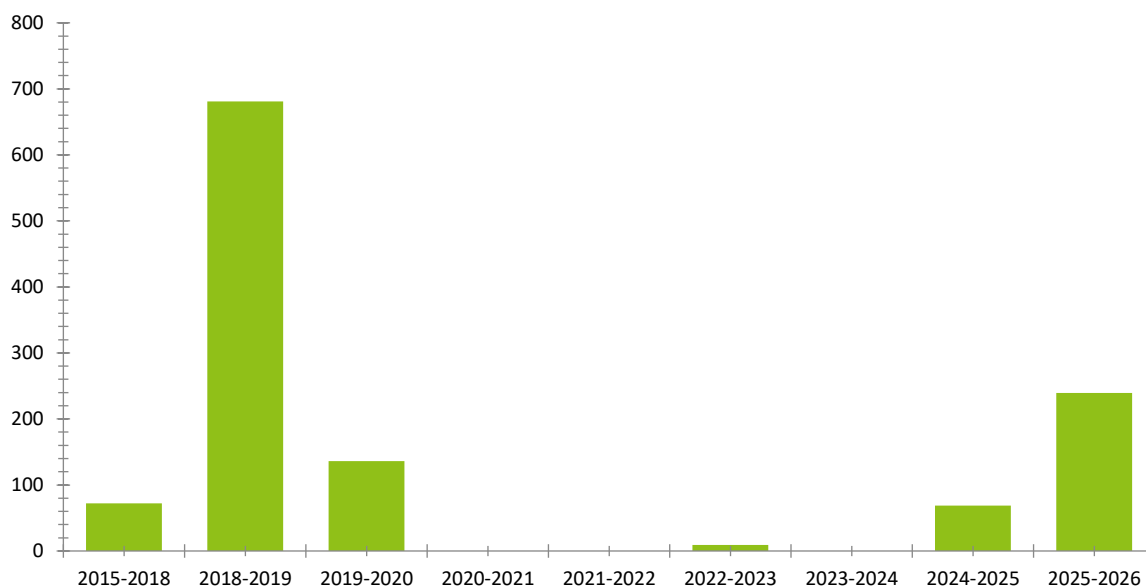


Figura 1. Incremento promedio del valor del suelo por encima del IVD, por transición (2015-2026).

Fuente: elaboración propia, Departamento Administrativo de Planeación.

Los picos coinciden con los considerandos del proyecto de decreto. En 2018-2019 el incremento promedio sobre el IVD fue de 681%, con máximos a nivel de zona de 10.893%, concentrado en Popular, Santa Cruz, Manrique, Aranjuez, Doce de Octubre y Villa Hermosa. En 2019-2020 fue de 136%, con máximos de 5.924%, en San Cristóbal, Santa Elena, Castilla, Robledo y La Candelaria. En 2024-2025 fue de 69%, con máximos de 6.562%, en El Poblado (49,7% promedio de comuna), Laureles (15,8%) y La América (15,7%). En 2025-2026 fue de 239%, con máximos de 14.319%, en Guayabal (31,6%), Belén (27,6%) y Buenos Aires (12,5%). Tres vigencias fueron neutras (2020-2021, 2021-2022 y 2023-2024), lo que confirma que el fenómeno no es continuo sino asociado a procesos puntuales de actualización y conservación catastral.

Tabla 1. Incremento promedio del valor del suelo por encima del IVD, por transición.

Transición	Incremento promedio sobre IVD	Territorios con mayor incidencia
2015-2018	72%	Castilla, Robledo, Buenos Aires, La Candelaria
2018-2019	681%	Popular, Santa Cruz, Manrique, Villa Hermosa
2019-2020	136%	San Cristóbal, Santa Elena, Castilla, Robledo
2020-2021	0%	—
2021-2022	0%	—
2022-2023	9%	La América, San Javier, Belén
2023-2024	0%	—
2024-2025	69%	El Poblado, Laureles, La América
2025-2026	239%	Guayabal, Belén, Buenos Aires

Fuente: elaboración propia, Departamento Administrativo de Planeación.

La actualización del valor del suelo no fue uniforme entre territorios. El gráfico siguiente muestra, por comuna y corregimiento, en qué años se actualizaron valores con incrementos distintos del IVD. Ninguna comuna escapó al fenómeno en todo el periodo: todas, salvo el Corregimiento de San Sebastián de Palmitas, tuvieron al menos una actualización por fuera del índice entre 2018 y 2026.

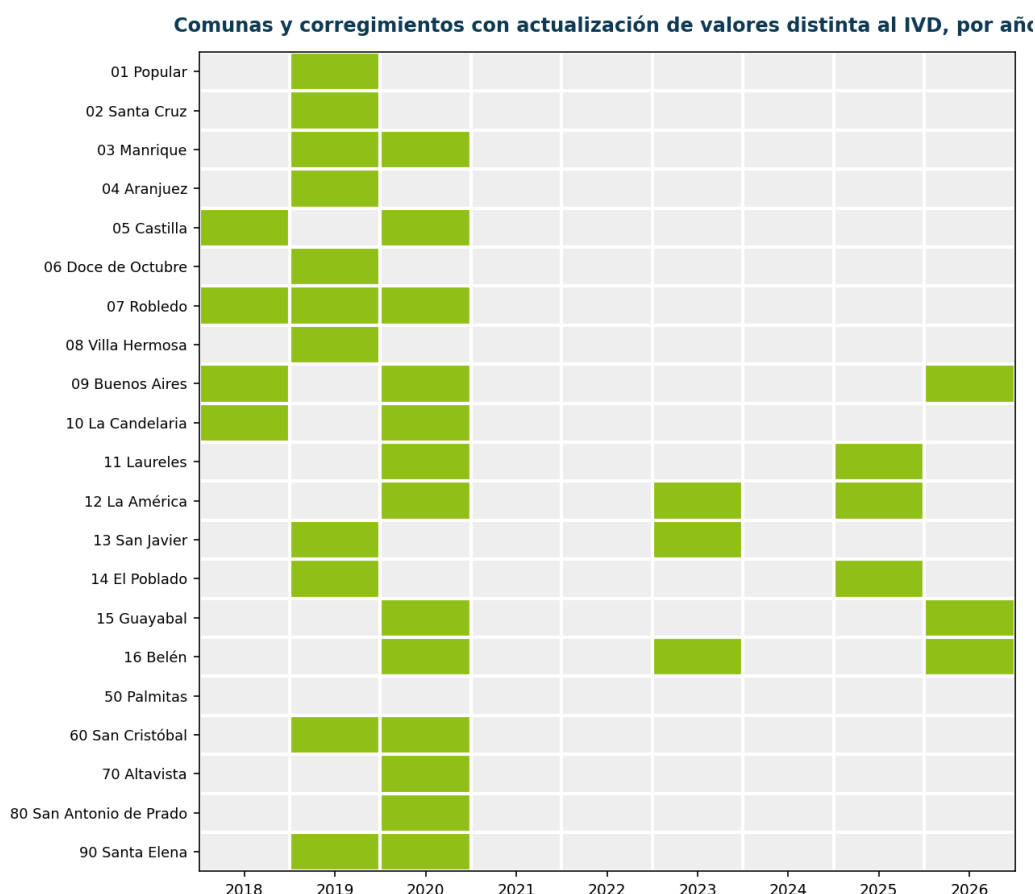


Figura 2. Comunas y corregimientos con actualización de valores distinta al IVD, por año.

Fuente: elaboración propia, Departamento Administrativo de Planeación.

La cartografía siguiente presenta la variación del valor del suelo por zona en cada transición anual entre 2015 y 2026. El color verde marca el crecimiento dentro de lo esperado (entre 0% y el IVD del periodo); los tonos cálidos marcan crecimientos por encima del IVD. Leída en secuencia, la cartografía muestra el desplazamiento del fenómeno: del nororiente (2019) al occidente y los corregimientos (2020), y de ahí al suroriente (2025) y al suroccidente (2026). Los valores de IVD de 2021 a 2026 son oficiales por resolución de Catastro; para 2018-2020 se usa el IVP del DANE como proxy, pendiente de validación. La clasificación cromática de estas figuras conserva el corte operativo con que fueron generadas; la cartografía lote a lote de la sección 4.4 incorpora el recálculo con los valores oficiales. La Tabla 1 conserva el cálculo operativo de referencia; la serie recalculada con los IVD oficiales está en las secciones 4.4 y 5.3.

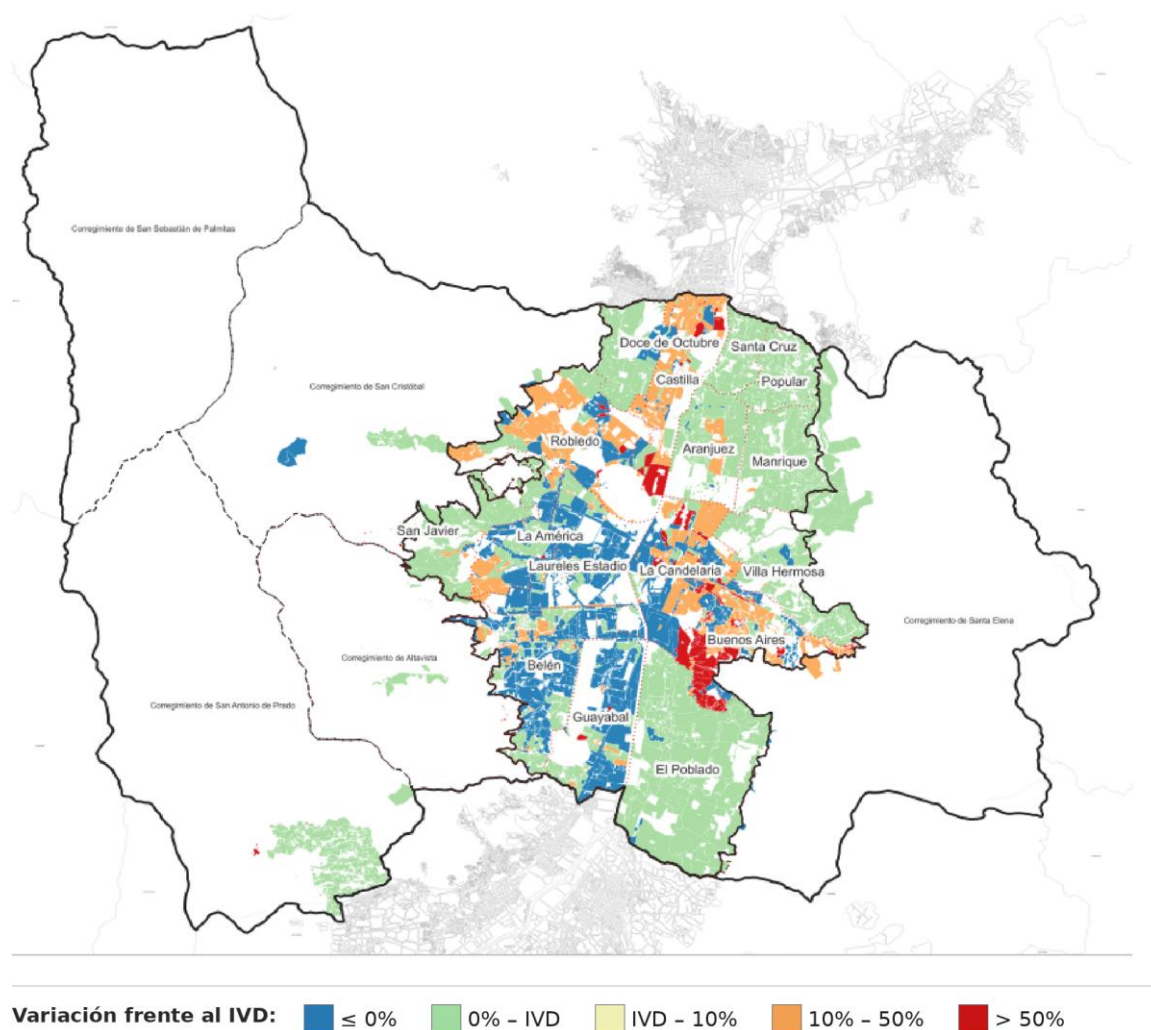


Figura 3. Variación del valor del suelo por zona, 2015-2018

Fuente: elaboración propia, Departamento Administrativo de Planeación.

IVD urbano 10,01% · IVD rural 10,01% (referencia IVP-DANE)

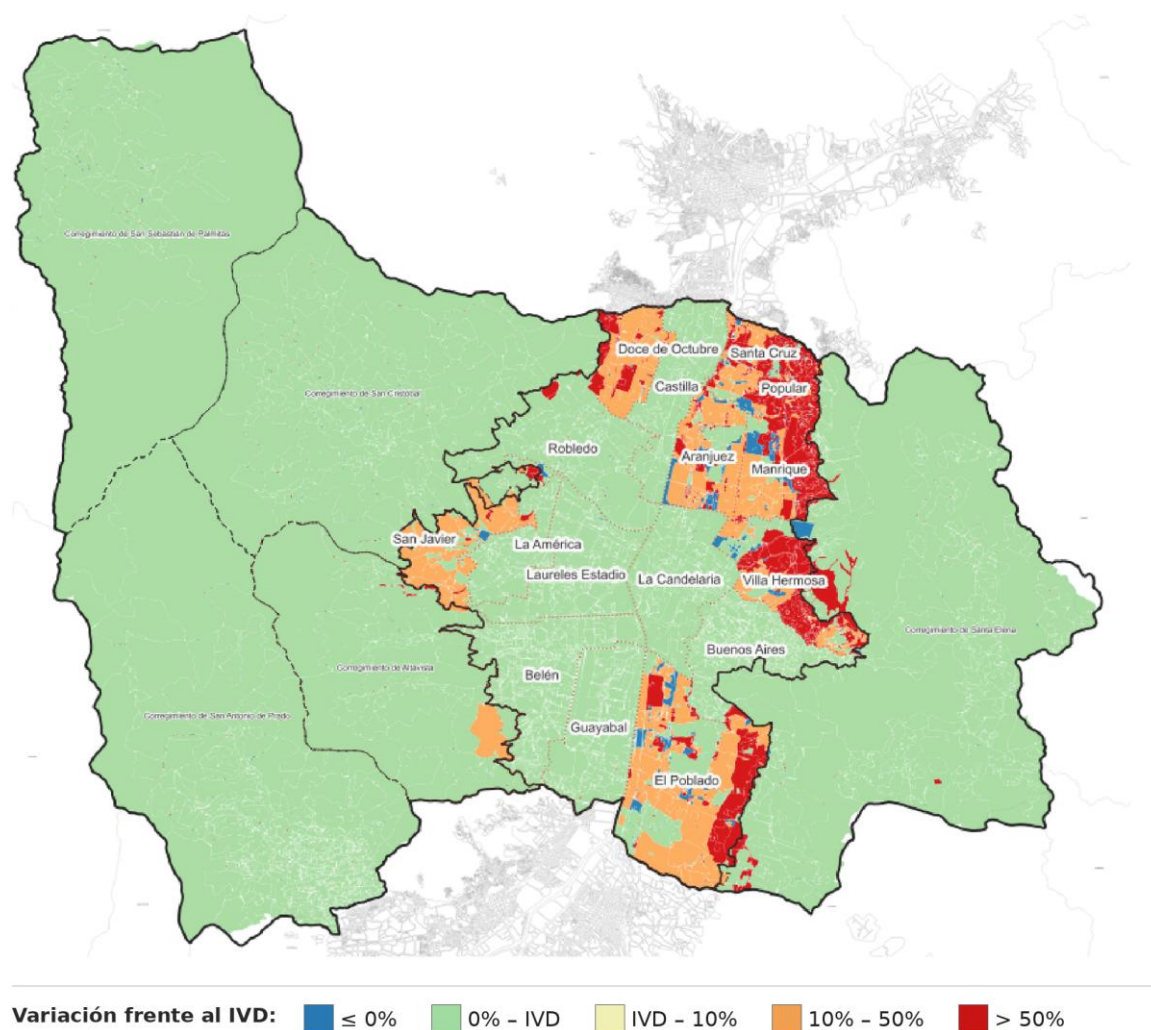


Figura 4. Variación del valor del suelo por zona, 2018-2019

Fuente: elaboración propia, Departamento Administrativo de Planeación.

IVD urbano 5,90% · IVD rural 5,90% (referencia IVP-DANE)

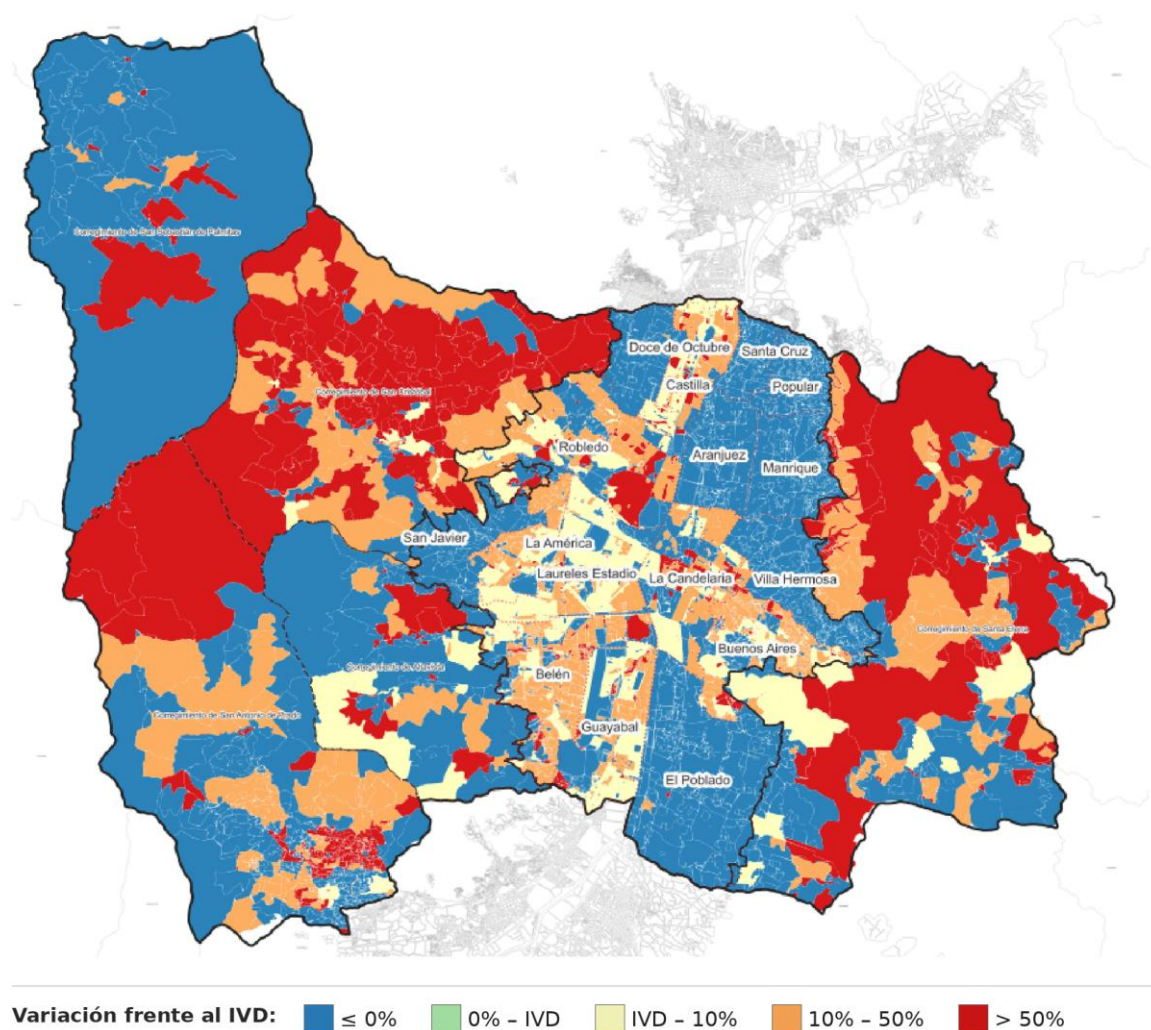


Figura 5. Variación del valor del suelo por zona, 2019-2020

Fuente: elaboración propia, Departamento Administrativo de Planeación.

IVD urbano 3,06% · IVD rural 3,06% (referencia IVP-DANE)

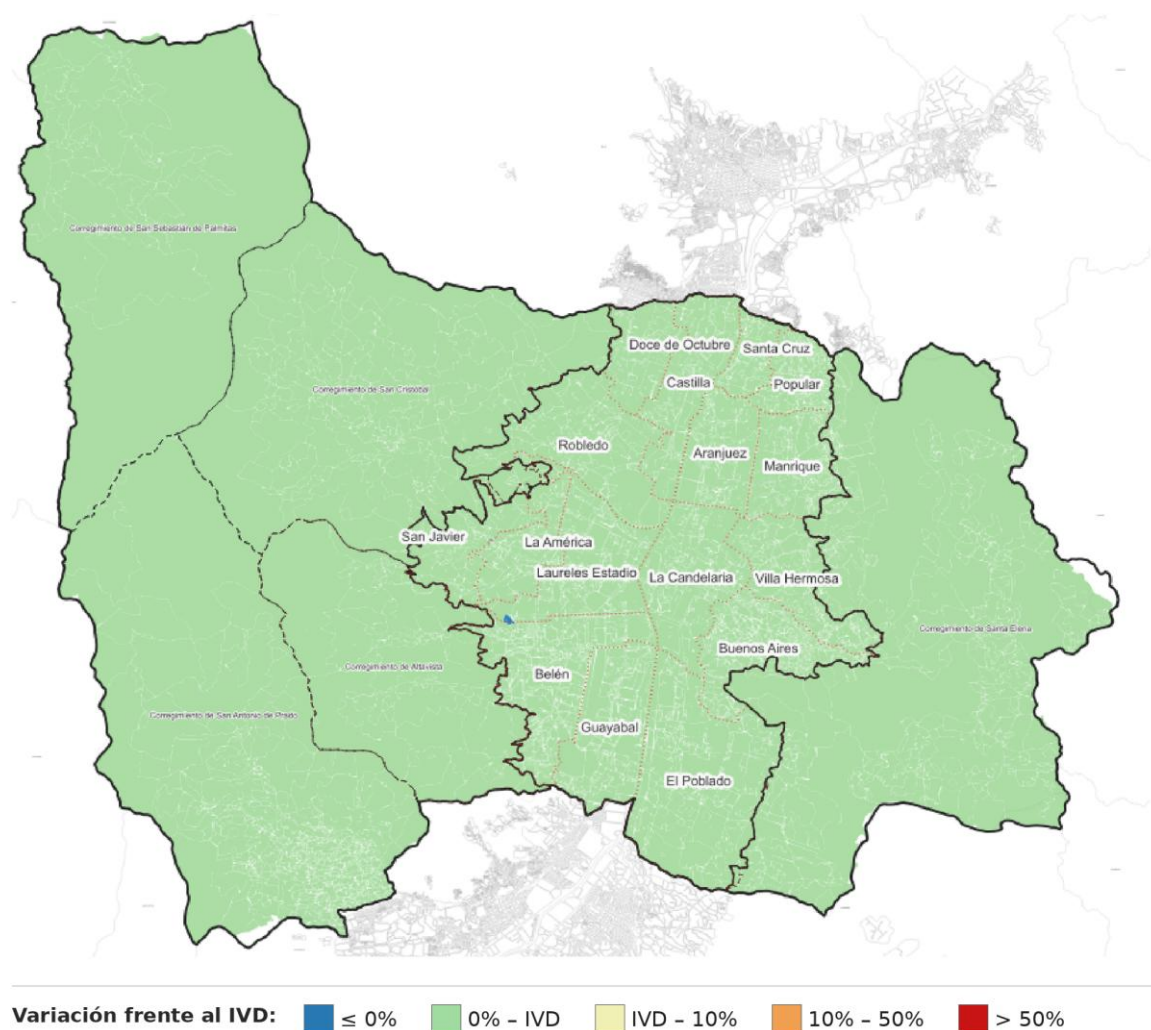


Figura 6. Variación del valor del suelo por zona, 2020-2021

Fuente: elaboración propia, Departamento Administrativo de Planeación.

IVD urbano 1,60% · IVD rural 1,60% (oficial, Resolución 202150013809)

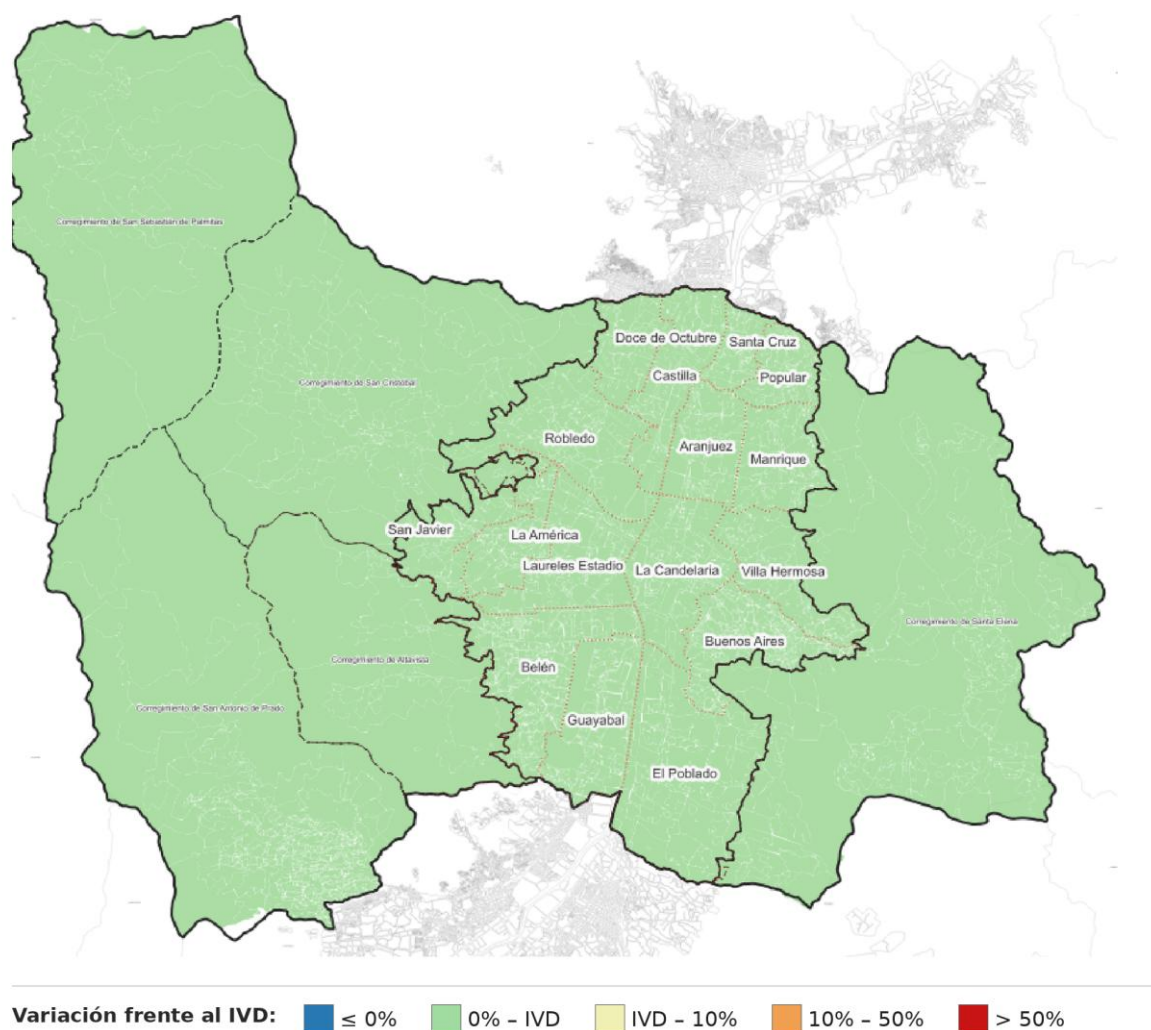


Figura 7. Variación del valor del suelo por zona, 2021-2022

Fuente: elaboración propia, Departamento Administrativo de Planeación.

IVD urbano 0,00% · IVD rural 0,00% (oficial, Resolución 202250052195)

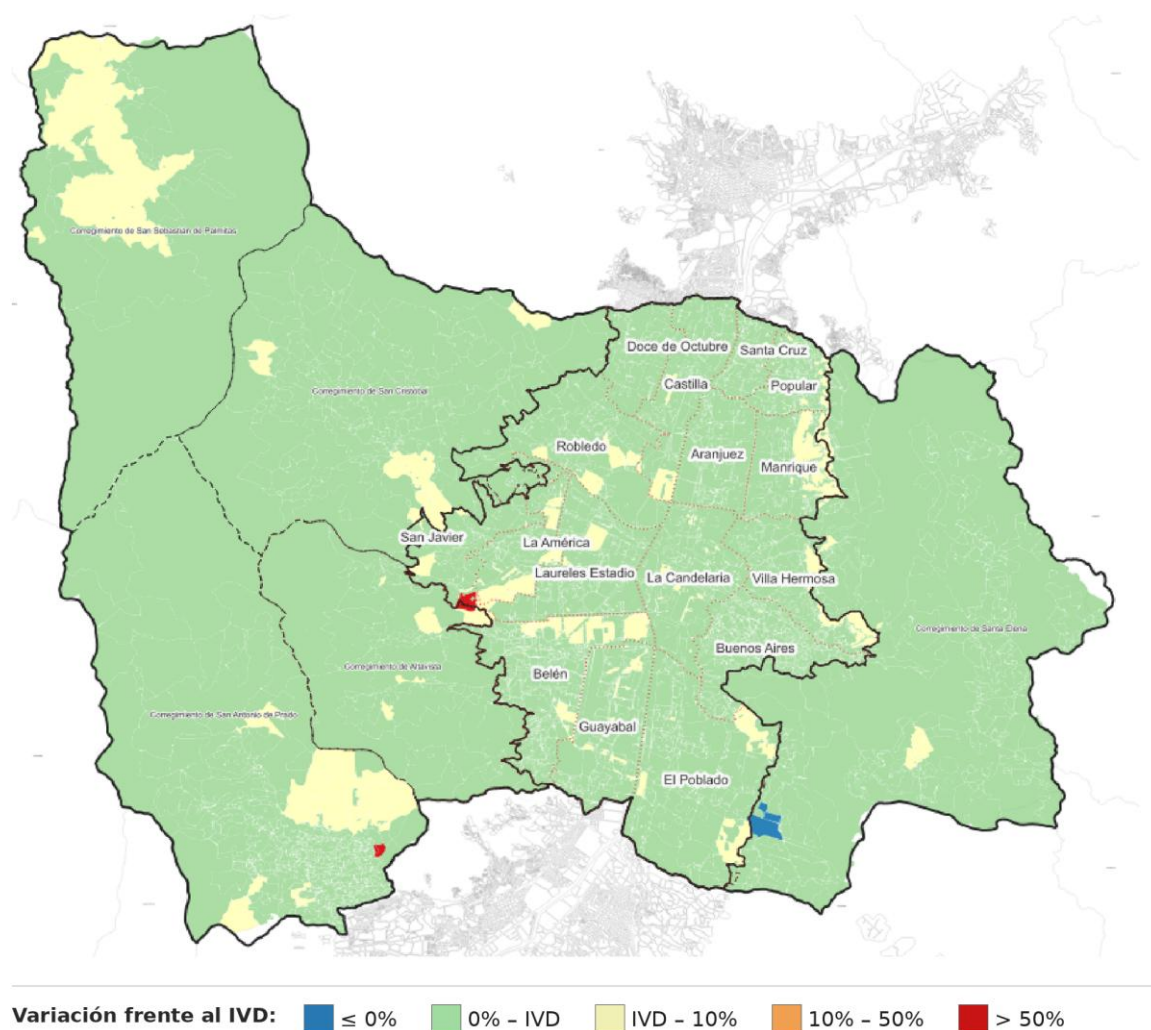


Figura 8. Variación del valor del suelo por zona, 2022-2023

Fuente: elaboración propia, Departamento Administrativo de Planeación.

IVD urbano 11,39% · IVD rural 11,39% (oficial, Resolución 202350013950)

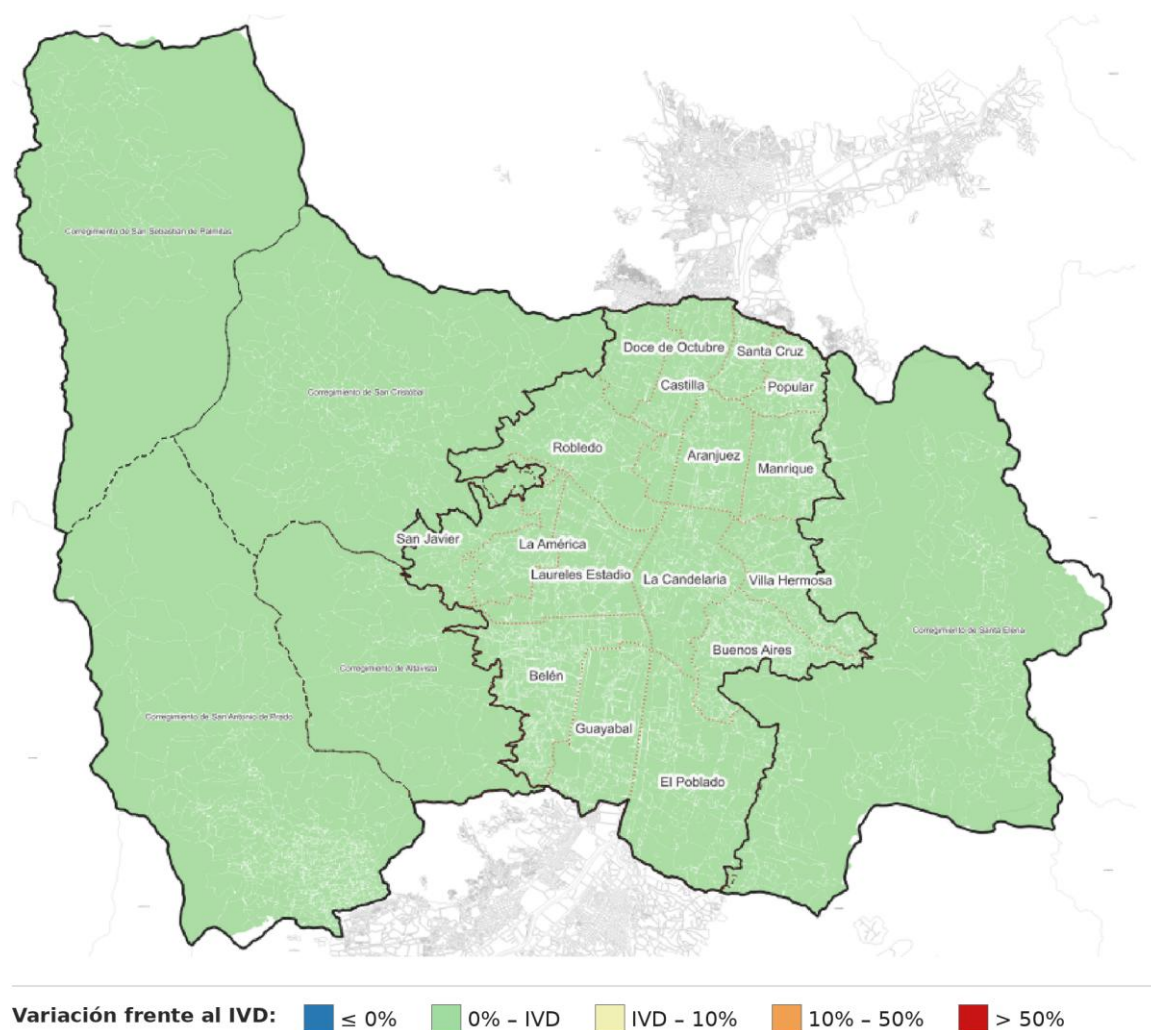


Figura 9. Variación del valor del suelo por zona, 2023-2024

Fuente: elaboración propia, Departamento Administrativo de Planeación.

IVD urbano 8,22% · IVD rural 6,50% (oficial, Resolución 202450010494)

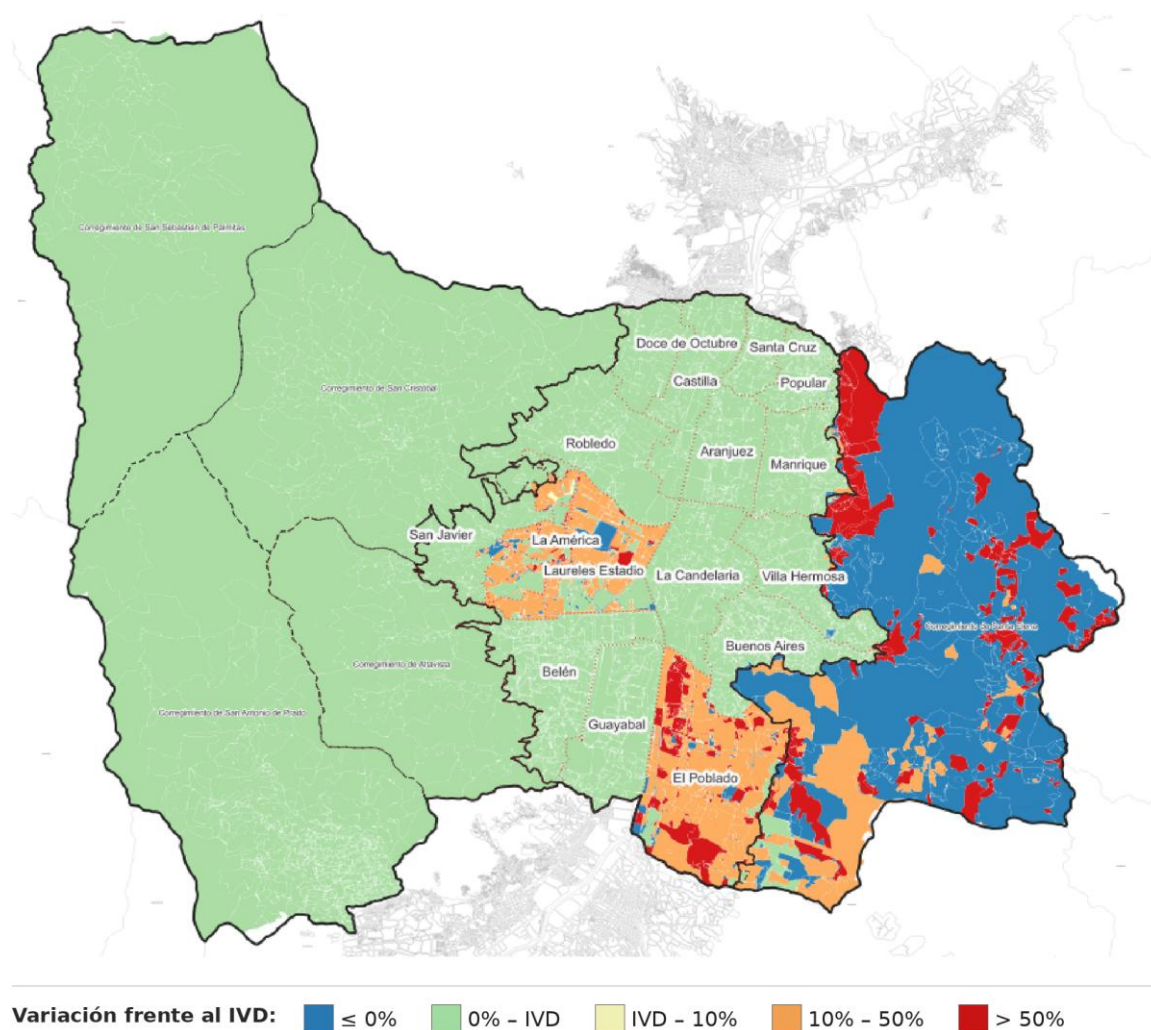


Figura 10. Variación del valor del suelo por zona, 2024-2025

Fuente: elaboración propia, Departamento Administrativo de Planeación.

IVD urbano 8,84% · IVD rural 7,84% (oficial, Resolución 202550008085)

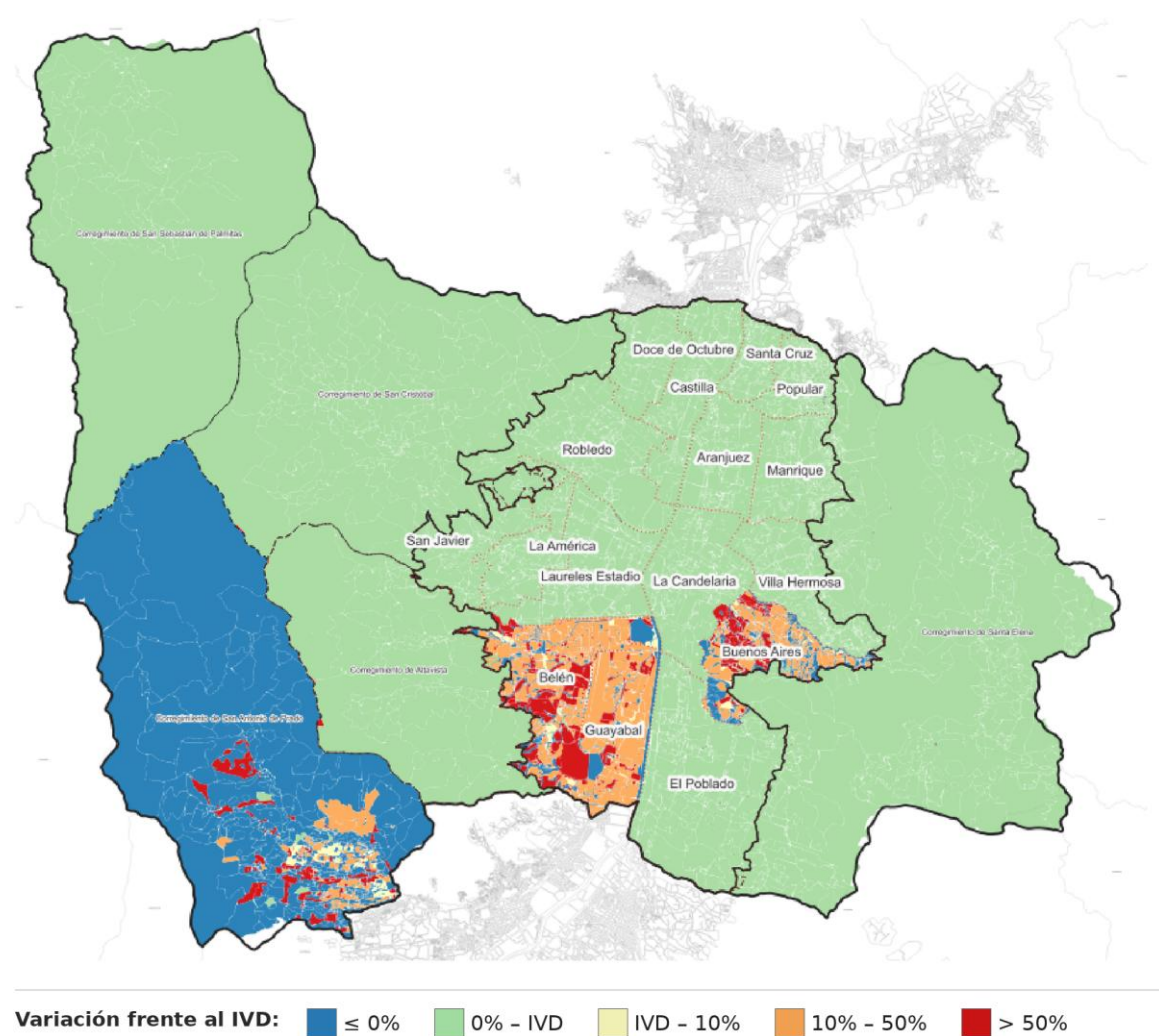


Figura 11. Variación del valor del suelo por zona, 2025-2026

Fuente: elaboración propia, Departamento Administrativo de Planeación.

IVD urbano 3,00% · IVD rural 3,00% (oficial, Resolución 202650009491)

4.3 Dinámica del licenciamiento

La actividad constructiva del Distrito disminuyó de forma sostenida en la última década: la expedición de licencias de obra nueva pasó de cerca de 200 anuales a comienzos de la década a alrededor de 120 en los años recientes, una reducción cercana al 40%. Estas cifras provienen de la base de licencias de las curadurías urbanas de Medellín georreferenciadas que sustenta este documento (3.357 licencias), y son consistentes con la tendencia que reporta el DANE en las Estadísticas de Licencias de Construcción (ELIC). La serie por comuna y corregimiento entre 2010 y 2024 muestra ese comportamiento; la línea roja marca el año de actualización catastral extraordinaria en cada territorio.

La relación entre licenciamiento y actualización catastral se lee en dos tiempos. Antes de la actualización, los proyectos se estructuran con valores del suelo estables, atados al IVD, y el licenciamiento sigue el ciclo normal del mercado: tasas de interés, demanda de vivienda y disponibilidad de suelo. Después de la actualización, el incremento del valor del suelo se traslada a las obligaciones urbanísticas y a los costos de los proyectos, y la diferencia entre lo proyectado y lo liquidado se convierte en un riesgo financiero que posterga decisiones de inversión. En la mayoría de los territorios con actualización extraordinaria, las unidades licenciadas anuales caen o se estancan en los años posteriores a la línea roja.

El efecto es acumulativo. Donde el incremento superó varias veces el IVD, como El Poblado, Laureles y Santa Elena tras la actualización de 2025, el mayor costo del suelo coincide con la suspensión de resoluciones de liquidación y con la caída del licenciamiento. La obligación que no se liquida no genera recaudo, y la licencia que no se solicita no genera obligación: el efecto fiscal de no actuar es doble.

Tendencia de Licenciamiento por Comuna y Corregimiento (2010-2024)
 Línea roja punteada: actualización catastral extraordinaria (incluye 2019 detectada con datos 2019-2020)

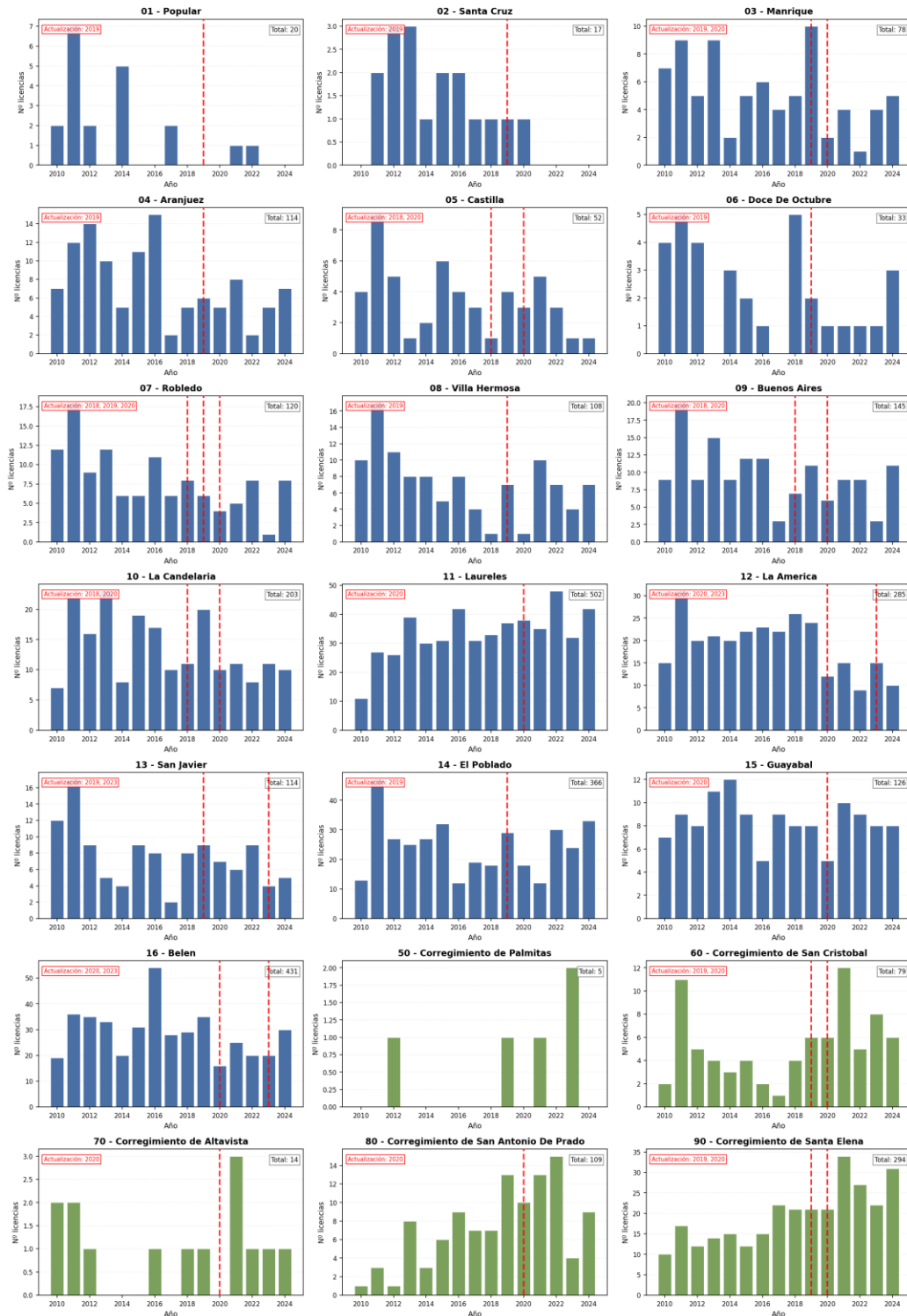


Figura 12. Tendencia del licenciamiento por comuna y corregimiento, 2010-2024.

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación.

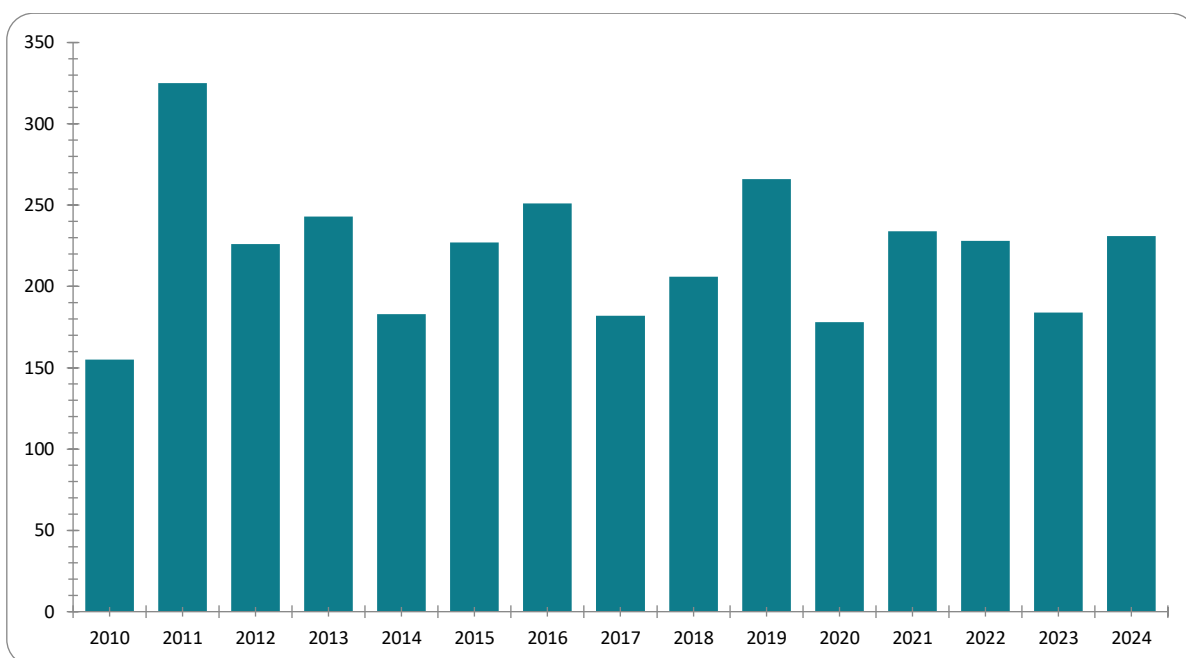


Figura 13. Licencias de obra nueva por año, 2010-2024.

Fuente: elaboración propia con base en el registro de licencias georreferenciadas, Departamento Administrativo de Planeación.

Toda la base corresponde a licencias de obra nueva (3.357 registros georreferenciados; la modalidad puede listar además la demolición asociada). La serie cae de 266 licencias en 2019 a 178 en 2020 y, tras la recuperación parcial de 2021-2022, vuelve a caer a 184 en 2023. El promedio anual 2020-2024 (211 licencias) es inferior al promedio 2015-2019 (226), en paralelo con las vigencias de mayor incremento del valor del suelo.

El análisis comuna por comuna usa la serie de obra nueva 2015-2024, ventana de vigencia del Acuerdo 48 de 2014 conforme a las consideraciones metodológicas del insumo de licenciamiento, y marca con una línea roja punteada los años con actualización de valores distinta al IVD. Las actualizaciones de 2025 y 2026 quedan por fuera de la serie y se indican en el texto cuando aplican.

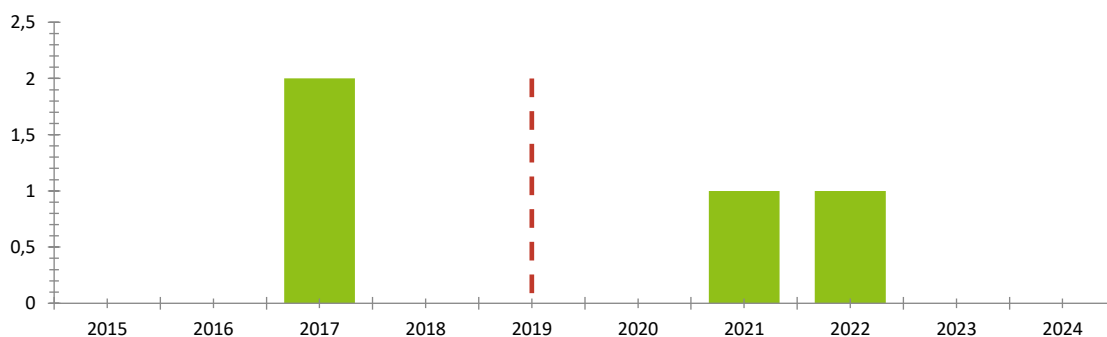


Gráfico 1. Comuna 01 – Popular. Línea roja punteada: actualización catastral con valores distintos al IVD.

Actualizaciones en 2019. Promedio anual antes de 2019: 0,5 licencias; desde 2019: 0,3 (-33%): el licenciamiento cae tras la actualización.

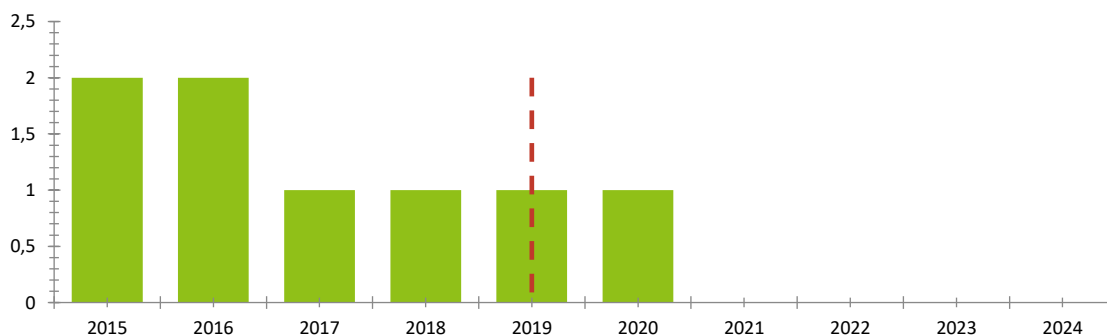


Gráfico 2. Comuna 02 – Santa Cruz. Línea roja punteada: actualización catastral con valores distintos al IVD.

Actualizaciones en 2019. Promedio anual antes de 2019: 1,5 licencias; desde 2019: 0,3 (-78%): el licenciamiento cae tras la actualización.

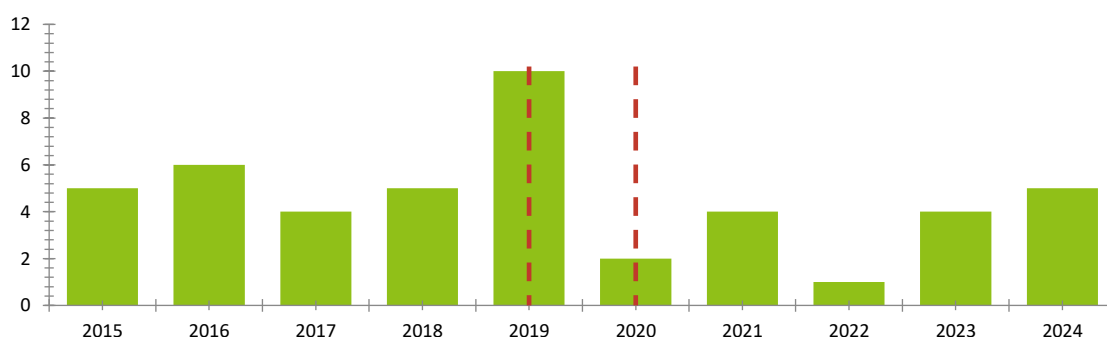


Gráfico 3. Comuna 03 – Manrique. Línea roja punteada: actualización catastral con valores distintos al IVD.

Actualizaciones en 2019, 2020. Promedio anual antes de 2019: 5,0 licencias; desde 2019: 4,3 (-13%): el licenciamiento cae tras la actualización.

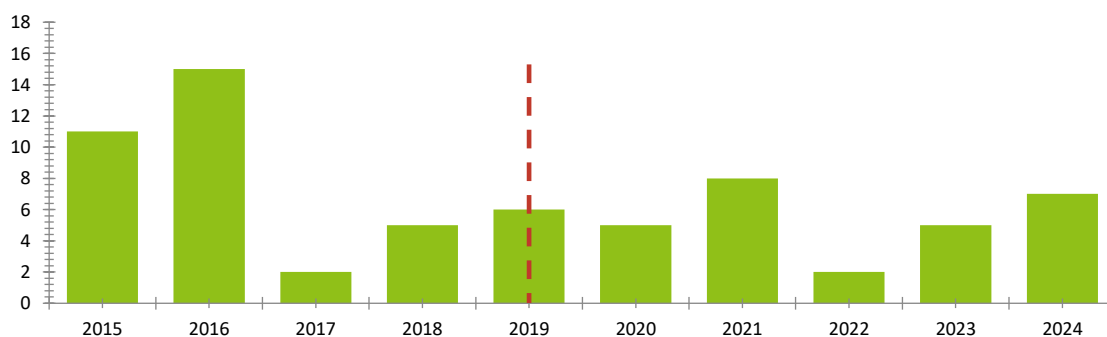


Gráfico 4. Comuna 04 – Aranjuez. Línea roja punteada: actualización catastral con valores distintos al IVD.

Actualizaciones en 2019. Promedio anual antes de 2019: 8,2 licencias; desde 2019: 5,5 (-33%): el licenciamiento cae tras la actualización.

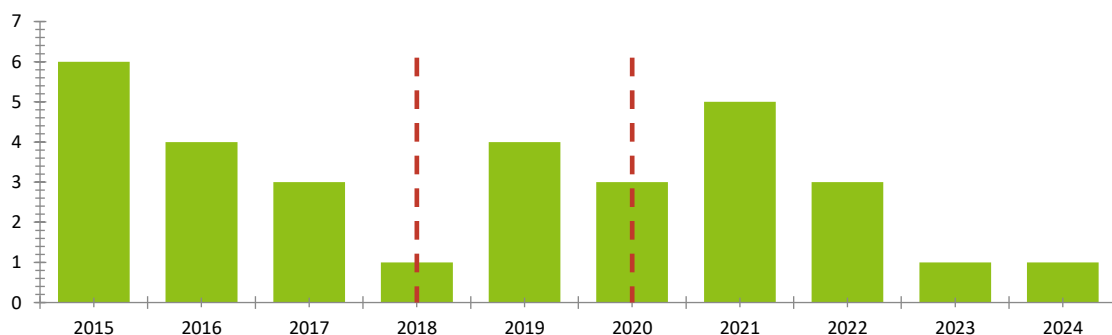


Gráfico 5. Comuna 05 – Castilla. Línea roja punteada: actualización catastral con valores distintos al IVD.

Actualizaciones en 2018, 2020. Promedio anual antes de 2018: 4,3 licencias; desde 2018: 2,6 (-41%): el licenciamiento cae tras la actualización.

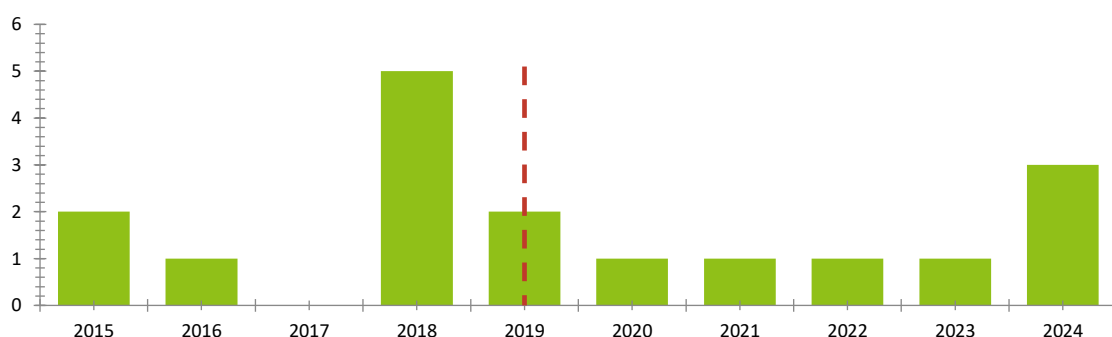


Gráfico 6. Comuna 06 – Doce de Octubre. Línea roja punteada: actualización catastral con valores distintos al IVD.

Actualizaciones en 2019. Promedio anual antes de 2019: 2,0 licencias; desde 2019: 1,5 (-25%): el licenciamiento cae tras la actualización.

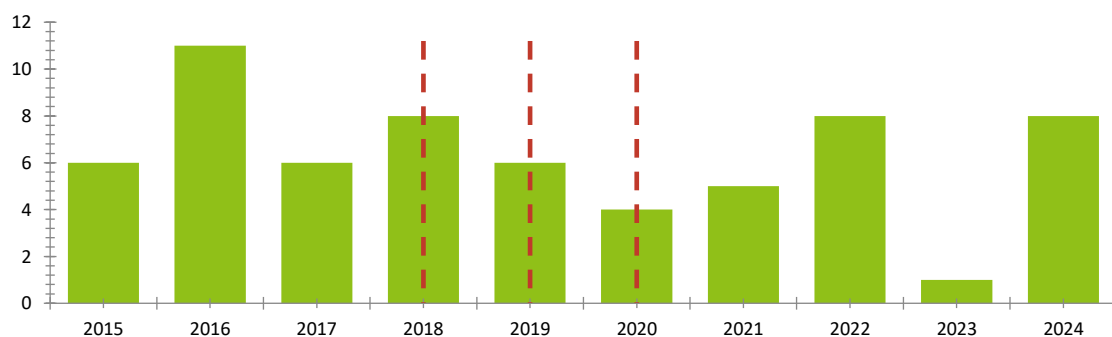


Gráfico 7. Comuna 07 – Robledo. Línea roja punteada: actualización catastral con valores distintos al IVD.

Actualizaciones en 2018, 2019, 2020. Promedio anual antes de 2018: 7,7 licencias; desde 2018: 5,7 (-25%): el licenciamiento cae tras la actualización.

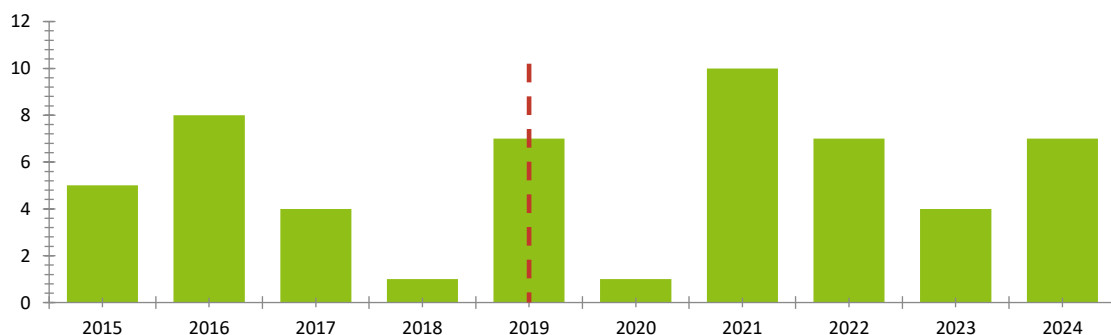


Gráfico 8. Comuna 08 – Villa Hermosa. Línea roja punteada: actualización catastral con valores distintos al IVD.

Actualizaciones en 2019. Promedio anual antes de 2019: 4,5 licencias; desde 2019: 6,0 (+33%): el licenciamiento sube tras la actualización.

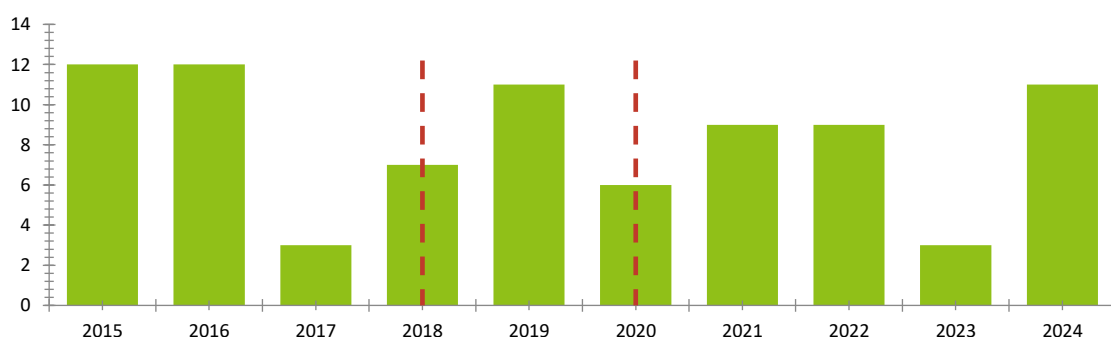


Gráfico 9. Comuna 09 – Buenos Aires. Línea roja punteada: actualización catastral con valores distintos al IVD.

Actualizaciones en 2018, 2020, 2026. Promedio anual antes de 2018: 9,0 licencias; desde 2018: 8,0 (-11%): el licenciamiento cae tras la actualización. La actualización de 2026 queda por fuera de la serie.

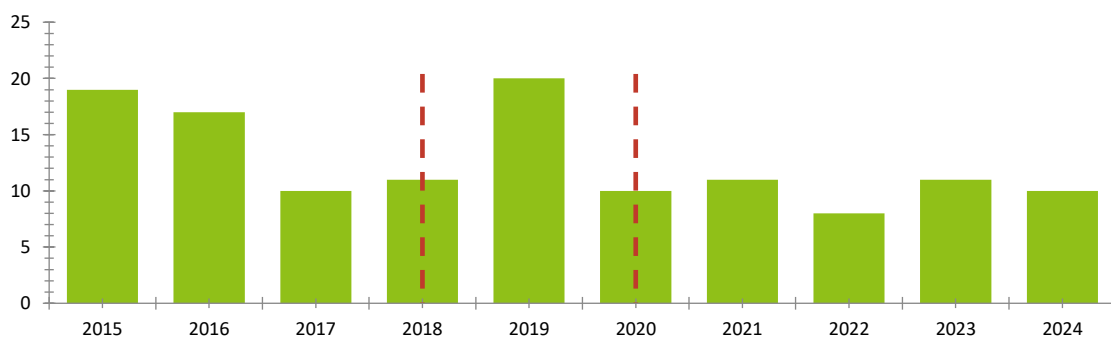


Gráfico 10. Comuna 10 – La Candelaria. Línea roja punteada: actualización catastral con valores distintos al IVD.

Actualizaciones en 2018, 2020. Promedio anual antes de 2018: 15,3 licencias; desde 2018: 11,6 (-25%): el licenciamiento cae tras la actualización.

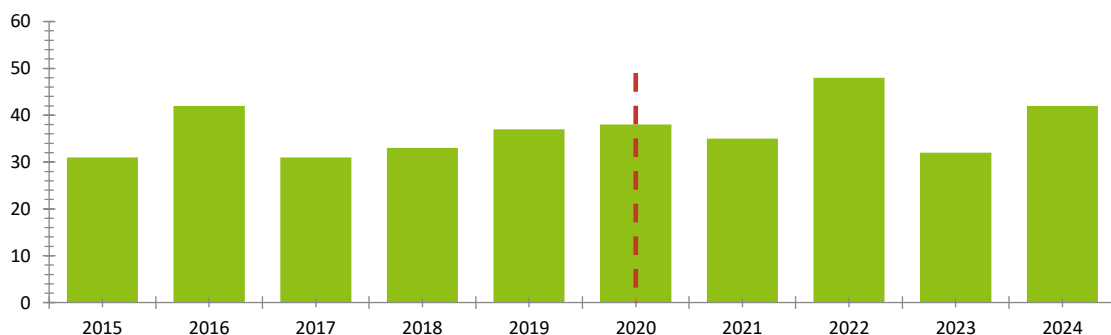


Gráfico 11. Comuna 11 – Laureles. Línea roja punteada: actualización catastral con valores distintos al IVD.

Actualizaciones en 2020, 2025. Promedio anual antes de 2020: 34,8 licencias; desde 2020: 39,0 (+12%): el licenciamiento sube tras la actualización. La actualización de 2025 queda por fuera de la serie.

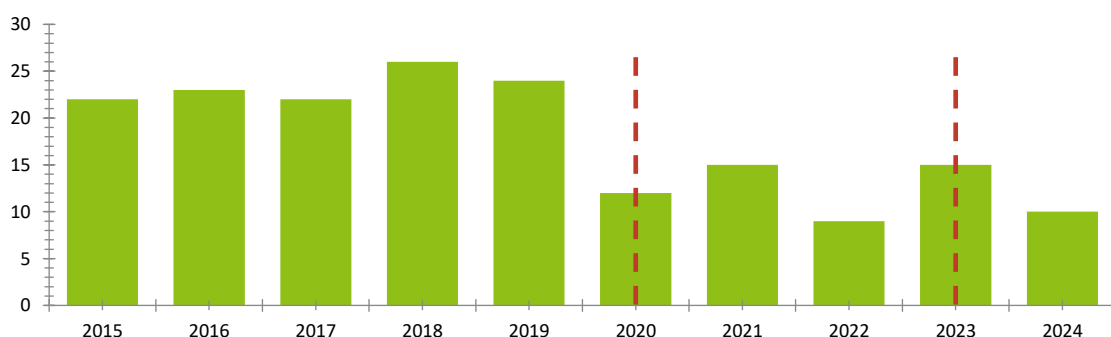


Gráfico 12. Comuna 12 – La América. Línea roja punteada: actualización catastral con valores distintos al IVD.

Actualizaciones en 2020, 2023, 2025. Promedio anual antes de 2020: 23,4 licencias; desde 2020: 12,2 (-48%): el licenciamiento cae tras la actualización. La actualización de 2025 queda por fuera de la serie.

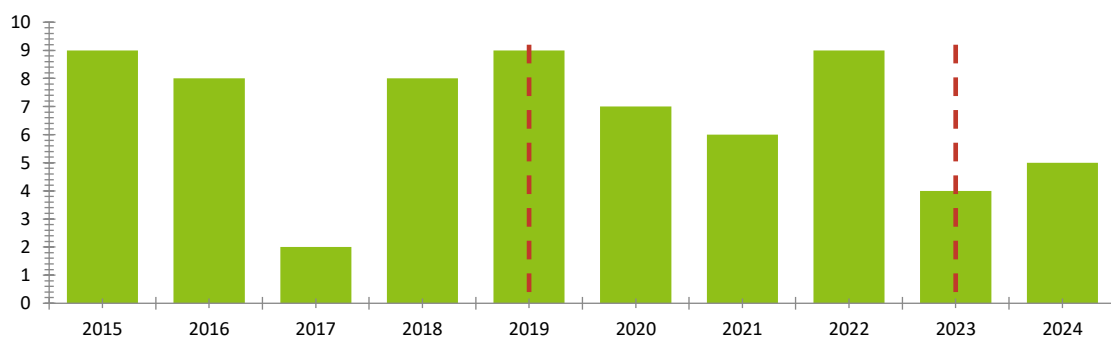


Gráfico 13. Comuna 13 – San Javier. Línea roja punteada: actualización catastral con valores distintos al IVD.

Actualizaciones en 2019, 2023. Promedio anual antes de 2019: 6,8 licencias; desde 2019: 6,7 (-1%): el licenciamiento se mantiene tras la actualización.

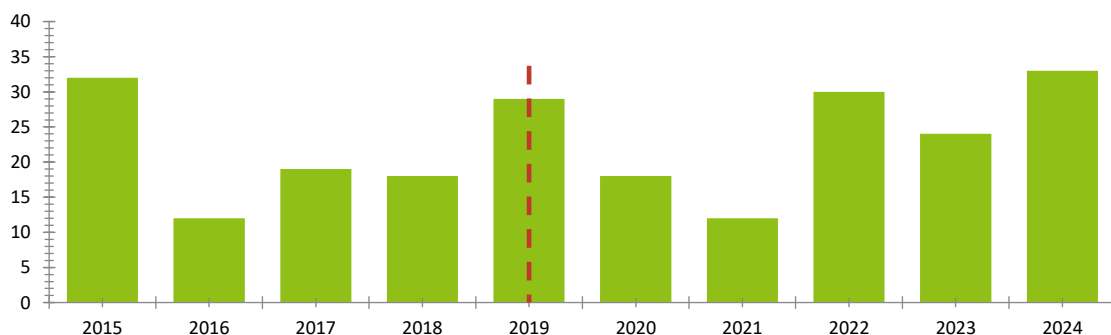


Gráfico 14. Comuna 14 – El Poblado. Línea roja punteada: actualización catastral con valores distintos al IVD.
Actualizaciones en 2019, 2025. Promedio anual antes de 2019: 20,2 licencias; desde 2019: 24,3 (+20%): el licenciamiento sube tras la actualización. La actualización de 2025 queda por fuera de la serie.

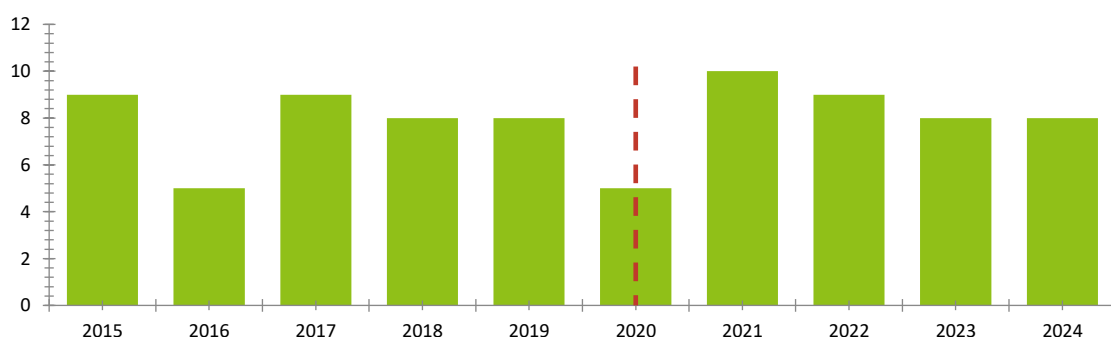


Gráfico 15. Comuna 15 – Guayabal. Línea roja punteada: actualización catastral con valores distintos al IVD.
Actualizaciones en 2020, 2026. Promedio anual antes de 2020: 7,8 licencias; desde 2020: 8,0 (+3%): el licenciamiento sube tras la actualización. La actualización de 2026 queda por fuera de la serie.

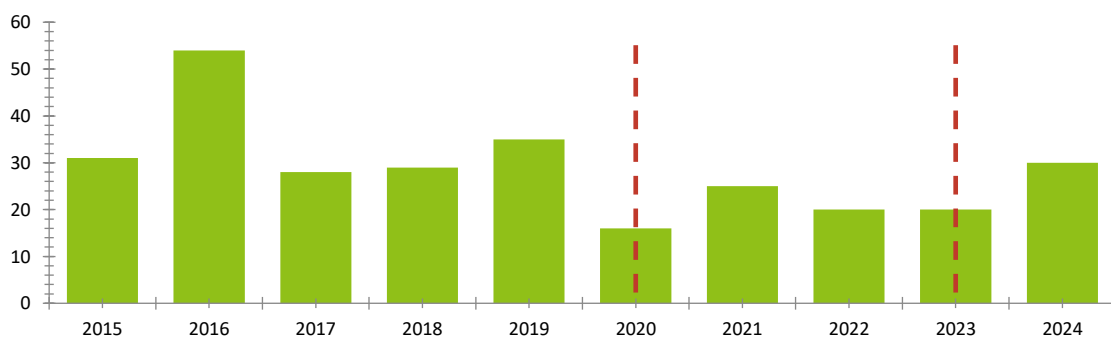


Gráfico 16. Comuna 16 – Belén. Línea roja punteada: actualización catastral con valores distintos al IVD.
Actualizaciones en 2020, 2023, 2026. Promedio anual antes de 2020: 35,4 licencias; desde 2020: 22,2 (-37%): el licenciamiento cae tras la actualización. La actualización de 2026 queda por fuera de la serie.

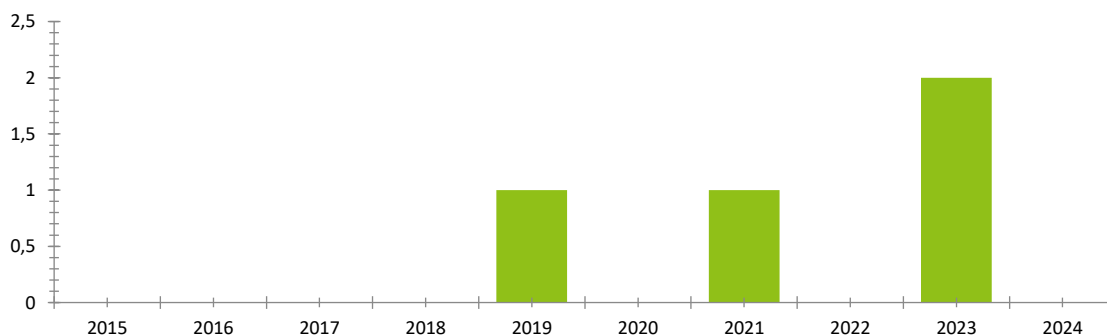


Gráfico 17. Comuna 50 – Corregimiento de Palmitas. Línea roja punteada: actualización catastral con valores distintos al IVD.

Sin actualización de valores distinta al IVD en el periodo; la serie refleja únicamente el ciclo del mercado.

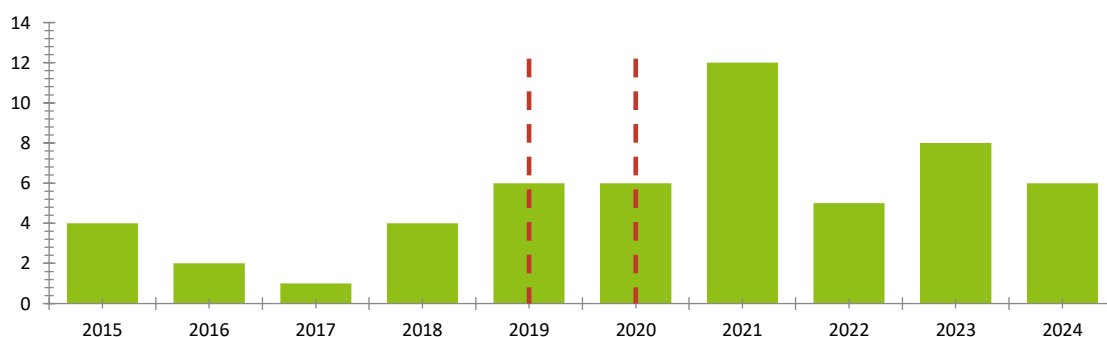


Gráfico 18. Comuna 60 – Corregimiento de San Cristóbal. Línea roja punteada: actualización catastral con valores distintos al IVD.

Actualizaciones en 2019, 2020. Promedio anual antes de 2019: 2,8 licencias; desde 2019: 7,2 (+161%): el licenciamiento sube tras la actualización.

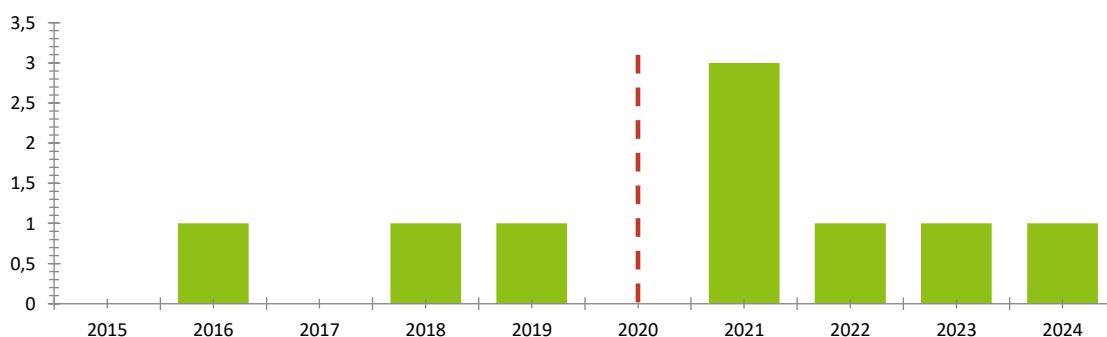


Gráfico 19. Comuna 70 – Corregimiento de Altavista. Línea roja punteada: actualización catastral con valores distintos al IVD.

Actualizaciones en 2020. Promedio anual antes de 2020: 0,6 licencias; desde 2020: 1,2 (+100%): el licenciamiento sube tras la actualización.

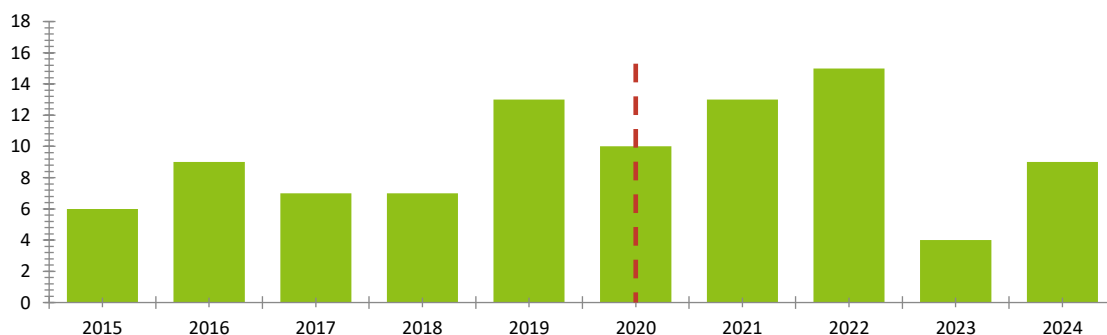


Gráfico 20. Comuna 80 – Corregimiento de San Antonio de Prado. Línea roja punteada: actualización catastral con valores distintos al IVD.

Actualizaciones en 2020. Promedio anual antes de 2020: 8,4 licencias; desde 2020: 10,2 (+21%): el licenciamiento sube tras la actualización.

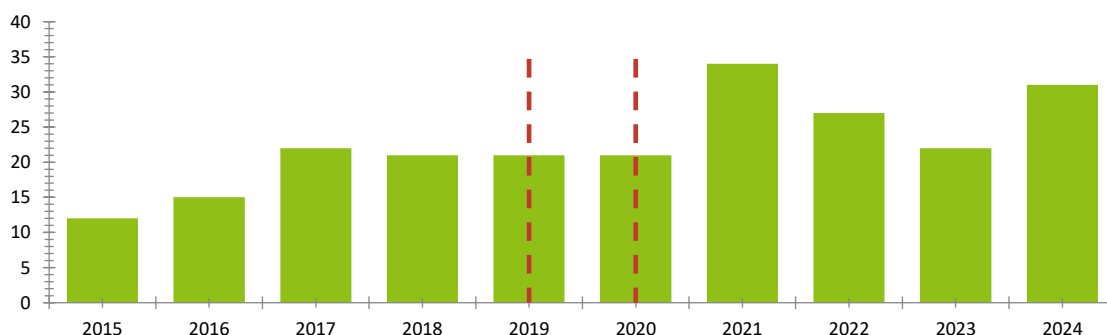


Gráfico 21. Comuna 90 – Corregimiento de Santa Elena. Línea roja punteada: actualización catastral con valores distintos al IVD.

Actualizaciones en 2019, 2020. Promedio anual antes de 2019: 17,5 licencias; desde 2019: 26,0 (+49%): el licenciamiento sube tras la actualización.

En 11 de los 20 territorios con actualización dentro de la ventana, el promedio anual de licencias posterior a la primera actualización es inferior al promedio previo; el resto se mantiene o sube, en general donde la actualización llegó temprano (2018-2019) y el mercado tuvo años para absorber el nuevo valor del suelo. La lectura conjunta con la cartografía de la sección 4.2 es consistente: los territorios con actualizaciones recientes (2025-2026), El Poblado, Laureles, Guayabal y Belén, aún no muestran su efecto en esta serie, que cierra en 2024.

El análisis del ciclo del mercado en el suelo rural, debe de leerse con la consideración de las tendencias del mercado que hubo posteriores a la pandemia, debido a que marcó una tendencia en nuevas formas de habitar, y un mayor desplazamiento de los habitantes del área urbana hacia la ruralidad, por ende, no se puede dar una conclusión real del efecto de las actualizaciones de valores del mapa de Zonas Geoeconómicas Homogéneas con relación al licenciamiento en suelo rural debido a que hay un hecho de mercado que marca unas tendencias diferentes al comportamiento del suelo urbano.

4.4 Magnitud del fenómeno

El recálculo lote a lote con los IVD oficiales por resolución de Catastro reemplaza el ejercicio inicial del bienio 2024-2025. Se cruzaron los 312.337 centroides de lote (CBML único) con las 7.963 zonas

de la capa de valores 2015-2026, clasificando cada lote como urbano (comunas 01 a 16) o rural (corregimientos). Para 2021 a 2026 el IVD es oficial por resolución; para 2018 a 2020, donde las resoluciones actualizaron valores zona a zona sin porcentaje único, **se emplea como referencia el IVP del DANE¹**

Tabla 2. Predios con incremento del valor del suelo superior al IVD, por transición.

Transición	IVD urb.	IVD rur.	Estado	Lotes con dato	Predios > IVD	%
2015-2018	10,01%	10,01%	Proxy IVP	241.325	45.348	18,8
2018-2019	5,90%	5,90%	Proxy IVP	312.337	122.629	39,3
2019-2020	3,06%	3,06%	Proxy IVP	312.337	114.563	36,7
2020-2021	1,60%	1,60%	Oficial	312.337	0	0,0
2021-2022	0,00%	0,00%	Oficial	312.337	0	0,0
2022-2023	11,39%	11,39%	Oficial	312.337	4	0,0
2023-2024	8,22%	6,50%	Oficial	312.337	76	0,02
2024-2025	8,84%	7,84%	Oficial	312.337	23.114	7,4
2025-2026	3,00%	3,00%	Oficial	312.337	51.792	16,6

Fuente: Informe de incrementos sobre IVD 2015-2026 (v2), Departamento Administrativo de Planeación.

Tres transiciones concentran el fenómeno histórico (2015-2018, 2018-2019 y 2019-2020, asociadas a las actualizaciones zona a zona del nororiente, el sur y los corregimientos) y dos lo reactivan en el presente: 23.114 predios en 2024-2025 y 51.792 en 2025-2026. Las vigencias 2020-2021 y 2021-2022 no registran predios por encima del índice, y los conteos de 2022-2023 (4 predios) y 2023-2024 (76) son marginales; el de 2022-2023 refleja la imposibilidad material de superar el 11,39% oficial en el mapa publicado, no un grupo de beneficiados.

Tabla 3. Distribución por rango del factor anual (predios con incremento superior al IVD).

Transición	99-80	80-60	60-40	40-20	20-0	Total
2015-2018	27.781	15.866	1.054	577	70	45.348
2018-2019	64.018	29.039	11.700	1.785	16.087	122.629
2019-2020	83.534	24.220	4.719	1.353	737	114.563
2022-2023	0	3	0	1	0	4
2023-2024	76	0	0	0	0	76
2024-2025	16.012	5.161	1.328	199	414	23.114
2025-2026	20.444	28.190	2.813	337	8	51.792

Fuente: Informe de incrementos sobre IVD 2015-2026 (v2), Departamento Administrativo de Planeación.

La mayoría de los predios afectados queda en los rangos altos del factor (99-80 y 80-60): el incremento supera el índice pero de forma moderada. Los rangos críticos son minoritarios y localizados: los 16.087 predios de la franja 20-0 de 2018-2019 corresponden a la actualización del

¹ Para las transiciones 2015-2018, 2018-2019 y 2019-2020 no existe Índice de Valoración Diferencial (IVD) oficial por resolución; se emplea como referencia el Índice de Valoración Predial (IVP) que calcula el DANE para Medellín. El referente oficial de esas vigencias son las resoluciones anuales de reajuste de avalúos que expide la Subsecretaría de Catastro conforme al artículo 6 de la Ley 14 de 1983 (por ejemplo, 3% para la vigencia 2019, artículo 2 de la Resolución 008 de 2019); su serie completa está en verificación con esa dependencia, y la eventual sustitución de la referencia exigirá recalcular las cifras de la Tabla 2.

nororiente (Popular, Manrique, Villa Hermosa), y los 414 de 2024-2025 se concentran en Santa Elena y el borde oriental.

Tabla 4. Recurrencia: número de actualizaciones en que cada predio superó el IVD (nueve transiciones).

Número de actualizaciones	Predios	%
0	51.798	16,6
1	171.411	54,9
2	81.284	26,0
3	7.829	2,5
4	15	0,0

Fuente: Informe de incrementos sobre IVD 2015-2026 (v2), Departamento Administrativo de Planeación.

La recurrencia refuerza el carácter estructural del fenómeno: 89.128 predios (28,5%) han superado el IVD en dos o más actualizaciones y 7.844 (2,5%) en tres o más, mientras 51.798 (16,6%) nunca lo han superado. El problema no es un episodio de una vigencia sino un comportamiento repetido del mapa de valores, lo que sustenta una fórmula permanente y de alcance distrital en lugar de medidas por zonas o por años.

La cartografía siguiente localiza, para cada transición con predios afectados, los lotes con incremento superior al IVD, coloreados por el rango de su factor anual: verde (99-80), azul (80-60), amarillo (60-40), naranja (40-20) y rojo (20-0).

proxy IVP 10,01% · 45.348 predios afectados de 312.337

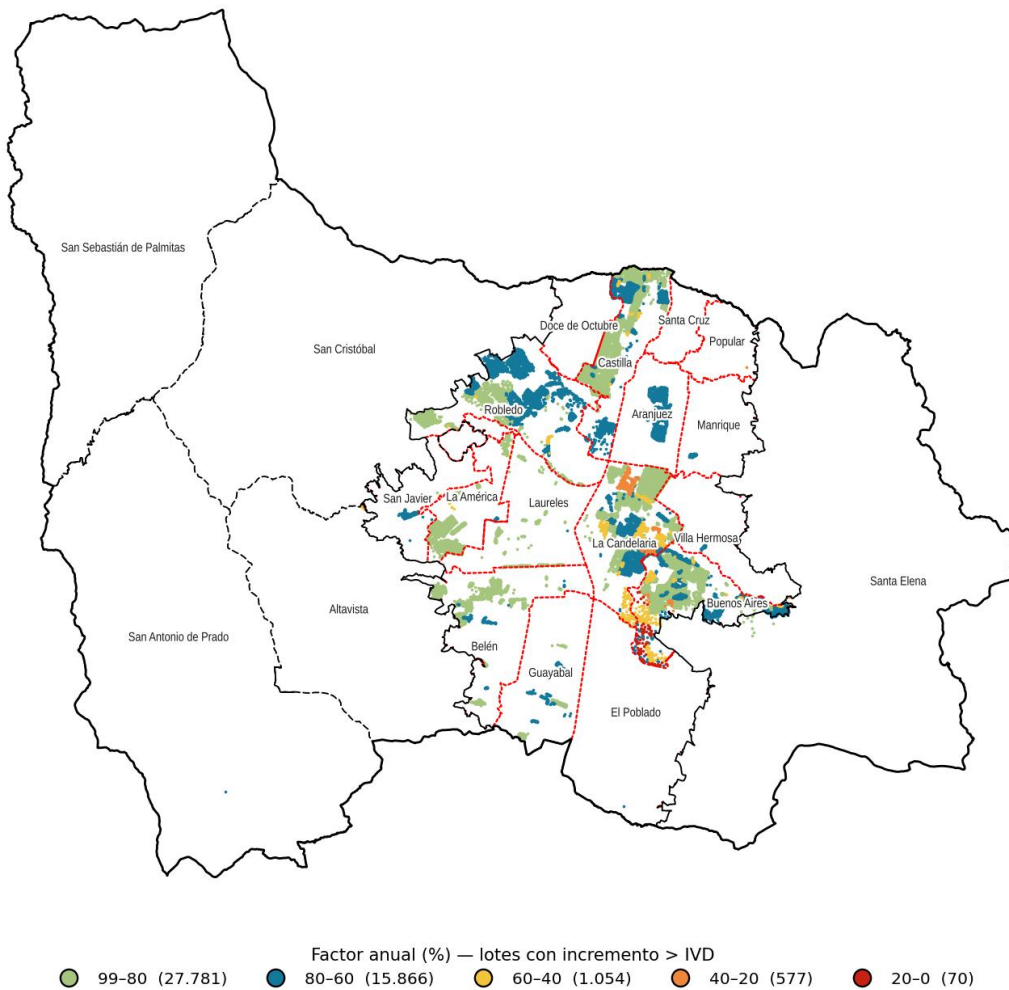


Figura 14. Lotes con incremento del valor del suelo superior al IVD, 2015-2018

Fuente: elaboración propia con base en Centroides_Lote2025_IVD_Factores, Departamento Administrativo de Planeación.

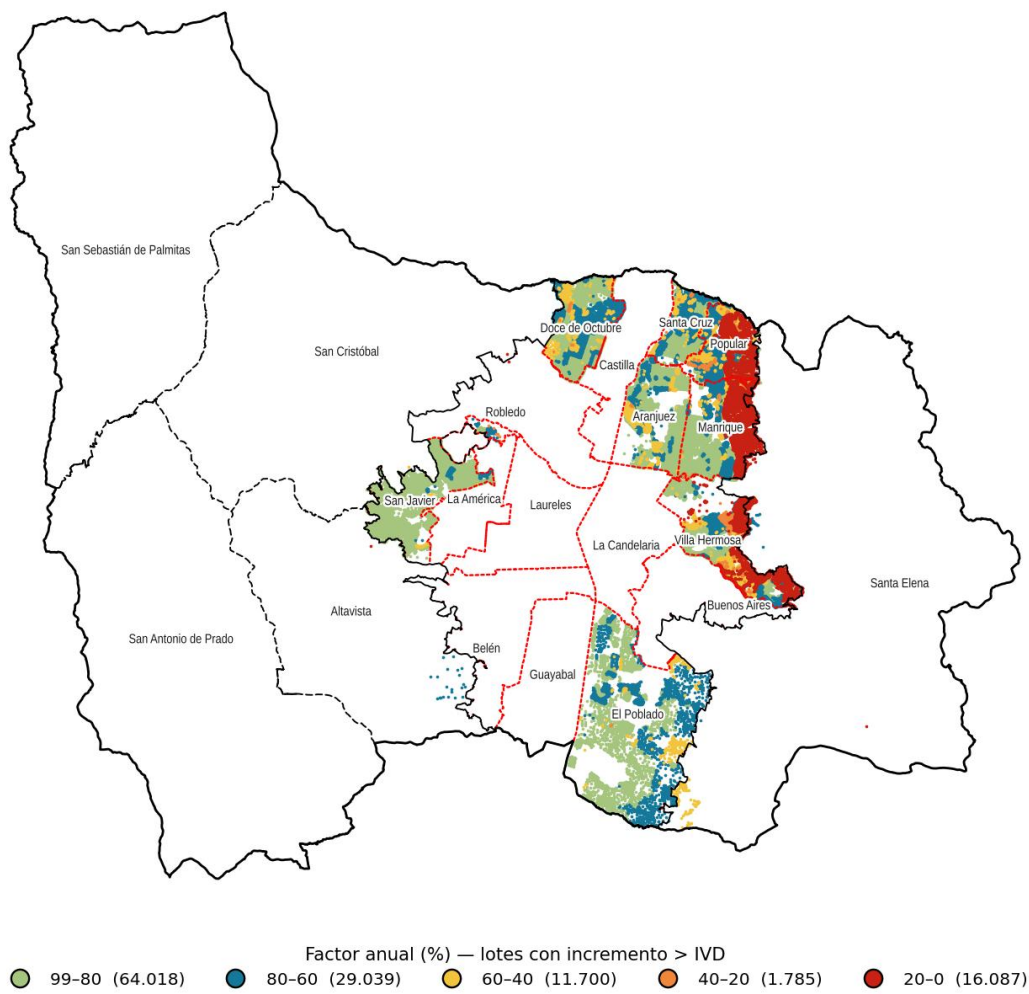


Figura 15. Lotes con incremento del valor del suelo superior al IVD, 2018-2019

Fuente: elaboración propia con base en Centroides_Lote2025_IVD_Factores, Departamento Administrativo de Planeación.

proxy IVP 3,06% · 114.563 predios afectados de 312.337

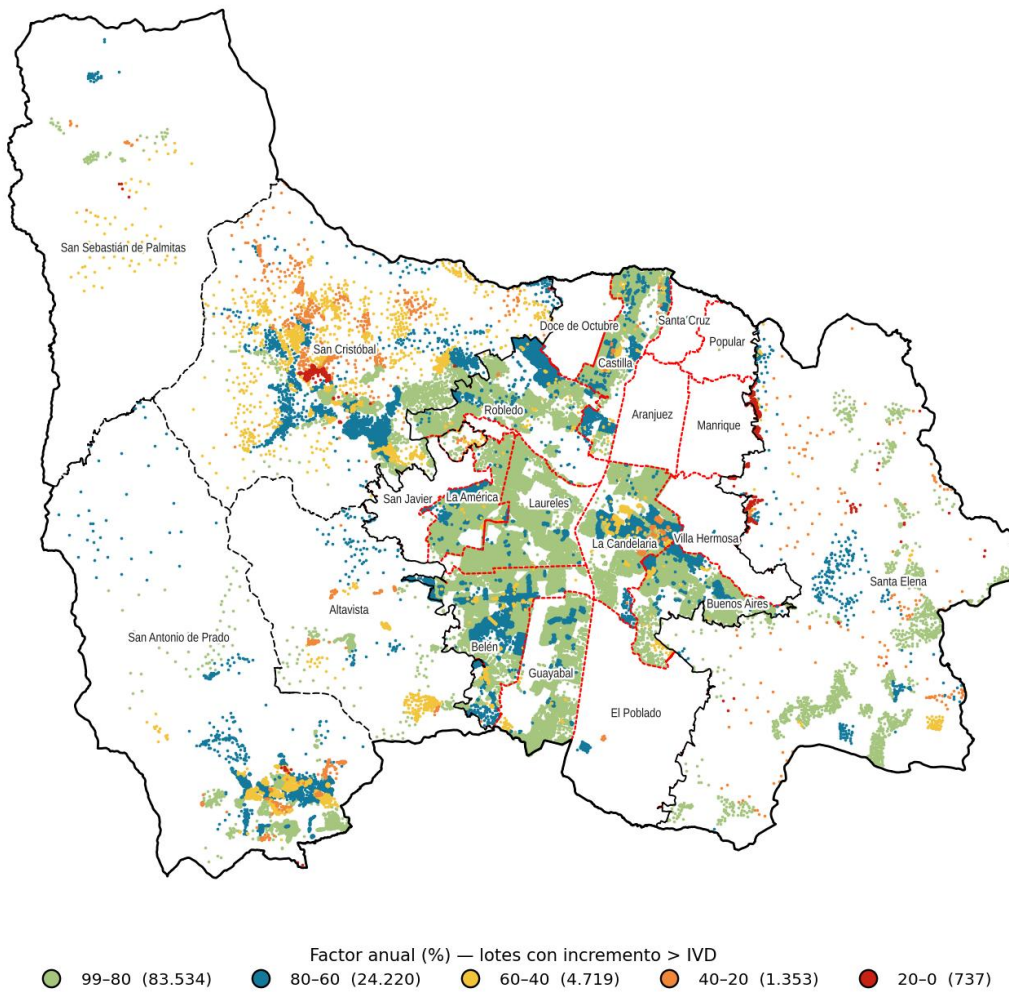


Figura 16. Lotes con incremento del valor del suelo superior al IVD, 2019-2020

Fuente: elaboración propia con base en Centroides_Lote2025_IVD_Factores, Departamento Administrativo de Planeación.

IVD oficial 8,22% urb. / 6,50% rur. · 76 predios afectados de 312.337

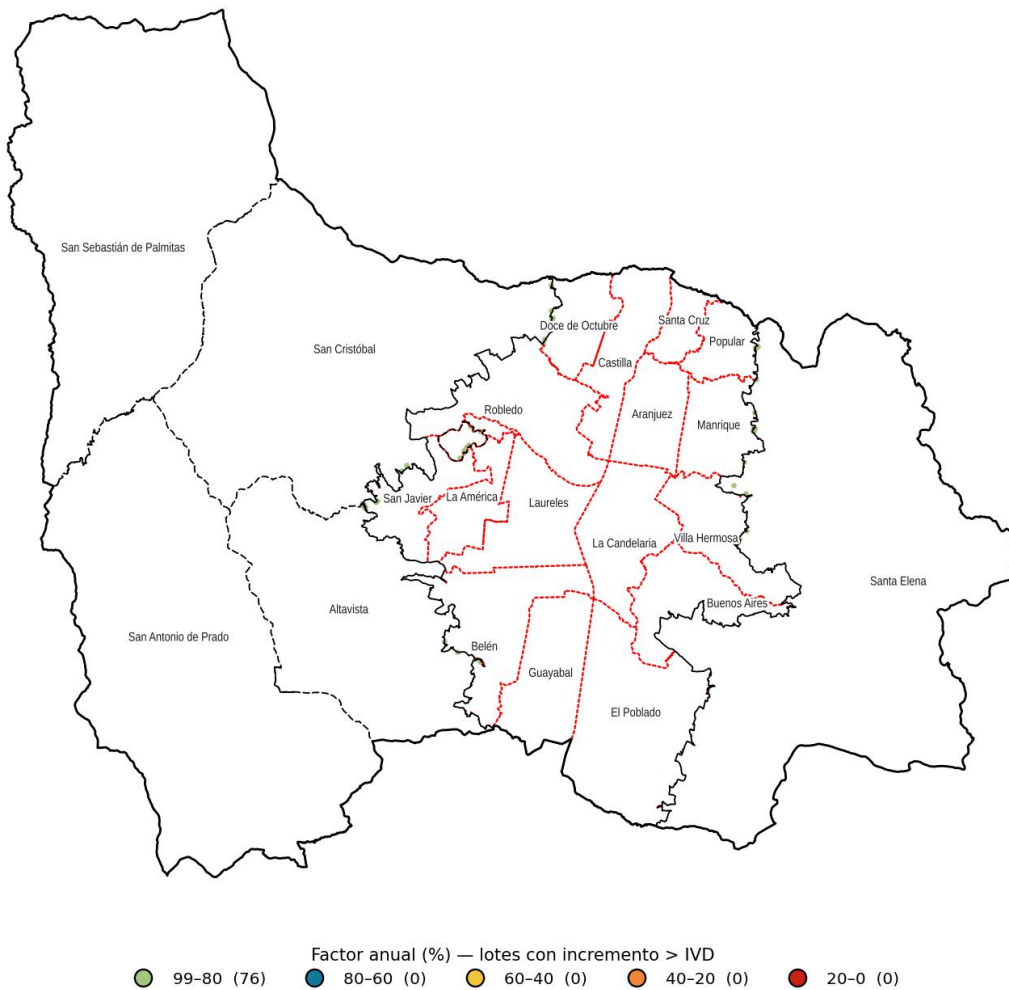


Figura 17. Lotes con incremento del valor del suelo superior al IVD, 2023-2024

Fuente: elaboración propia con base en Centroides_Lote2025_IVD_Factores, Departamento Administrativo de Planeación.

IVD oficial 8,84% urb. / 7,84% rur. · 23.114 predios afectados de 312.337

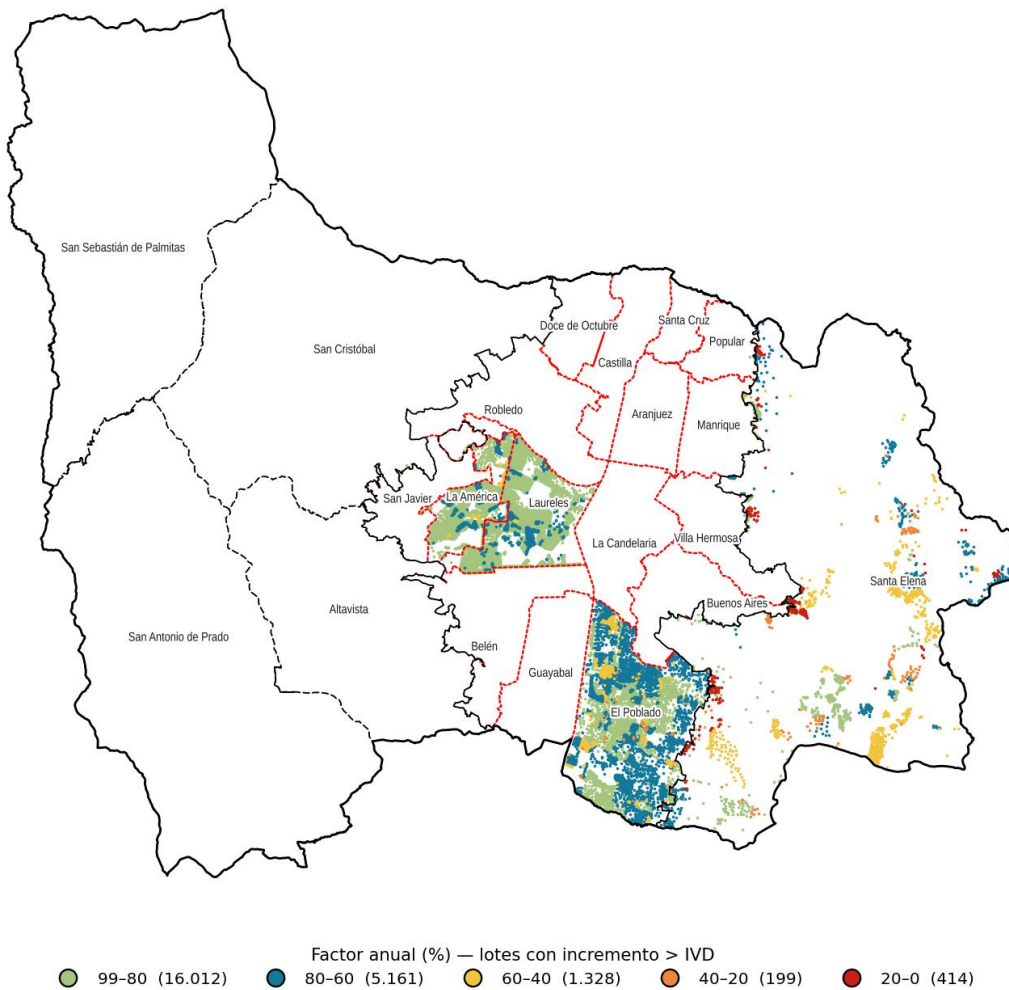


Figura 18. Lotes con incremento del valor del suelo superior al IVD, 2024-2025

Fuente: elaboración propia con base en Centroides_Lote2025_IVD_Factores, Departamento Administrativo de Planeación.

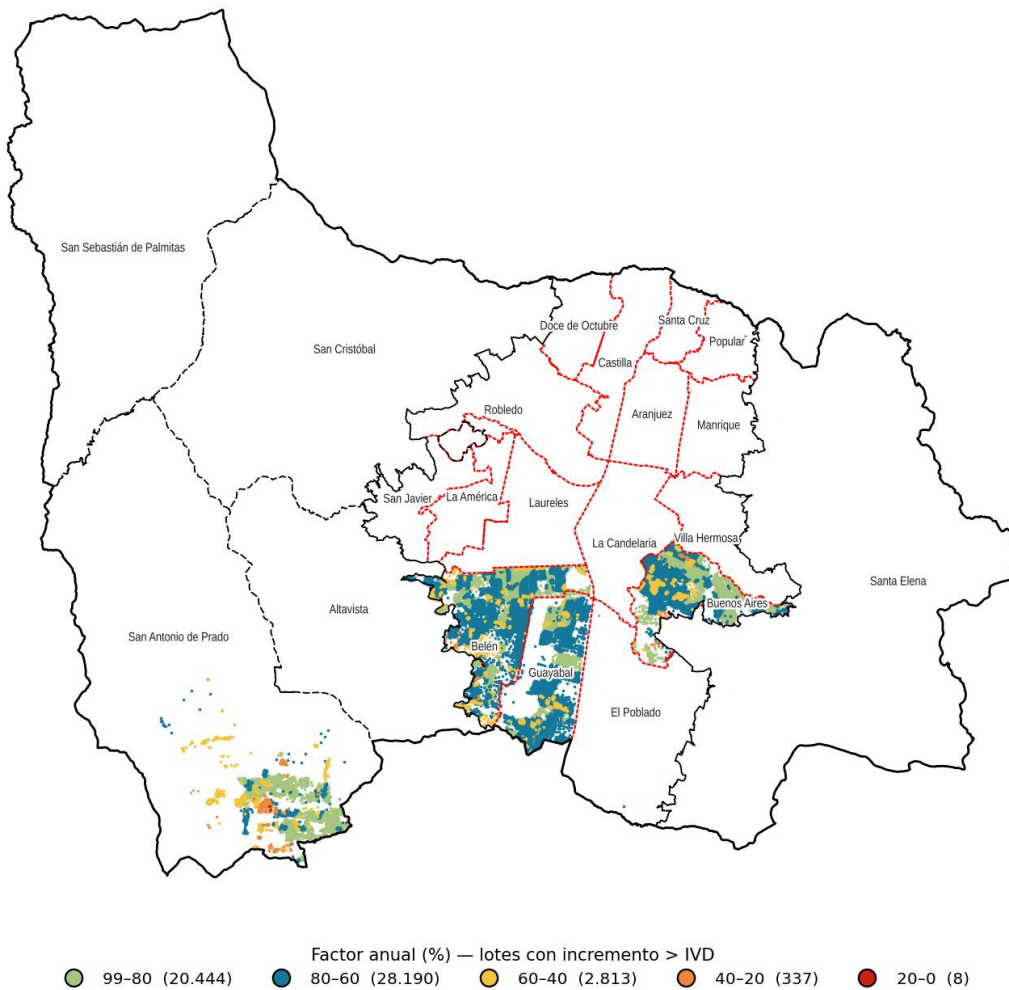


Figura 19. Lotes con incremento del valor del suelo superior al IVD, 2025-2026

Fuente: elaboración propia con base en Centroides_Lote2025_IVD_Factores, Departamento Administrativo de Planeación.

El ejercicio anterior del bienio 2024-2025 asignó factor inferior a 1 a 13.686 lotes (cifra consistente con los 13.913 reportados en versiones previas de este documento); el cálculo con IVD oficiales identifica 23.114 predios para esa misma transición, de los cuales 10.723 coinciden con el ejercicio inicial. La diferencia se explica por el cambio de umbral (IVD oficial frente a operativo) y por el cruce lote a lote. La sección 8 conserva la referencia al ejercicio inicial y la razón del cambio.

5 La fórmula y tasa de convertibilidad

5.1 Qué problema resuelve

El valor de liquidación depende del valor del suelo del mapa ZGH del año de la liquidación. Cuando ese valor creció muy por encima de lo esperado entre la licencia y la liquidación, la obligación se multiplica. El factor de convertibilidad equilibra ese valor y lo devuelve al nivel que correspondería con el crecimiento esperado del suelo, medido por el IVD.

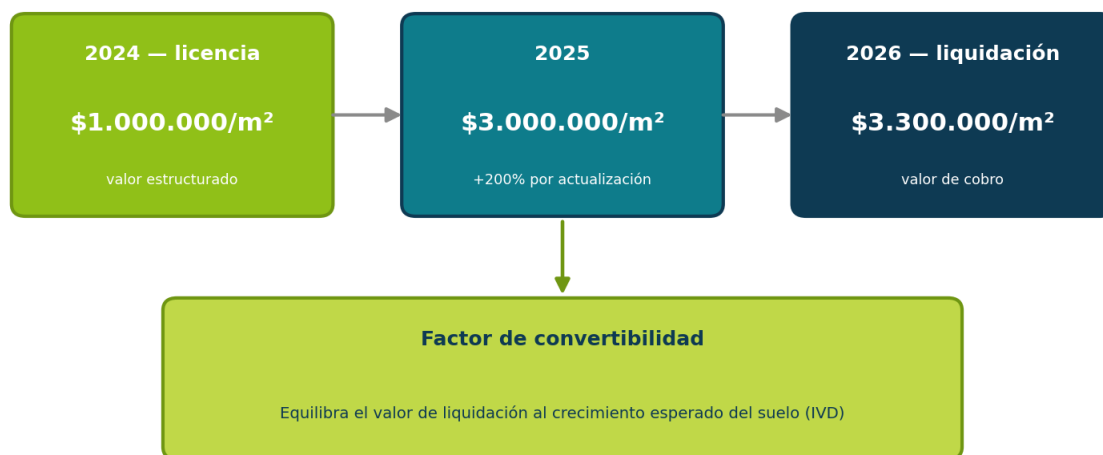


Figura 20. Diferencia entre el valor a la licencia y al momento de la liquidación, y su equilibrio con el factor de convertibilidad.

Fuente: elaboración propia, Departamento Administrativo de Planeación.

5.2 La fórmula, paso a paso

El cálculo tiene tres pasos: medir el crecimiento real del suelo de cada año, compararlo con el IVD del año y acumular los años entre la licencia y la liquidación. Existe además una alternativa simplificada, equivalente, que permite aplicar el mismo cálculo con menos operaciones.

Cálculo del factor de convertibilidad

Paso 1. Crecimiento real del suelo

$$g_t = V_t / V_{t-1}$$

valor del año ÷ año anterior

Paso 2. Factor de cada año

$$F_t = (1 + i_t) / g_t$$

i_t = IVD de la vigencia

Paso 3. Factor acumulado

$$F = F_{t_0+1} \times F_{t_0+2} \times \dots \times F_L$$

desde la licencia (t_0) hasta la liquidación (L)

Alternativa simplificada (equivalente, no es un paso adicional)

Qué busca: llegar al mismo resultado sin calcular el factor año por año.

$$F = \frac{V_{t_0}}{V_L} \prod (1 + i_t)$$

V_{t_0} = valor del suelo de la ZGH del lote a la fecha de la licencia.

V_L = valor del suelo de la ZGH del lote en el año de solicitud de liquidación.

$\prod (1 + i_t)$ = IVD acumulado del periodo (producto de los índices anuales).

F = resultado entre 0 y 1; multiplica el valor de liquidación del año L .

Figura 21. Cálculo del factor de convertibilidad, paso a paso.

Fuente: elaboración propia, Departamento Administrativo de Planeación.

Paso 1. $g_t = V_t / V_{t-1}$: crecimiento real del suelo del año, como el cociente entre el valor del año y el del año anterior.

Paso 2. $F_t = (1 + i_t) / g_t$: factor del año. El índice i_t es el índice de valoración diferencial (IVD) de la vigencia, definido por la Subsecretaría de Catastro municipal. Si el suelo crece igual a lo esperado, el factor del año da 1.

Paso 3. El factor acumulado multiplica los factores anuales desde el año base, el valor del suelo vigente a la fecha de la licencia, hasta el año de la solicitud de liquidación. Se multiplica, no se suma.

Alternativa simplificada. No es un paso adicional: es otra forma de escribir el mismo cálculo. Busca llegar al mismo resultado sin calcular el factor año por año, con tres datos verificables en los insumos de Catastro. La fórmula es:

$$F = (V_{t_0} / V_L) \times \prod (1 + i_t)$$

Donde V_{t_0} es el valor del suelo de la zona geoeconómica del lote a la fecha de la licencia; V_L es el valor del suelo en el año de la solicitud de liquidación; $\prod (1 + i_t)$ es el IVD acumulado del periodo (producto de los índices anuales); y F es el resultado: un número entre 0 y 1 que se multiplica por el valor de liquidación del año correspondiente, y ese producto es el valor sobre el que se paga la obligación.

Nota metodológica. La comparación retrocede hasta el año de la licencia, sin pasar de 2015 para suelo urbano ni de 2018 para suelo rural y urbano con cobertura total, porque antes no existía el Mapa de Zonas Geoeconómicas Homogéneas (adoptado por el Decreto 1760 de 2016) y la medida

opera bajo el Acuerdo 48 de 2014. El cálculo llega hasta el año en que se solicita la liquidación; para una solicitud en 2026, el periodo corre hasta 2026.

5.3 La fórmula en el proyecto de decreto

Para la trazabilidad entre este documento y el proyecto de decreto, esta sección reproduce la fórmula en el orden y con el texto del artículo 12A propuesto, y la acompaña de una síntesis con mayor detalle. Los apartes entre comillas angulares son textuales del articulado.

« Fórmula y tasa de convertibilidad de obligaciones urbanísticas anticipadas y obligaciones de la zona a desarrollar. Para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas por concepto de áreas de cesión pública en dinero y compensación material en otro sitio, se adopta la siguiente fórmula y tasa de convertibilidad aplicable a las Zonas Geoeconómicas Homogéneas: »

$$F_t = (1 + i_t) / g_t$$

« Donde F_t expresa el factor de convertibilidad en el año t aplicable al valor del suelo del año t ; g_t corresponde al crecimiento del suelo del año t respecto del año anterior; e i_t corresponde al índice de valoración diferencial aplicable en el año t para cada lote. »

$$g_t = V_t / V_{t-1}$$

« Donde V_t es el valor por metro cuadrado del año t de la Zona Geoeconómica Homogénea del lote, y V_{t-1} es el valor por metro cuadrado del año $t-1$ de la Zona Geoeconómica Homogénea del lote. »

$$F_n = \prod F_t$$

« En los casos en que se requiera la aplicación de la fórmula de convertibilidad de forma acumulada para más de un periodo, se aplicará la siguiente fórmula, con n = número de periodos anuales comprendidos entre el valor del suelo vigente a la fecha de expedición de la licencia y el momento de solicitud de liquidación de obligaciones. »

« Parágrafo. Para la aplicación de la fórmula se utilizará el Índice de Valoración Diferencial (IVD) correspondiente a cada vigencia. La Subsecretaría de Catastro determinará el índice que se empleará para la liquidación de las cesiones urbanísticas en dinero y compensación material en otro sitio. »

Síntesis. El factor del año compara el crecimiento esperado ($1 + i_t$) contra el crecimiento real (g_t); si el suelo creció dentro de lo esperado, el cociente da 1 y no hay ajuste. Cuando la liquidación llega años después de la licencia, los factores anuales se multiplican (productoria) desde el valor vigente a la fecha de la licencia hasta el de la solicitud de liquidación, sin retroceder de 2015 para suelo urbano ni de 2018 con cobertura total. El resultado F_n es un número entre 0 y 1 que multiplica el valor de liquidación de la vigencia correspondiente; ese producto es el valor a pagar. La forma simplificada equivalente, $F_n = (V_{t0} / V_t) \times \prod (1 + i_t)$, reduce la aplicación a tres datos verificables en los insumos de Catastro.

Los considerandos del proyecto de decreto citan incrementos promedio sobre el IVD calculados con valores operativos. Recalculados con los IVD oficiales por resolución, los valores quedan así:

Tabla 5. Incremento de los predios con valores por encima del IVD, recalculado con IVD oficiales.

Transición	IVD aplicado	Predios > IVD	Incremento promedio	Incremento máximo
------------	--------------	---------------	---------------------	-------------------

2015-2018	10,01% (proxy IVP)	45.348	36,3%	1.752%
2018-2019	5,90% (proxy IVP)	122.629	339,5%	8.951%
2019-2020	3,06% (proxy IVP)	114.563	34,8%	2.995%
2022-2023	11,39%	4	119,1%	310%
2023-2024	8,22% / 6,50%	76	8,2%	8,2%
2024-2025	8,84% / 7,84%	23.114	50,5%	6.557%
2025-2026	3,00%	51.792	37,9%	2.284%

Fuente: elaboración propia con base en Centroides_Lote2025_IVD_Factores; transiciones 2020-2021 y 2021-2022 sin predios por encima del índice.

5.4 Alcance

El factor aplica exclusivamente a las obligaciones de espacio público cuyo cumplimiento se realice mediante pago en dinero o mediante compensación material en otro sitio (suelo receptor). No resulta aplicable a las obligaciones que se cumplen con la entrega de suelo en el propio sitio del proyecto. Para efectos de su cálculo, se tomará como año base el valor del suelo vigente a la fecha de expedición de la licencia urbanística y se actualizará hasta el año en que se solicite la respectiva liquidación.

Tabla 6. Aplicación de la fórmula según la situación de la obligación.

Escenario	Situación	¿Aplica la fórmula?
No liquidadas (liquidación futura)	No consolidada (sin acto en firme)	Sí
Liquidación expedida sin firmeza (recursos en trámite)	No consolidada (sin acto en firme)	Sí
Liquidadas y cumplidas	Consolidada	No
En proceso coactivo	Consolidada	No
Prescritas	Consolidada	No

El criterio que delimita la aplicación es el de las situaciones jurídicas consolidadas, en los términos del régimen de transición del proyecto de decreto (artículo 4): una situación está consolidada cuando existe un acto administrativo en firme que determina la obligación. En consecuencia, la fórmula y la tasa de convertibilidad se aplican a los procedimientos administrativos de liquidación y cobro que se encuentren en trámite a la entrada en vigencia del decreto sin que se haya configurado una situación jurídica consolidada, y a las obligaciones que se originen con posterioridad.

Las situaciones jurídicas no consolidadas comprenden, entonces, dos supuestos: las obligaciones por liquidar, en las que no se ha expedido acto administrativo, y las liquidaciones expedidas que aún no se encuentran en firme, por estar corriendo los términos o pendientes de resolver los recursos de la vía administrativa. En ambos casos el acto que determina la obligación no ha alcanzado firmeza y, por tanto, la liquidación o su revisión se resuelve con la fórmula y tasa de convertibilidad.

Las situaciones jurídicas consolidadas permanecen sujetas al régimen normativo bajo el cual se configuraron: las obligaciones liquidadas y cumplidas, las que se encuentran en cobro coactivo con título ejecutivo en firme y las prescritas, tal como lo recoge la Tabla 6. Sobre ellas el decreto no

produce efectos, en garantía de los principios de seguridad jurídica, confianza legítima e igualdad que invocan sus considerandos.

6 Aplicabilidad de la fórmula: cuatro ejemplos

La fórmula se aplica a cuatro proyectos: tres casos de compensación en dinero y uno de compensación material en otro sitio (numeral 6.1). Los tres primeros son proyectos con años de licencia y normas distintas. El año base es el valor del suelo a la fecha de la licencia (acotado a 2015 para suelo urbano) y los factores anuales se acumulan hasta 2026, año de la solicitud de liquidación. Los tres casos cubren el rango de resultados posibles: un proyecto con crecimiento normal que no recibe ajuste, uno con un episodio moderado y uno con un salto reciente fuerte. Los valores de IVD son los oficiales por resolución de Catastro, con proxy IVP-DANE en las transiciones 2015-2020, por lo que los resultados son ilustrativos. Aunque las tres licencias son reales, no se sabe si la fórmula les aplicaría: se usan como casos hipotéticos para mostrar el comportamiento del cálculo.



Fotografía y localización del proyecto. Fuente: registro fotográfico y licencias georreferenciadas, DAP.

Tabla 7. Bosston Lives — norma 48 de 2014, licencia 2020.

Año	Valor ZGH (\$/m²)	g_t	i_t (IVD)	F_t
2020 (base)	971.004	—	—	—
2021	986.637	1,016	1,60%	1,000
2022	986.637	1,000	0,00%	1,000
2023	1.084.650	1,099	11,39%	1,013
2024	1.173.808	1,082	8,22%	1,000
2025	1.277.573	1,088	8,84%	1,000
2026	1.315.900	1,030	3,00%	1,000

Factor de convertibilidad F = 1,013, acotado a 1,000 (100%).

El año base es 2020, valor del suelo a la fecha de la licencia; la comparación corre de 2020 a 2026. Con los IVD oficiales, el crecimiento de 2023 (9,9% real) queda por debajo del índice de esa vigencia (11,39%) y el producto acumulado da 1,013: se acota a 1,000 y la obligación no recibe ajuste.



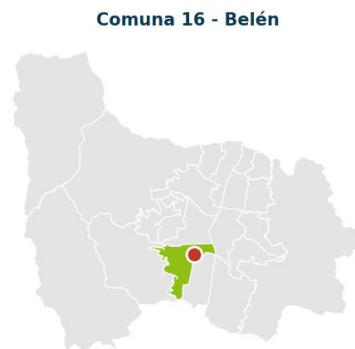
Fotografía y localización del proyecto. Fuente: registro fotográfico y licencias georreferenciadas, DAP.

Tabla 8. Edificio Firenze — norma 46 de 2006, licencia 2011 (base acotada a 2015).

Año	Valor ZGH (\$/m²)	g_t	i_t (IVD)	F_t
2015 (base)	1.904.623	—	—	—
2018	2.020.615	1,061	10,01%	1,037
2019	2.081.233	1,030	5,90%	1,028
2020	2.081.233	1,000	3,06%	1,031
2021	2.114.741	1,016	1,60%	1,000
2022	2.114.741	1,000	0,00%	1,000
2023	2.255.000	1,066	11,39%	1,045
2024	2.440.361	1,082	8,22%	1,000
2025	2.650.000	1,086	8,84%	1,002
2026	2.729.500	1,030	3,00%	1,000

Factor de convertibilidad F = 1,150, acotado a 1,000 (100%).

La licencia es de 2011, anterior al mapa ZGH, por lo que la base se acota a 2015. El valor del suelo creció por debajo del índice acumulado en toda la serie; el factor se acota a 1,000 y no hay ajuste: la fórmula no premia ni castiga a los proyectos cuyo suelo siguió el comportamiento esperado.



Fotografía y localización del proyecto. Fuente: registro fotográfico y licencias georreferenciadas, DAP.

Tabla 9. Biohealthy — norma 48 de 2014, licencia 2022.

Año	Valor ZGH (\$/m²)	g_t	i_t (IVD)	F_t
2022 (base)	2.327.065	—	—	—
2023	2.486.150	1,068	11,39%	1,043
2024	2.690.512	1,082	8,22%	1,000
2025	2.928.353	1,088	8,84%	1,000
2026	3.409.509	1,164	3,00%	0,885

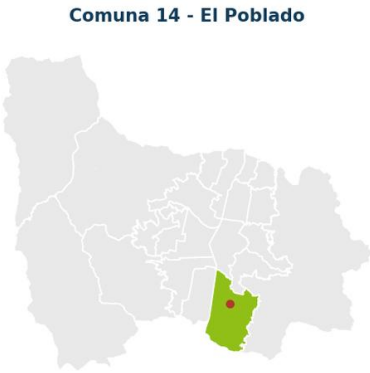
Factor de convertibilidad F = 0,922 (92%).

El salto del valor del suelo en 2026 (16,4% real frente a 3,00% esperado) está muy por encima del IVD de esa vigencia y lleva el factor a 0,922: la obligación se liquida sobre el 92% del valor. El crecimiento de 2023 a 2025 quedó dentro de los índices oficiales y no genera descuento.

Ejemplo de compensación material en otro sitio

Para ilustrar el procedimiento para la compensación en otro sitio, se aplica la fórmula a un proyecto cuyo año base es el valor del suelo a la fecha de la licencia (acotado a 2020 para suelo urbano) y los factores anuales se acumulan hasta 2025, año de la solicitud de compensación. Una vez aplicada la fórmula metodológica, se obtiene el valor indexado del suelo por metro cuadrado el cual se multiplica por el área de cesión originalmente establecida en la licencia para determinar la obligación en dinero. Finalmente, este monto económico se divide entre el valor por metro cuadrado del lote receptor para establecer la equivalencia definitiva en metros cuadrados a transferir.

CR 36 8A 61 14180050036



Fotografía y localización del proyecto. Fuente: registro fotográfico y licencias georreferenciadas, DAP.

Tabla 10. Ejemplo de compensación en otro sitio: cálculo del factor de convertibilidad.

Año	Valor ZGH (\$/m²)	g_t	i_t (IVD)	F_t
2020 (base)	3.687.233	—	—	—
2021	3.746.597	1,0161	1,75%	1,00
2022	3.746.597	1,0000	0%	1,00
2023	4.049.650	1,0809	6,25%	0,98

2024	4.382.531	1,0822	8,25%	1,00
2025	5.599.994	1,2778	8,75%	0,85

Factor de convertibilidad F = 0,838 (83%).

Tabla 11. Ejemplo de compensación en otro sitio: equivalencia en área en el lote receptor.

ITEM	AREA (M2)	VALOR DEL SUELO (M2) ZGH	EQUIVALENCIA EN DINERO
LOTE RECEPTOR	2805,07	\$ 1.720.630	\$ 4.826.487.594
LICENCIA	81,43	\$ 4.692.682	\$ 382.125.081
REMANENTE FINAL	2582,99		\$ 4.444.362.513
EQUIVALENCIA EN ÁREA (M2) LOTE RECEPTOR	222,08		

51

El año base es 2020, correspondiente al valor del suelo vigente a la fecha de la licencia. En 2023 el valor del suelo creció un 8,09 %, superando en 1,84 puntos porcentuales el IVD del periodo (6,25 %), lo que produce un factor parcial de 0,98. En 2024 el crecimiento real (8,22 %) se mantuvo prácticamente igual al índice esperado (8,25 %), sin generar descuento. El salto determinante ocurre en 2025: el valor del suelo aumentó un 27,78 %, frente a un IVD de apenas 8,75 %, un exceso de 19 puntos porcentuales que arrastra el factor anual a 0,85. El producto acumulado de los factores anuales arroja un **factor de convertibilidad F = 0,838 (83 %)**: la obligación se calcula sobre el 83 % del valor del suelo vigente en el año de la solicitud.

Determinado el factor, el procedimiento para la compensación en otro sitio se desarrolla en tres pasos. **Primero**, el valor indexado por metro cuadrado se obtiene multiplicando el valor ZGH del año de la solicitud (\$5.599.994/m²) por el factor de convertibilidad: $\$5.599.994 \times 0,838 = \$4.692.682/\text{m}^2$. **Segundo**, la obligación en dinero se calcula multiplicando ese valor indexado por el área de cesión establecida en la licencia: $\$4.692.682 \times 81,43 \text{ m}^2 = \$382.125.081$. **Tercero**, para convertir esa obligación en área equivalente a transferir en el lote receptor, el monto se divide entre el valor ZGH del predio receptor (\$1.720.630/m²): $\$382.125.081 / \$1.720.630 = 222,08 \text{ m}^2$. El valor total del lote receptor asciende a \$4.826.487.594, de los cuales \$382.125.081 corresponden a la obligación, dejando un remanente de **\$4.444.362.513** una vez cumplida la cesión.

7 Análisis e impacto

7.1 Impacto territorial

La fórmula es de alcance distrital y su efecto se concentra donde el valor del suelo creció más. La variación promedio por comuna y corregimiento en las dos últimas transiciones muestra ese reparto: en 2024-2025, dieciséis de los veintiún territorios crecieron en torno al IVD (7,8% a 9,3%), mientras El Poblado creció 49,7%, Laureles 15,8%, La América 15,7% y Buenos Aires 12,8%. En 2025-2026 el patrón se desplaza: Guayabal crece 31,6%, Belén 27,6% y Buenos Aires repite con 12,5%, mientras los demás vuelven al rango del índice.

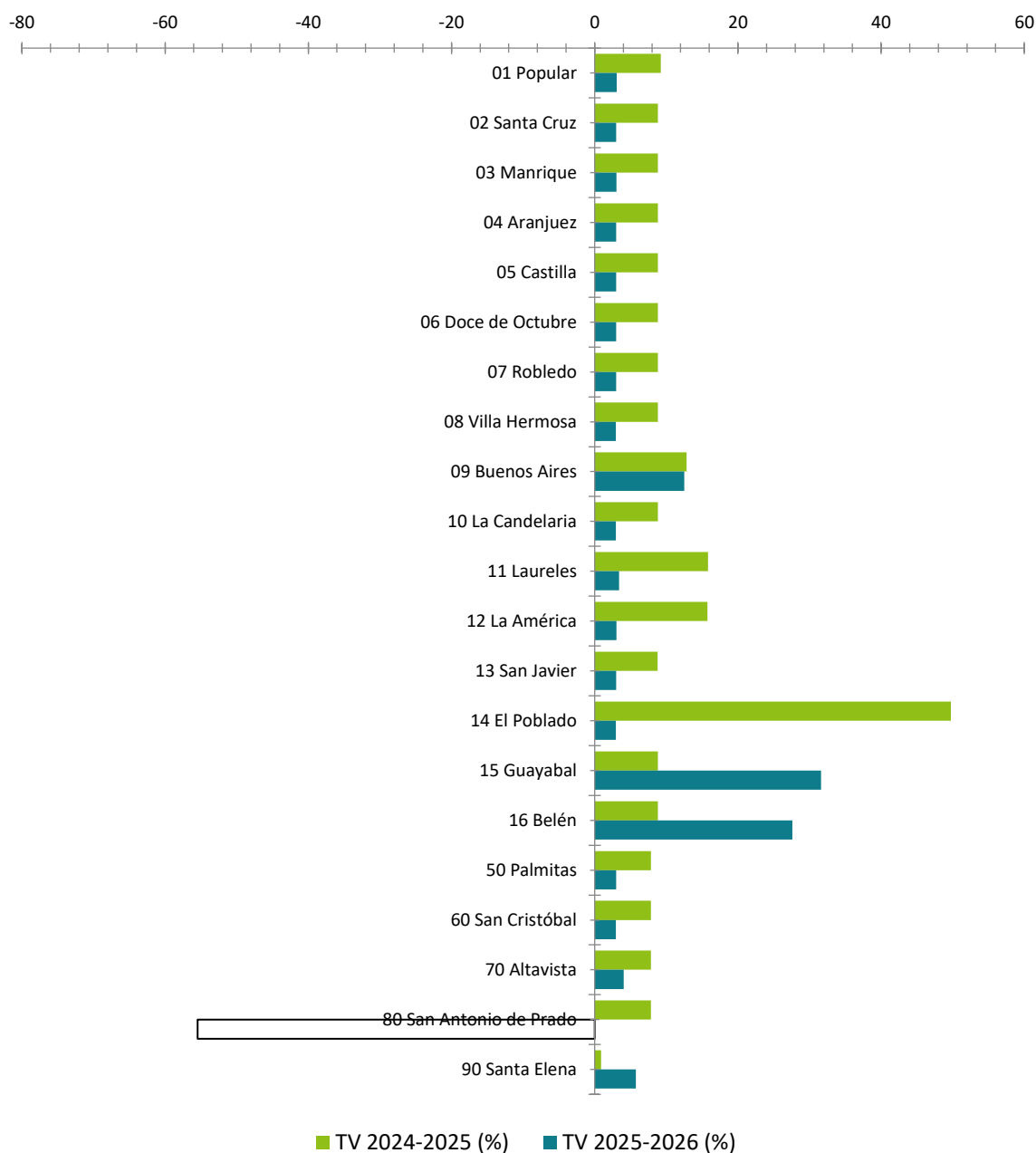


Figura 22. Variación promedio del valor del suelo por comuna y corregimiento, transiciones 2024-2025 y 2025-2026.

Fuente: elaboración propia, Departamento Administrativo de Planeación.

Tres lecturas se desprenden del reparto territorial:

Primera: el fenómeno rota por la ciudad siguiendo el ciclo de actualización catastral, de modo que una fórmula focalizada en comunas específicas quedaría desactualizada con cada vigencia; la fórmula general se aplica sola donde el dato lo amerite.

Segunda: los territorios con mayor variación coinciden con los de mayor actividad inmobiliaria (El Poblado, Laureles, Belén), donde se concentra la oferta habitacional en curso; el sobrecosto golpea la fase final de los proyectos, cuando la liquidación es condición para escriturar y entregar.

Tercera: el efecto llega también a comunas de menor valor del suelo, como Buenos Aires y Guayabal, donde el mismo salto porcentual compromete proyectos con márgenes más estrechos.

El mismo patrón aparece en las liquidaciones efectivamente afectadas. En la base de resoluciones de liquidación entregada por la Secretaría de Gestión y Control Territorial (197 resoluciones asociadas a 127 licencias), los 38 casos con factor de convertibilidad menor a 1 concentran su ajuste en El Poblado, con cerca de \$1.320 millones en suelo de espacio público, seguido de Buenos Aires (\$80 millones), Guayabal (\$18 millones), La Candelaria (\$13 millones), Belén, Castilla y Robledo.²

7.2 Impacto fiscal

La fórmula aplica a liquidaciones futuras; no modifica liquidaciones cumplidas ni recaudo ya causado. Por eso no existe una proyección del Marco Fiscal de Mediano Plazo contra la cual compararla de forma directa: el marco fiscal proyecta el recaudo bajo las reglas vigentes, mientras que la fórmula opera sobre obligaciones que aún no se han liquidado. El efecto se mide comparando, sobre esas mismas obligaciones, el recaudo con el valor del mapa sin ajuste frente al recaudo aplicando el factor.

Sobre las 197 resoluciones de esa base, el valor del suelo de espacio público asciende a \$12.698 millones sin factor. Aplicando el factor de convertibilidad de cada caso, el valor pasa a \$11.253 millones. El ajuste es de \$1.445 millones, equivalente al 11,4% de ese rubro. Considerando el valor total de las liquidaciones, la diferencia es de \$1.495 millones. Solo 38 de las 197 resoluciones (19,3%) reciben un factor menor a 1: 29 casos en 0,5, un caso en 0,6, dos en 0,7, dos en 0,8 y cuatro en 0,9; las 159 restantes liquidan sin ajuste.

Tabla 12. Efecto del factor de convertibilidad sobre las 197 liquidaciones suspendidas.

Concepto	Sin factor	Con factor	Ajuste
Suelo espacio público (\$)	12.698 M	11.253 M	1.445 M (11,4%)
Valor total (\$)	13.554 M	12.059 M	1.495 M
Resoluciones con factor < 1	—	38 de 197	19,3%

Fuente: elaboración propia, Departamento Administrativo de Planeación.

Dos precisiones sobre estas cifras. Las tasas registradas en la base de la Secretaría de Gestión y Control Territorial están en escalones de diez puntos, propios de la versión anterior de la fórmula; con la fórmula continua los valores exactos variarán caso a caso, hacia arriba o hacia abajo, según el dato real de cada lote. Y el ajuste no es recaudo perdido sino recaudo viable: una obligación liquidada con un valor que el proyecto no puede asumir termina en suspensión, en discusión administrativa o en cartera, escenarios en los que el Distrito recibe tarde o no recibe. El factor convierte un recaudo nominal alto e incobrable en un recaudo menor y realizable.

² La Secretaría de Gestión y Control Territorial reporta 65 liquidaciones suspendidas cuyo incremento del valor del suelo superó el 8,84% de la actualización de 2025. Las cifras de esta sección corresponden a la base completa de resoluciones de liquidación suspendidas entregada por esa dependencia (197 resoluciones asociadas a 127 licencias, vigencias 2024-2026).

El costo de no actuar también es fiscal. Las 197 resoluciones suspendidas representan \$13.554 millones detenidos; mientras la diferencia entre lo proyectado y lo liquidado no se corrija, ese monto no ingresa y la cifra crece con cada nueva actualización catastral. La fórmula desbloquea la liquidación con una regla uniforme, verificable con los insumos de Catastro, y de aplicación automática: no requiere actos discrecionales caso a caso.

8 Consideraciones finales

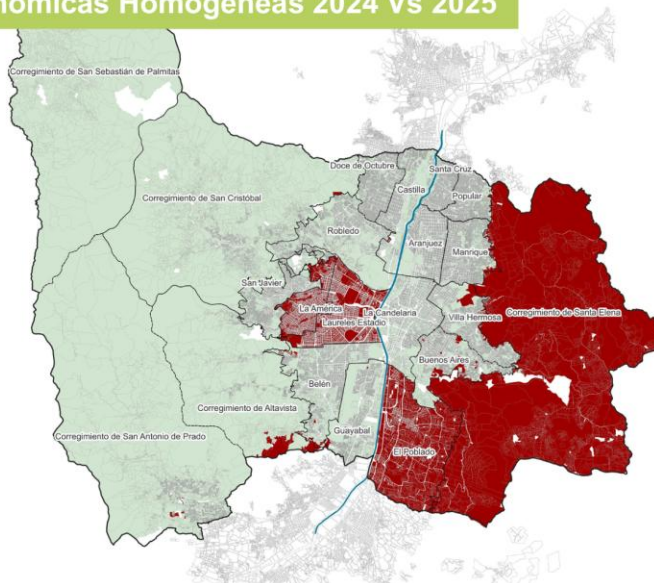
- El problema está en la diferencia entre el valor del suelo al estructurar el proyecto y el valor al momento de la liquidación, no en la actualización catastral en sí.
- De las variables de la fórmula de cobro del Decreto 2502 de 2019, solo el valor del suelo (VRm^2) depende del mercado; el factor de convertibilidad corrige únicamente esa variable, sin tocar áreas de cesión ni procedimiento.
- El valor del suelo del mapa ZGH creció por encima del IVD en varias vigencias, con picos de 681% (2019), 136% (2020), 69% (2025) y 239% (2026) sobre los registros por encima del índice, rotando por distintos territorios del Distrito.
- El artículo 487 del Acuerdo 48 de 2014 habilita aplicar fórmulas y tasas de convertibilidad; la fórmula propuesta equilibra el valor de liquidación con el crecimiento esperado del suelo.
- La fórmula aplica al cumplimiento en dinero y compensación material en otro sitio de la cesión de espacio público y a liquidaciones futuras. Su resultado es un número entre 0 y 1 que se multiplica por el valor de liquidación del año correspondiente.
- Sobre las 197 liquidaciones suspendidas, el ajuste es de \$1.445 millones en suelo de espacio público (11,4%), concentrado en El Poblado. El ajuste convierte recaudo suspendido en recaudo realizable.
- La fórmula rige hasta la actualización de la reglamentación específica que surja de la revisión de mediano plazo del Plan de Ordenamiento Territorial.

Razón del cambio metodológico. El punto de partida de este documento fue el ejercicio del bienio 2024-2025: 311.364 lotes analizados, de los cuales 280.355 (90%) conservaron su zona geoeconómica y 31.010 (10%) quedaron en zonas distintas; el mapa ZGH pasó de 312 a 435 zonas (+39,4%) por la actualización del mapa y la actualización catastral, y 13.913 lotes (4,46%) tendrían factor de convertibilidad menor a 1. Ese ejercicio usó valores de IVD operativos. El recálculo con los IVD oficiales por resolución (sección 4.4) amplió la ventana a las nueve transiciones 2015-2026 e identificó 23.114 predios con incremento superior al IVD en 2024-2025, de los cuales 10.723 coinciden con el ejercicio inicial. Se conserva esta referencia porque explica la evolución del análisis y la razón del cambio de cifras entre versiones.

Contexto 2024 - 2025

435 ZGE IDENTIFICADAS
PARA EL AÑO 2025

- ZGE que cambiaron
- ZGE que se conservan



Fuente: elaboración propia, Departamento Administrativo de Planeación.

9 Nota aclaratoria

Para la liquidación se usan los valores de las zonas geoeconómicas homogéneas de la geodatabase oficial. Para la aplicación de la fórmula se utiliza el índice de valoración diferencial (IVD) de cada vigencia, definido por la Subsecretaría de Catastro; para los periodos posteriores, Catastro determina el índice que se empleará. Cuando el IVD del año de liquidación aún no esté publicado, se usa como referencia el del año inmediatamente anterior.

La consulta de los valores de las zonas geoeconómicas homogéneas puede realizarse en:
https://www.medellin.gov.co/mapgis9/mapa.jsp?aplicacion=1&css=css/app_mapas_medellin.css

10 Referencias

Concejo de Medellín. Acuerdo 48 de 2014, por medio del cual se revisa y ajusta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín (artículos 303, 305, 306, 487, 513, 514, 519, 521 y 596).

Congreso de la República. Ley 388 de 1997, de desarrollo territorial.

Alcaldía de Medellín. Decreto 1760 de 2016, por el cual se adopta el Mapa de Zonas Geoeconómicas Homogéneas para el suelo urbano y las zonas generadoras de derechos de construcción y desarrollo en suelo rural.

Alcaldía de Medellín. Decreto 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, modificado parcialmente por el Decreto 0242 de 2021.

Subsecretaría de Catastro, Secretaría de Gestión y Control Territorial. Resoluciones del Índice de Valoración Diferencial (IVD): 202150013809 (vigencia 2021), 202250052195 (2022), 202350013950 (2023), 202450010494 (2024), 202550008085 (2025) y 202650009491 (2026).

Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). Índice de Valoración Predial (IVP), vigencias 2016 a 2019, Medellín.

Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). Estadísticas de Licencias de Construcción (ELIC), serie por municipio.

Departamento Administrativo de Planeación. Informe de incrementos del valor del suelo sobre el IVD 2015-2026 (versión 2), Medellín, 2026.

Departamento Administrativo de Planeación. Base de licencias urbanísticas georreferenciadas de las curadurías urbanas de Medellín (3.357 licencias de obra nueva, 2006-2024).

Secretaría de Gestión y Control Territorial. Base de resoluciones de liquidación de obligaciones urbanísticas suspendidas, vigencias 2024-2026.

Alcaldía de Medellín. Geoportal MapGIS: consulta del Mapa de Zonas Geoeconómicas Homogéneas.

Congreso de la República. Ley 14 de 1983, de fortalecimiento de los fiscos municipales (artículo 6, reajuste anual de avalúos catastrales).

Subsecretaría de Catastro, Secretaría de Gestión y Control Territorial. Resolución 008 de 2019, por la cual se reajustan los avalúos catastrales de Medellín para la vigencia 2019.

Subsecretaría de Catastro, Secretaría de Gestión y Control Territorial. Bases catastrales de lotes (identificador CBML) y valores por metro cuadrado de las Zonas Geoeconómicas Homogéneas, vigencias 2015-2026, Medellín.

Subsecretaría de Catastro, Secretaría de Gestión y Control Territorial. Capa de límites catastrales de comunas y corregimientos de Medellín.

Alcaldía de Medellín. Proyecto de decreto “Por medio del cual se modifica parcialmente el Decreto 2502 de 2019 y se adopta una fórmula y tasa de convertibilidad para la estabilización de los

valores del suelo utilizados en la liquidación de las cesiones urbanísticas a compensar en dinero y en otro sitio” (versión revisada, Secretaría General, septiembre de 2026).

Más información en: www.medellin.gov.co
Línea única de atención: (574) 44 44 144
Calle 44 N° 52 – 165 Centro Administrativo la Alpujarra
Medellín, Colombia



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación