



XXVI SEMANA DE LA FACULTAD

ARQUITECTURA E INGENIERÍA

DEL 10 AL 14 DE NOVIEMBRE



Memorias de investigación aplicada en análisis catastral, valoración predial y diagnóstico territorial

Curso: Formulación de Proyectos Catastrales

Docente / Asesores:

Equipo académico del Semillero SICAGED

Asesores temáticos: Laura Osorno Bedoya y Andrea Tamayo Londoño

Asesores metodológicos: Encargados de cada investigación

Tecnología en Gestión Catastral

Facultad de Arquitectura e Ingeniería – Institución Universitaria Colegio Mayor de Antioquia

Estas memorias reúnen los trabajos desarrollados en el Curso de Formulación de Proyectos Catastrales de la Tecnología en Gestión Catastral. Los estudios abarcan múltiples territorios urbanos y rurales, aplicando herramientas SIG, análisis catastral, trabajo de campo y métodos técnicos para comprender la dinámica del suelo en Colombia. Su divulgación en la **XXVI Semana de la Facultad** refleja el compromiso académico con la investigación aplicada y la gestión territorial.

Objetivos de la actividad

- Integrar metodologías de análisis catastral, SIG, cartografía, normatividad y trabajo de campo en contextos reales de estudio.
- Comprender dinámicas territoriales diversas: informalidad, proindiviso, variaciones económicas del suelo, gentrificación y transformaciones urbano–rurales.
- Desarrollar productos técnicos rigurosos que permitan caracterizar predios, identificar inconsistencias y proponer insumos relevantes para la gestión pública y el catastro multipropósito.
- Divulgar los resultados durante la **XXVI Semana de la Facultad**, fortaleciendo la apropiación social del conocimiento y la formación investigativa.

Aporte general de los proyectos

El conjunto de investigaciones evidencia:

- La **diversidad territorial** del país y la necesidad de diagnósticos precisos.
- La importancia del **Catastro Multipropósito** para actualizar información, reducir inconsistencias y fortalecer la planificación.
- La utilidad del SIG, el análisis multitemporal y la interpolación para comprender dinámicas urbanas y rurales.
- Que fenómenos como la expansión informal, la gentrificación y el proindiviso requieren atención institucional.
- El fortalecimiento de las competencias investigativas de los estudiantes del programa.

Productos a divulgar

En conjunto, las investigaciones generaron:

- Mapas temáticos, multitemporales y comparativos.
 - Inventarios catastrales, bases de datos y matrices de clasificación predial.
 - Modelos de interpolación y análisis estadísticos para estimar variaciones económicas.
 - Diagnósticos sobre informalidad, proindiviso, irregularidades jurídicas y cambios de uso del suelo.
 - Posters, presentaciones académicas, análisis normativos y conclusiones aplicadas para la gestión territorial.
- Estos productos se presentaron en la **XXVI Semana de la Facultad**, destacando el impacto formativo y social del programa.

Proceso general de las investigaciones

Todos los trabajos siguieron una estructura metodológica coherente con el diagnóstico territorial:

- 1. Recolección y revisión de información oficial:** catastro, POT, bases SIG, imágenes satelitales, datos socioeconómicos.
- 2. Trabajo de campo:** levantamientos físicos, encuestas, verificación del estado real de los predios.
- 3. Análisis espacial con SIG:** delimitación de áreas de estudio, digitalización, clasificación de predios, interpolación de valores.
- 4. Identificación de problemas territoriales:** informalidad, densificación, gentrificación, uso del suelo, proindiviso, desactualización catastral.
- 5. Síntesis y comunicación de resultados:** mapas, gráficas, inventarios, conclusiones y recomendaciones.



XXVI SEMANA DE LA FACULTAD

ARQUITECTURA E INGENIERÍA

DEL 20 AL 14 DE NOVIEMBRE

ANÁLISIS DE LA GENTRIFICACIÓN EN EL POBLADO SECTOR PROVENZA Y COMO AFECTA LOS USOS DEL SUELO

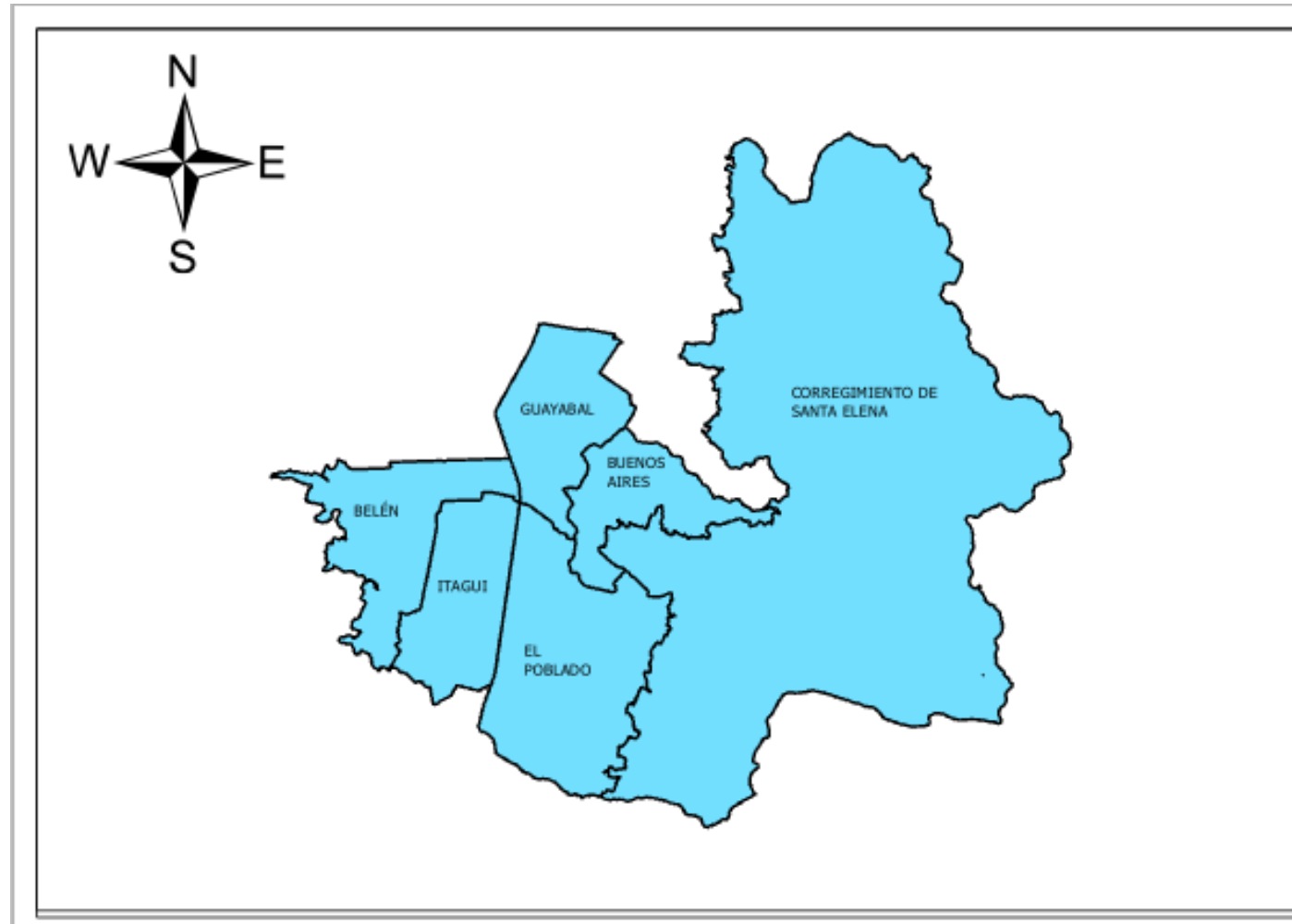
Integrantes: Daniela Rodríguez Ospina y Paulina Martínez Marín

Asesor Temático: Andrés Mauricio Ramírez Tamayo

Asesor metodológico: Laura Osorno Bedoya

MARCO TERRITORIAL

SEMANA DE LA FACULTAD DE ARQUITECTURA E INGENIERÍA

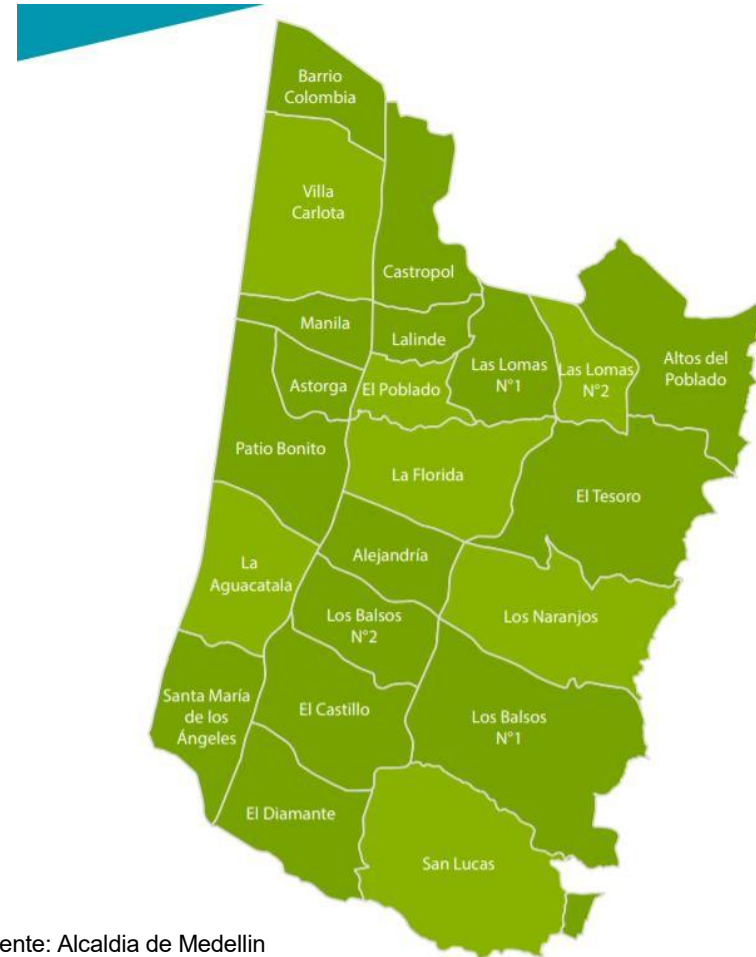


Fuente: Imagen propia

MARCO TERRITORIAL

-La zona se compone de 22 Barrios

Barrio Colombia, Villa Carlota, Castropol, Lalinde, Las Lomas n.º 1, Las Lomas n.º 2, Altos del Poblado, El Tesoro, Los Naranjos, Los Balsos n.º 1, Los Balsos n.º 2, San Lucas, El Diamante, El Castillo, Alejandría, La Florida, El Poblado, Manila, Astorga, Patio Bonito, La Aguacatala y Santa María de Los Ángeles.



Fuente: Alcaldía de Medellín

<https://www.medellin.gov.co/es/conoce-algunos-datos-generales-de-la-ciudad/>

MARCO TERRITORIAL

SEMANA DE LA FACULTAD DE ARQUITECTURA E INGENIERÍA



Ubicación Provenza

Leyenda

- Provenza
- Comuna 14
- Barrio_Poblado

Localización General



Medellín

**Comuna
14**



**Barrio
Poblado**



MARCO TERRITORIAL

- Provenza comienza aproximadamente en la carrera 37 y se extiende hasta la carrera 32 entre las calles 10 y 7.
- La vía peatonal más famosa es la carrera 35, entre la calle 10 y 7 considerada el corazón de provenza.
- Provenza no está ubicado en un barrio independiente, sino en un sector del Poblado.



Fuente: Imagen propia, provenza 2025

PROBLEMA

La gentrificación se refleja en:

- El cambio de usos del suelo.
- El reemplazo de espacios residenciales por comerciales y turísticos generando desplazamiento de habitantes tradicionales.
- Aumento significativo en los precios de arriendo y pérdida de la identidad barrial.

JUSTIFICACIÓN

Se busca comprender cómo la gentrificación ha impactado en la transformación urbana del sector Provenza. El levantamiento cartográfico y la visita de campo evidencian que más del 97% del suelo de Provenza se encuentra actualmente destinado a usos comerciales, mientras que el uso residencial se ha reducido a un 2–3%, indicando una pérdida casi total de la función habitacional del sector.

MARCO LEGAL

El proyecto se basa en leyes colombianas que regulan el uso del suelo y el desarrollo urbano para proteger a los residentes y promover un crecimiento equilibrado. Las principales normativas son:

- Ley 388 de 1997: Ordenamiento territorial y planificación urbana.
- Leyes 9 de 1989 y 14 de 1983: Gestión de bienes inmuebles urbanos.
- Ley 1995 de 2019: Protección contra desplazamientos por cambios urbanos.
- CONPES 3958 de 2019: Directrices para proteger poblaciones vulnerables en procesos urbanos.

Estas normas buscan equilibrar el desarrollo económico con la protección social y cultural del barrio Provenza.

INTRODUCCIÓN

La gentrificación es un fenómeno urbano que ha transformado significativamente el sector Provenza, ubicado en el barrio El Poblado de Medellín, una ciudad con dinámicas urbanas complejas y en crecimiento acelerado. Según datos cartográficos y estudios previos, Provenza presenta cambios en el uso del suelo, donde predomina la conversión de espacios residenciales a comerciales, con especial auge en el turismo y la oferta de alojamientos temporales. (Geomedellín, 2024; Buitrago González et al., 2017)

OBJETIVO GENERAL

Analizar los cambios en el uso del suelo en el sector Provenza del barrio El Poblado de Medellín, con el fin de identificar las transformaciones territoriales asociadas al proceso de gentrificación y su impacto sobre la estructura física y funcional del área.

.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Identificar las modificaciones en los usos del suelo en Provenza durante los últimos cinco años, mediante el análisis de bases de datos oficiales, cartografía urbana y herramientas SIG.
- Caracterizar la transformación del territorio a través de encuestas, entrevistas y observación directa, enfocándose en la percepción ciudadana respecto a los cambios en la ocupación del suelo y la desaparición del uso residencial tradicional.
- Realizar una visita de campo para verificar y complementar la información disponible sobre los usos actuales del suelo, registrando el tipo de establecimientos presentes y la ocupación real de los predios.

METODOLOGÍA

- Estudiar el impacto de la gentrificación en el sector Provenza, en el barrio El Poblado de Medellín.
- Se plantearon estrategias metodológicas orientadas a examinar de manera integrada los fenómenos urbanos, económicos y sociales vinculados a la transformación del territorio.

ACTIVIDADES

OBJETIVO N° 1

- Recolección de bases de datos oficiales sobre uso del suelo (Geomedellín).
- Descarga de cartografía histórica y actual del sector (capas SIG de 2013 y 2024).
- Digitalización del polígono de estudio en un software SIG (ArcGIS).

ACTIVIDADES

OBJETIVO N° 2

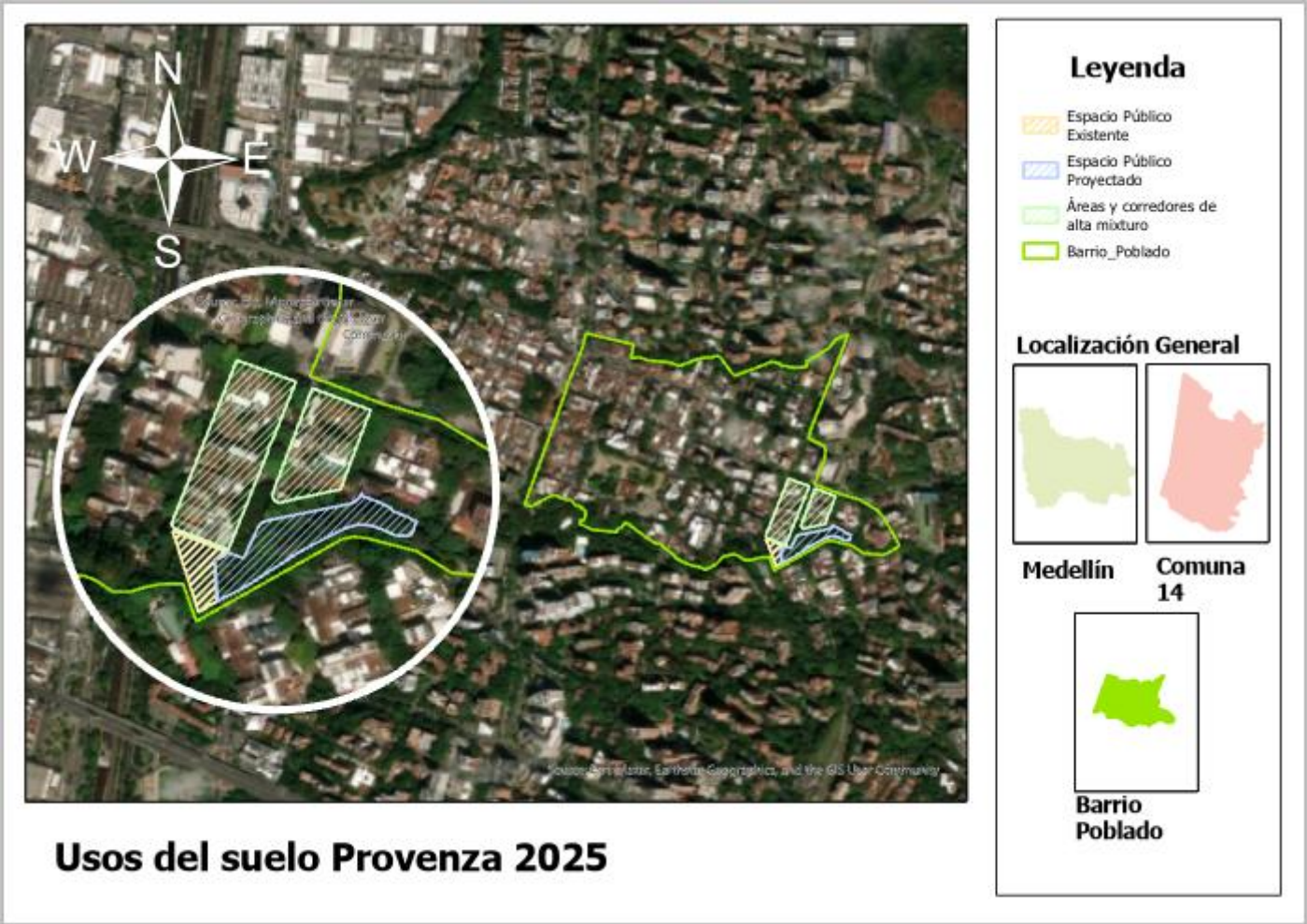
- Diseño del formulario de encuesta enfocado en percepción de transformaciones físicas y de uso del espacio.
- Selección del tamaño de muestra y puntos de aplicación dentro de Provenza.
- Aplicación de encuestas a residentes, comerciantes y visitantes.

ACTIVIDADES

OBJETIVO N° 3

- Levantamiento físico de predios (conteo, registro y localización).
- Identificación y clasificación en sitio del tipo de uso actual de cada predio (restaurantes, bares, hoteles, vivienda, etc.).
- Elaboración de una matriz con los tipos de establecimientos presentes.
- Comparación entre lo observado y la cartografía oficial disponible.

RESULTADOS Y DISCUSIÓN



RESULTADOS Y DISCUSIÓN



Usos del suelo Provenza 2013

Leyenda

-  Corredor y áreas de alta mixtura
-  Barrio_Poblado

Localización General



Medellín

Comuna
14



Barrio
Poblado

ENCUESTA

¿Ha notado un aumento en el costo de vida en Provenza en los últimos años?

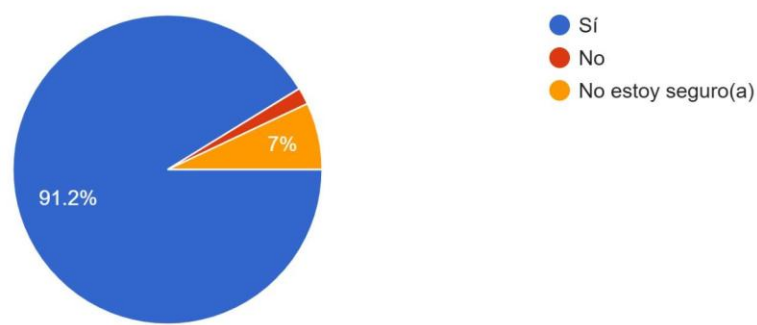


Figura 6: Resultados de la encuesta

Si respondió "sí", ¿en qué aspectos ha notado más el aumento?

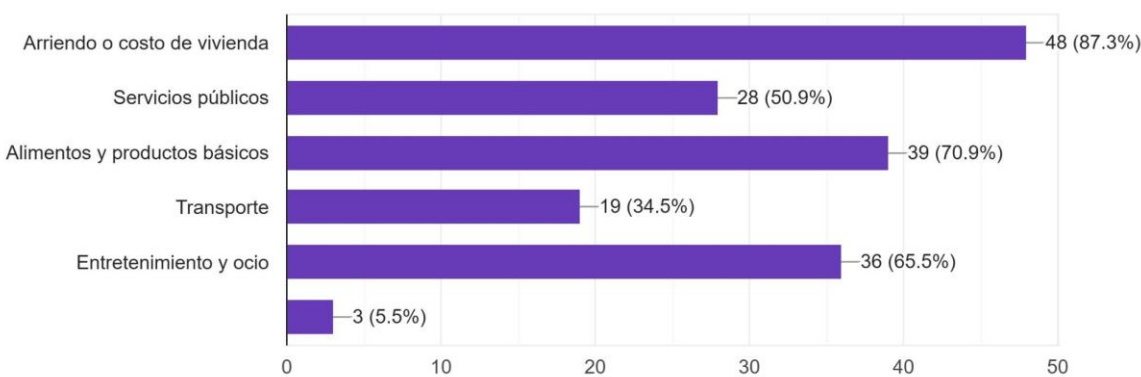


Figura 7: Resultados de la encuesta

ENCUESTA

¿Cómo describiría los cambios en la infraestructura y urbanismo del sector?

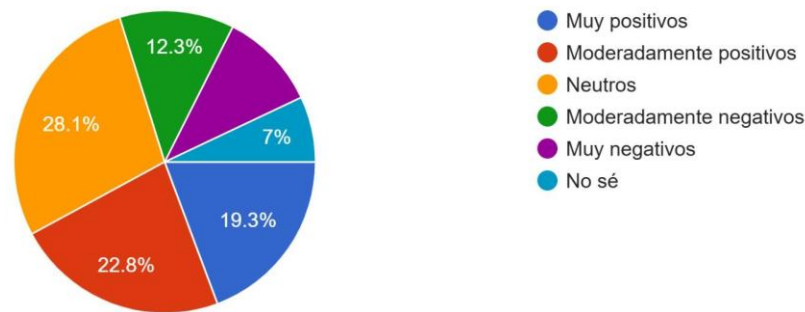


Figura 8: Resultados de la encuesta

¿Ha notado un cambio en la población del barrio (por ejemplo, más extranjeros o nuevos residentes de otros estratos)?

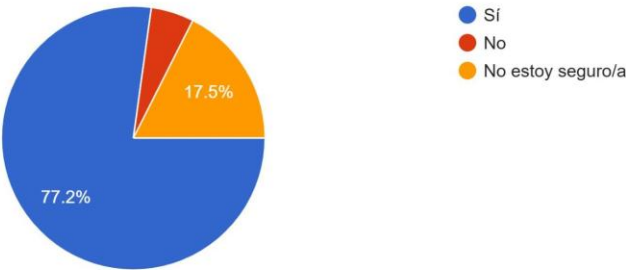


Figura 9: Resultados de la encuesta

ENCUESTA

¿Cree usted que la gentrificación ha afectado su fuente de ingresos o su empleo?

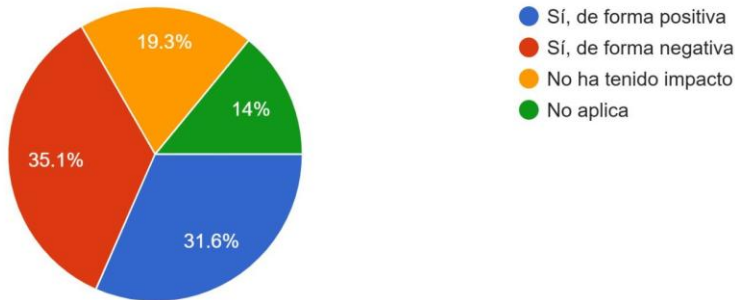


Figura 10: Resultados de la encuesta

¿Ha tenido que cambiar de lugar de trabajo, cerrar su negocio o mudarse por razones económicas?

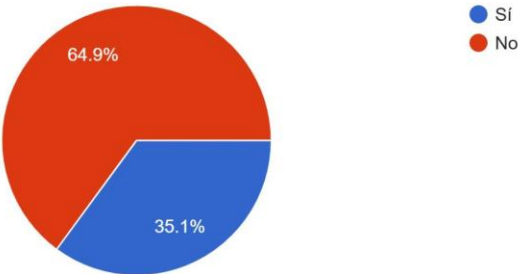


Figura 11:Resultados de la encuesta

ENCUESTA

¿Está considerando mudarse del sector?

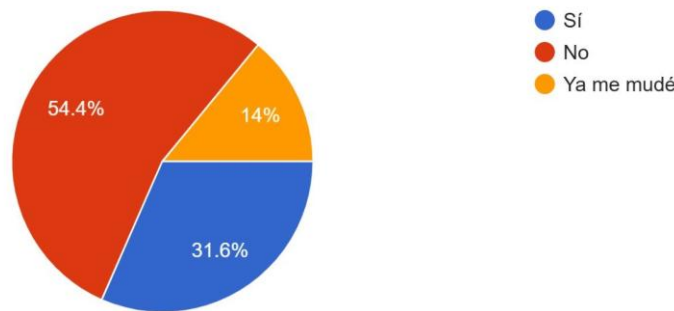


Figura 12: Resultados de la encuesta

En su opinión, ¿la transformación del sector Provenza ha sido...?

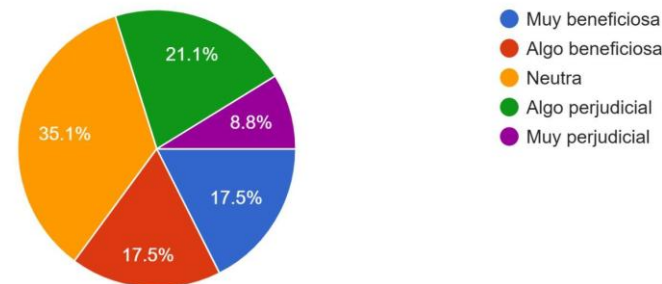


Figura 13: Resultados de la encuesta

ENCUESTA

¿Ha notado un aumento en la cantidad de extranjeros viviendo o visitando el sector?

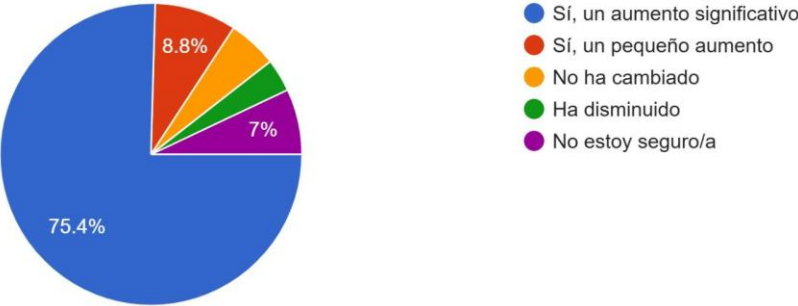


Figura 14: Resultados de la encuesta

¿Ha notado cambios en el servicio de recolección de basura en los últimos años?

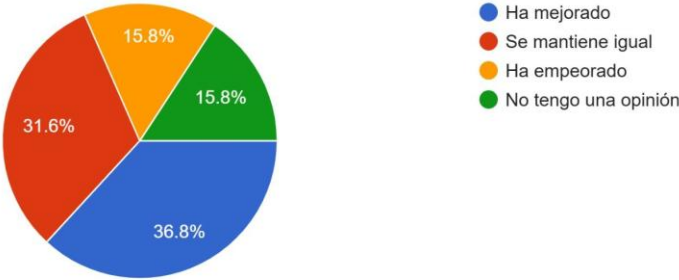


Figura 15: Resultados de la encuesta

ENCUESTA

¿Cómo percibe la seguridad en Provenza actualmente comparado con años anteriores?

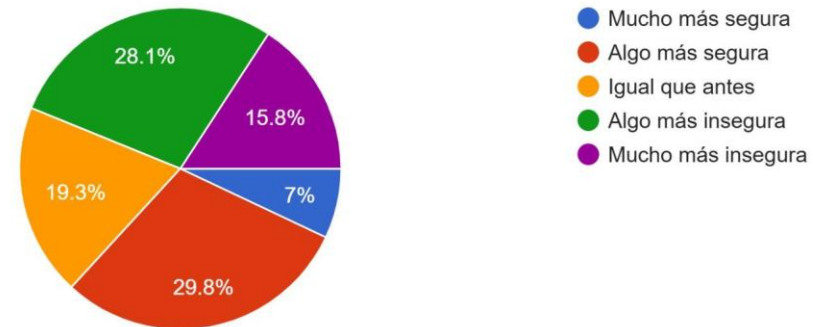


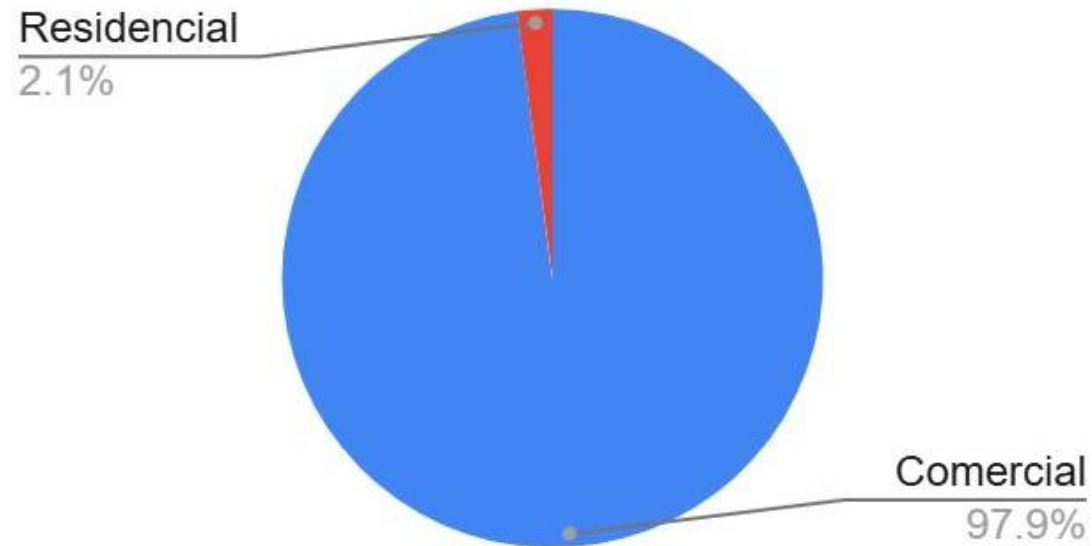
Figura 16: Resultados de la encuesta

VISITA A CAMPO

TIPO	#	USO
ALOJAMIENTOS	5	COMERCIAL
ENTRETENIMIENTO	12	COMERCIAL
OTROS	38	COMERCIAL
RESTAURANTES	37	COMERCIAL
RESIDENCIAL	3	RESIDENCIAL
TOTAL=	95	

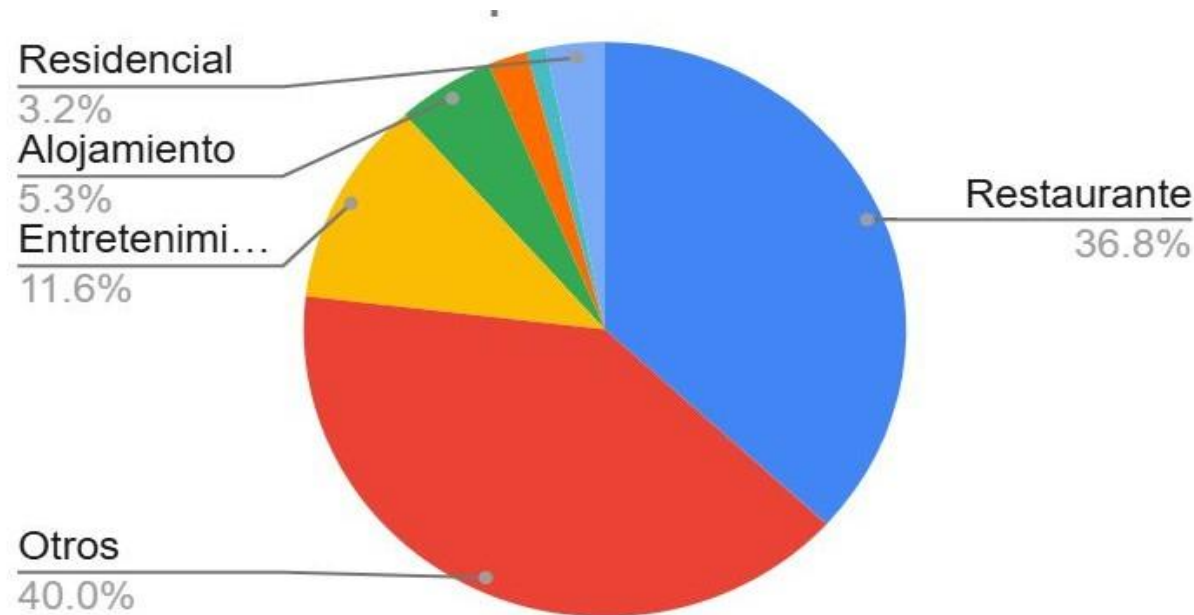
VISITA A CAMPO

En Provenza, en cuanto a usos del suelo el 2.1% pertenece a residencial, mientras que el comercial ocupa un 97.9% del sector.



VISITA A CAMPO

Los tipos de establecimientos comerciales que evidenciamos en Provenza fueron residencial con un 3.2%, hoteles y alojamientos 5.3%, entretenimiento (discotecas y bares) 11.6%, otros (barberías, farmacias, tiendas de regalos etc) 40% y restaurantes un 36.8%.



CONCLUSIONES

La investigación sobre la gentrificación en Provenza revela que este fenómeno ha transformado profundamente la dinámica social y el uso del suelo en el sector estudiado. En pocos años, un barrio que era principalmente residencial con comercios de apoyo pasó a ser un espacio mayormente comercial, donde predominan bares, restaurantes y hoteles. Este cambio no solo afecta la apariencia física del lugar, sino también la vida cotidiana de sus habitantes.

Se concluye que Provenza se encuentra en tensión constante entre las ventajas económicas del auge turístico y el desplazamiento de residentes y negocios históricos del sector.