

**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 LA UNIÓN”**

**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.

En fecha del tres de diciembre de la anualidad en curso, se emitió la Resolución 2021060130917, por medio de la cual se dio inicio al proceso de actualización parcial en el municipio de La Unión.

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. 042, 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

DELA

9

cuál el Comité Técnico de Zonas decide la aprobación de las zonas homogéneas físicas y zonas homogéneas geoeconómicas para el municipio de LA UNIÓN.

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 rural, corregimiento uno en las veredas C7 14 y 19 del municipio de LA UNIÓN.

### ZONAS HOMOGENEAS FÍSICAS

Zonas Homogéneas Físicas Urbanas 2021 LA UNIÓN				
Influencia Vía	Servicios Públicos	Uso Actual Suelo	Norma Uso Suelo	Tipificación Construcción
3	1	4	Urbano protección SSPP - Uso social obligado - Conservación puntual	0
1	2	4	Urbano cabecera - Desarrollo urbano - Desarrollo	0
0	2	0	Urbano condición de amenaza - Condición de amenaza por mov masa - Consolidación nivel 3	2
1	1	4	Urbano espacio público - Uso social obligado - Sin asignar	0
1	2	0	Urbano cabecera - Desarrollo urbano - Sin asignar	2
2	1	4	Urbano cabecera - Desarrollo urbano / Amenaza a media inundación - Sin asignar	0
1	2	4	Urbano cabecera - Desarrollo urbano - Sin asignar	0
1	1	0	Urbano condición riesgo inundación - Desarrollo urbano / Amenaza alta inundación - Sin asignar	2
0	3	0	Urbano cabecera - Zona de actividad múltiple servicios - Consolidación nivel 3	2
0	1	4	Urbano cabecera - Zona de actividad múltiple servicios - Consolidación nivel 3	2
0	3	1	Urbano cabecera - Zona de actividad múltiple servicios - Consolidación nivel 3	7
0	1	4	Urbano espacio público - Uso social obligado / Amenaza alta inundación - Sin asignar	0

### ZONAS HOMOGENEAS FISICAS RURALES MUNICIPIO DE LA UNIÓN.

Area H de T	Vías	Usos	Aguas
Fh-c-67	De primer orden en red pavimentadas y afirmadas	Cultivos semestrales pastos mejorados	Abundantes
Fh-b-1-2-67	De primer orden pavimentadas y afirmadas	Cultivos semestrales pastos mejorados y enmalezados	Abundantes
Fh-c-67	De tercer orden afirmadas influenciada por de primer orden	Cultivos semestrales pastos mejorados	Abundantes
Fh-a-61	De primer orden en red pavimentadas y afirmadas	Cultivos semestrales pastos mejorados	Abundantes
Fh-d-61	De primer orden en red pavimentadas y afirmadas	Cultivos semestrales pastos mejorados	Abundantes
Fh-a-61	De primer orden pavimentadas y afirmadas	Cultivos semestrales pastos mejorados	Abundantes
Fh-d-61	De primer orden pavimentadas y afirmadas	Cultivos semestrales pastos mejorados	Abundantes
Fh-a-61	De tercer orden afirmadas influenciada por de primer orden	Cultivos semestrales pastos mejorados	Abundantes
Fh-d-61	De tercer orden afirmadas influenciada por de primer orden	Cultivos semestrales pastos mejorados	Suficientes
Fh-d-61	De tercer orden afirmadas influenciada por de segundo orden	Cultivos semestrales pastos enmalezados rastrojos bajos	Suficientes
Fh-d-1-2-65	De primer orden pavimentadas y afirmadas	Cultivos semestrales pastos mejorados y enmalezados	Suficientes
Fh-d-1-2-65	De tercer orden afirmadas influenciada por de segundo orden	Cultivos semestrales pastos enmalezados rastrojos bajos	Suficientes
Fh-d-1-2-65	De tercer orden afirmadas	Cultivos semestrales pastos enmalezados rastrojos bajos	Suficientes
Fh-d-1-2-65	Sin vías	Cultivos semestrales pastos enmalezados rastrojos bajos	suficientes
Fh-e-1-2-49	De primer orden en red pavimentadas y afirmadas	Cultivos semestrales pastos mejorados	Suficientes a escasas
Fh-e-1-2-49	De primer orden pavimentadas y afirmadas	Cultivos semestrales pastos enmalezados rastrojos bajos	Suficientes a escasas
Fh-e-1-2-49	De tercer orden afirmadas influenciada por de primer orden	Cultivos semestrales pastos enmalezados	Suficientes a escasas
Fh-e-1-2-49	De tercer orden afirmadas influenciada por de segundo orden	Cultivos semestrales pastos mejorados rastrojos bajos	Suficientes a escasas
Fh-e-1-2-49	De tercer orden afirmadas	Cultivos semestrales pastos mejorados rastrojos bajos	Suficientes a escasas
Fh-e-1-2-49	Sin vías	Cultivos semestrales pastos mejorados rastrojos bajos	Suficientes a escasas
Fh-f-1-2-38	De primer orden pavimentadas y afirmadas	Rastrojos bajos altos bosque intervenido	Escasas
Fh-f-1-2-38	De tercer orden afirmadas	Cultivos semestrales pastos mejorados rastrojos bajos	Escasas
Fh-f-1-2-38	Sin vías influenciada por vía de tercer orden	Rastrojo alto bosque de plantación	Escasas
Fh-f-1-2-38	Sin vías	Rastrojos bajos altos bosque intervenido	Escasas
Fh-g-1-2-30	De primer orden pavimentadas y afirmadas	Rastrojos bajos altos bosque intervenido	Escasas
Fh-g-1-2-30	De tercer orden afirmadas influenciada por de segundo orden	Bosque de plantación bosque intervenido	Escasas
Fh-g-1-2-30	Sin vías influenciada por vía de tercer orden	Bosque de plantación rastrojos altos	Escasas
Fh-g-1-2-30	Sin vías	Bosque de plantación rastrojos altos	Escasas

DGA

## CONVENCIONES

## VARIABLES PARA LA DEFINICIÓN DE ZONAS HOMÓGENAS FÍSICAS URBANAS Y DE EXPANSIÓN

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

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-Pecuaria* 8-Agropecuario* 9-Agroindustrial* 0-Forestal*	1. Residencial Puntaje 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 pavimento 3-Prontales 4-Sin vías	1-Plana (0-7%) 2-Inclinada (7-14%) 3-Empinada (>14%)
	2.Comercial	4.Dotacional	7.Pecuaria	
1-Local 2-Zonal 3-Metropolitano		1-Asistenciales 2-Educativos 3-Culturales 4-Administrativos y de seguridad	1-Todo Tipo 8-Agropecuaria	
	3.Industrial	5-Recreativos y Deportivos 6-De Coleo 7-Abastecimiento 8-Servicios Urbanos Especiales	1-Todo Tipo 9.Agroindustrial	
	5.Predio No Edificado	6.Agrícola	0.Forestal	
1-Urbanizable No Urbanizado 2-No Urbanizable 3-Urbanizado No edificado		1-Todo Tipo	1-Todo Tipo	

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

## 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

DGH

## VALORES DE ZONAS GEOECONÓMICAS

VALORES GEOECONÓMICOS LA UNIÓN URBANO	
Zona Geo	VALORES
101	\$ 840.000
102	\$ 570.000
103	\$ 468.000
104	\$ 111.600
105	\$ 111.600
106	\$ 111.000
107	\$ 5.040

NUEVAS ZHF - ZHG LA UNION RURAL		
ZHF	ZHG	VALOR 60%
329	313	\$ 68.699.194
330	314	\$ 42.787.267
331	315	\$ 56.525.689
332	315	\$ 56.525.689
333	316	\$ 48.754.019
334	317	\$ 32.418.679
335	318	\$ 56.321.689
336	319	\$ 42.487.267
337	319	\$ 42.487.267
338	320	\$ 8.027.486
339	320	\$ 8.027.486
340	321	\$ 5.742.569

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Aprobar el valor unitario de los tipos de construcción y/o edificaciones para algunos predios ubicados en el sector rural, corregimiento uno en las veredas 02, 14 y 19 del municipio de LA UNIÓN.

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

IDENTIFICADORES DE CONSTRUCCIÓN	ECUACIONES	PARÁMETRO "a"	PARÁMETRO "b"
Comercial.Comercio	Potencial	3.689,4674000	1,4126272
Comercial.Parqueaderos	Potencial	3.689,4674000	1,4126272
Comercial.Pensiones_y_Residencias	Potencial	3.214,3038910	1,5140171
Comercial.Restaurante_Colonial	Potencial	3.689,4674000	1,4126272
Comercial.Restaurantes	Potencial	3.689,4674000	1,4126272
Industrial.Industrias	Potencial	3.348,2105906	1,3851404
Institucional.Aulas_de_Clases	Potencial	939,2887300	1,6866173
Institucional.Coliseos	Potencial	939,2887300	1,6866173
Institucional.Iglesia	Potencial	3.214,3038910	1,5140171
Residencial.Depositos_Lockers	Potencial	3.214,3038910	1,5140171
Residencial.Garajes_Cubiertos	Potencial	3.214,3038910	1,5140171
Residencial.Vivienda_Colonial	Potencial	3.214,3038910	1,5140171
Residencial.Vivienda_Hasta_3_Pisos	Potencial	3.214,3038910	1,5140171

PUB.

Código	Ecuación	Valor_A	Valor_B
006	POT	148,6011651	1,914239142
010	POT	148,6011651	1,914239142
012	POT	148,6011651	1,914239142
016	POT	809,840831	1,368740339
017	POT	809,840831	1,368740339
025	POT	410,1150229	1,685164972
030	POT	809,840831	1,368740339
034	POT	148,6011651	1,914239142
036	POT	423,9019585	1,673194338
037	POT	131,5739264	2,028493836
038	POT	809,840831	1,368740339
039	POT	410,1150229	1,685164972
050	POT	410,1150229	1,685164972
051	POT	131,5739264	2,028493836
054	POT	131,5739264	2,028493836
055	POT	172,1960663	1,956209437
056	POT	172,1960663	1,956209437
057	POT	131,5739264	2,028493836
058	POT	131,5739264	2,028493836
059	POT	131,5739264	2,028493836
061	POT	131,5739264	2,028493836
065	POT	148,6011651	1,914239142
066	POT	809,840831	1,368740339
067	POT	148,6011651	1,914239142
070	POT	148,6011651	1,914239142
072	POT	148,6011651	1,914239142
076	POT	131,5739264	2,028493836
077	POT	148,6011651	1,914239142
081	POT	148,6011651	1,914239142
082	POT	131,5739264	2,028493836
087	POT	410,0210764	1,68522872

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE





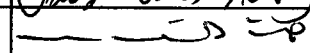
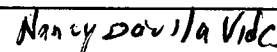
RAÚL DAVID ESPINOSA VÉLEZ  
Gerente de Catastro



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.

DGA

