



**DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA  
GOBERNACIÓN**

**RESOLUCIÓN**

**DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN  
GERENCIA DE CATASTRO DEL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA**

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA EL ESTUDIO DE ZONAS  
HOMOGÉNEAS FÍSICAS Y GEOECONÓMICAS EN EL PROCESO  
ACTUALIZACIÓN PARCIAL PARA ALGUNOS PREDIOS UBICADOS EN EL  
MUNICIPIO DE EL PEÑOL”**

**EL GERENTE DE CATASTRO DEL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA**, en ejercicio de las facultades legales conferidas en especial las que le confiere la Ley 14 de 1983, expedidas ambas por el IGAC, el Decreto Departamental 2018070000479 del año 2018, la Ley 1955 del año 2019, el Decreto 148 del año 2020, en consonancia con las demás disposiciones legales que regulen este acto, y

**CONSIDERANDO QUE:**

De conformidad con los Decretos Legislativo y Departamental Nos. 1556 de 1954 y 199 de 1954, respectivamente, fue creada la Oficina de Catastro del Departamento de Antioquia y se le concedió la calidad de autoridad catastral.

En fecha del 16 de febrero del año 2018 con el Decreto Departamental 2018070000479 se creó la Gerencia de Catastro del Departamento de Antioquia. De acuerdo con el Decreto con fuerza de ordenanza 2020070002567 del 05 de noviembre de 2020, es una dependencia adscrita al Departamento Administrativo de Planeación

El Decreto 148 del año 2020, definió el catastro como el inventario o censo de los bienes inmuebles localizados en el territorio nacional, de dominio público o privado, independiente de su tipo de tenencia, el cual debe estar actualizado y clasificado con el fin de lograr su identificación física, jurídica y económica con base en criterios técnicos y objetivos.

*Deh.*

*D*

En fecha del tres de diciembre de la anualidad en curso, se emitió la Resolución 2021060130919, por medio de la cual se dio inicio al proceso de actualización parcial en el municipio de El Peñol.

La Gerencia de Catastro del Departamento de Antioquia cuenta con un comité técnico creado a través de la Resolución 856 del año 2008 y modificada mediante Resolución 165 de 2013, el mismo que tiene por propósito que un grupo de trabajo interdisciplinario, analice y de aplicación a los diferentes instructivos relacionados con la gestión catastral.

En fecha del cuatro de diciembre del año en curso, mediante Acta No. 041, el Grupo Económico de la Gerencia de Catastro del Departamento de Antioquia, emitió concepto favorable para aprobar el estudio de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, por lo cual, el Comité Técnico de Zonas decide la aprobación de las zonas homogéneas físicas y zonas homogéneas geoeconómicas para el municipio de EL PEÑOL.

En su calidad de gestor catastral, La Gerencia de Catastro del Departamento de Antioquia determinó que el porcentaje aplicable a los avalúos catastrales es el 60%, respecto del valor comercial.

En mérito de lo expuesto,

### RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO:** Aprobar el estudio de las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas para llevar a cabo el proceso de actualización parcial de la formación del catastro para algunos predios ubicados en el sector urbano en el corregimiento uno en el barrio ocho en las manzanas dos y tres del municipio de EL PEÑOL.

### ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS

Zonas Homogéneas Físicas Rurales 2021 EL PEÑOL					
Código Zona Física	Area Homogenea Fisica	Disponibilidad de Aguas	Influencia Vial	Uso Actual	Norma Uso
501	49	1	0	8	Expansión no protegido - Residencial - Desarrollo
502	49	1	0	14	Expansión no protegido - Espacio público - Preservación
503	49	1	0	8	Expansión protegido - Amenaza alta inundación - Desarrollo
504	49	1	3	1	Rural no protegido - Suelo Suburbano

Zonas Homogeneas Fisicas EL PEÑOL urbano Año 2022								
Variables Normativas				Variables del Terreno				
Zona	Comes de S. este	Areas de Actividad	Tratamientos Urbanísticos	Destinacion Economica	Tipo por Destino Economico	Servicios	Vias	Relieve
001	2	1	3	1	3	4	1	1
007	2	2	3	2	1	4	1	1
008	2	2	3	2	1	4	1	1
018	2	1	3	1	3	4	1	1

## CONVENCIONES

## Áreas homogéneas de Tierras:

## Clima:

Unidad Climática	Símbolo	Unidad Climática	Símbolo
Cálido desértico	Cd	Medio muy húmedo	Mu
Cálido muy seco	Cm	Frio seco	Fs
Cálido seco	Cs	Frio húmedo	Fh
Cálido húmedo	Ch	Frio superhúmedo	Fp
Cálido muy húmedo	Cp	Muy frio húmedo	MFh
Medio seco	Ms	Muy frio pluvial	MFp
Medio húmedo	Mh	Extremadamente frio	EFp

**Relieve:** a (plano), b (semiplano), c (inclinado suave), d (ondulado medio), e (ondulado fuerte), f (fuerte), g (escarpado).

**Erosión:** 1 (ligera), 2 (moderada), 3 (severa), 4 (muy severa)

**Valor potencial:** Clases de tierras según el valor potencial

Apreciación	Rangos de valor potencial	Nº para expresar la Clase
Excelente	85-100	92
Muy buena	77-84	80
Buena	70-76	73
Moderadamente buena	64-69	67
Moderadamente buena a mediana	59-63	61
Mediana	53-58	55
Mediana a regular	47-52	49
Regular	41-46	44
Regular a mala	35-40	38
Mala	27-34	30
Mala a muy mala	19-26	23
Muy mala	11-18	17
Improductiva	11	6

pach.

VARIABLES PARA LA DEFINICIÓN DE ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS URBANAS Y DE EXPANSIÓN

Variables Normativas		
I. Clase de Suelo	II. Áreas de Actividad	III. Tratamientos Urbanísticos
1. Urbano Protegido	0. Sin asignar 1. Residencial	0. Sin asignar 1. Desarrollo 2. Conservación 3. consolidación 4. Mejoramiento Integral 5. Renovación Urbana 6. Redesarrollo 7. Preservación Urbanística 8. Redensificación
2. No protegido	2. Comercio y Servicios	
3. Expansión Protegido	3. Industrial pesada	
4. No protegido	4. Industrial liviana y de servicios 5. Protectora forestal	

Variables de Terreno					
IV. Destinación Económica	V. Tipo según Destino Económico	VI. Servicios	VII. Vías	VIII. Topografía	
1. Residencial 2. Comercial 3. Industrial 4. Dotacional 5. Predio No edificado 6. Agrícola 7. Pecuario 8. Agropecuario 9. Agroindustrial 0. Forestal	<b>1. Residencial Puntaje</b> 1. Bajo-Bajo (0-10) 2. Bajo (11-28) 3. Medio-Bajo (29-46) 4. Medio (47-64) 5. Medio-Alto (65-82) 6. Alto (83-100)	1. Sin servicios 2. Básicos Incompletos 3. Básicos 4. Básicos más complementarios	1. Pavimentadas 2. Sin pavimentar 3. Pezonales 4. Sin vías	1. Plana (<3%) 2. Inclinada (3-14%) 3. Empinada (>14%)	
	<b>2. Comercial</b> 1. Local 2. Zonas 3. Metropolitanas	<b>4. Dotacional</b> 1. Asistenciales 2. Educativos 3. Culturales 4. Administrativos y de seguridad	<b>7. Pecuario</b> 1. Todo Tipo 8. Agropecuario 9. Agroindustrial		
	<b>3. Industrial</b> 1. Transformadora Tipo 1 2. Transformadora Tipo 2 3. Transformadora Tipo 3	5. Recreativos y Deportivos 6. De Club 7. Abastecimiento 8. Servicios Urbanos Especiales	0. Forestal 1. Todo Tipo		
	<b>5. Predio No Edificado</b> 1. Urbanizable No Urbanizado 2. No Urbanizable 3. Urbanizado No edificado	<b>6. Agrícola</b> 1. Todo Tipo			

\*-Para aplicar exclusivamente a la zona de expansión Urbana o parte de ella que no presenta obra de Urbanismo

VALORES DE ZONAS GEOECONÓMICAS

VALORES DE ZONAS GEOECONÓMICAS EL PEÑOL RURAL	
ZHG	VALORES
501	\$ 180.000.000
502	\$ 6.000.000

Dab.

9

ZONAS GEOECÓNIMAS EL PEÑOL - VALORES	
ZHGEO	VALOR 60% Valor_comercial
016	\$ 839.709
017	\$ 1.059.720
018	\$ 487.560
Los codigos de Zonas geoeconómicas son nuevos para crear nuevos valores	El valor a sembrar en el maestro de Zonas es el que esta en el listado y corresponde al 60% del valor comercial

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Aprobar el valor unitario de los tipos de construcción y/o edificaciones para algunos predios ubicados en el sector urbano en el corregimiento uno, en el barrio ocho en las manzanas dos y tres del municipio de EL PEÑOL.

#### IDENTIFICADORES DE USO DE CONSTRUCCIÓN, TIPO DE ECUACIONES Y FACTORES

IDENTIFICADORES DE CONSTRUCCIÓN	ECUACIONES	PARÁMETRO "a"	PARÁMETRO "b"
Comercial.Bodegas_Comerciales_en_PH	Potencial	3539,558881	1,423235497
Comercial.Comercio	Potencial	2554,990483	1,559329306
Comercial.Hoteles_en_PH	Potencial	7485,723051	1,264453733
Comercial.Parqueaderos_en_PH	Potencial	2554,990483	1,559329306
Residencial.Apartamentos_4_y_mas_pisos_en_PH	Potencial	7485,723051	1,264453733
Residencial.Apartamentos_En_Edificio_4_y_5_Pisos_Cartagena	Potencial	7485,723051	1,264453733
Residencial.Apartamentos_Mas_De_4_Pisos	Potencial	7485,723051	1,264453733
Residencial.Vivienda_Colonial	Potencial	3539,558881	1,423235497
Residencial.Vivienda_Hasta_3_Pisos	Potencial	3539,558881	1,423235497
Residencial.Vivienda_Hasta_3_Pisos_En_PH	Potencial	7485,723051	1,264453733
Institucional.Iglesia	Potencial	1064,794961	1,796222636

2014.

CÓDIGO	ECUACIÓN	VALOR A	VALOR B
001	EXP	38773,93213	1,029447349
004	EXP	51464,47255	1,029476127
006	EXP	57790,78986	1,023838105
008	EXP	51464,47255	1,029476127
009	EXP	51464,47255	1,029476127
011	EXP	57790,78986	1,023838105
014	EXP	38773,93213	1,029447349
015	EXP	17046,7885	1,038880603
016	EXP	17046,7885	1,038880603
017	EXP	17046,7885	1,038880603
018	EXP	17046,7885	1,038880603
019	EXP	17046,7885	1,038880603
020	EXP	48856,93774	1,034597311
021	EXP	72013,04058	1,025719117
022	EXP	48856,93774	1,034597311
023	EXP	48856,93774	1,034597311
033	EXP	17046,7885	1,038880603
038	EXP	17046,7885	1,038880603
066	POT	39,42173441	1,361601324
077	EXP	17046,7885	1,038880603

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE



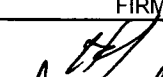
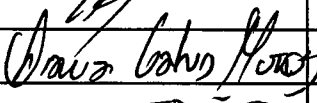
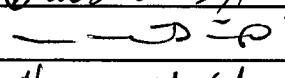
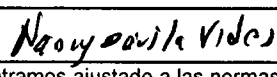
RAÚL DAVID ESPINOSA VÉLEZ  
Gerente de Catastro



DIANA GALVIS MUÑOZ  
Profesional Universitaria  
Rol Jurídico



WILLIAM AVENDAÑO CASTRILLÓN  
Profesional Especializado  
Rol Técnico

	NOMBRE	FIRMA	FECHA
Proyectó:	Humberto Arboleda – Profesional Universitario – Gerencia de Catastro Antioquia		06/12/2021
Revisó	Diana Galvis – Profesional Universitario – Gerencia de Catastro Antioquia		06/12/2021
Aprobó	William Avendaño – Profesional Especializado – Gerencia de Catastro Antioquia		06/12/2021
Aprobó	Nancy Dávila Vides – Directora Operativa – Gerencia de Catastro Antioquia		06/12/2021
Los arriba firmantes hemos declarado que revisamos el documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes y, por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para firma.			