



**DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
GOBERNACION**

RESOLUCION No.



(26/12/2022)

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBAN LOS VALORES COMERCIALES
PARA EL SECTOR URBANO TOTAL DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO DE LOS
MILAGROS REALIZADOS EN EL MARCO DEL PROCESO DE ACTUALIZACIÓN
CATASTRAL”**

El Gerente de Catastro del Departamento de Antioquia, en ejercicio de las facultades previstas en la Ley 1170 del año 2015, la ley 1955 del año 2019 y el Decreto Reglamentario 148 del año 2020, la Resolución 1149 de 2021 expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC y,

CONSIDERANDO QUE:

La Gerencia de Catastro es la autoridad catastral en el Departamento de Antioquia, de conformidad con los Decretos Legislativos y Departamental de creación del catastro Nos. 1556 de 1954 y 199 de 1954, respectivamente, la Ley 14 de 1983 y su Decreto Reglamentario 3496 del mismo año.

De conformidad con el Decreto Ordenanza No. 2018070000479 del 16 de febrero del año 2018 se creó la Gerencia de Catastro y se suprimió la Dirección de Sistemas de Información y Catastro del Departamento de Antioquia y con el Decreto con fuerza de Ordenanza No. 2020070002567 del 5 de noviembre de 2020 se determinó el funcionamiento de la Administración Departamental del Orden Central

El artículo 24 de Ley 1450 de 2011, en concordancia con la Ley 14 de 1983, obliga a las autoridades catastrales a formar los catastros o actualizarlos en todos los municipios del país dentro de periodos máximos de cinco (5) años, con el fin de revisar los elementos físicos o jurídicos del catastro originados en mutaciones físicas, variaciones de uso o de productividad, obras públicas o condiciones locales del mercado inmobiliario.

El Decreto 148 del año 2020, en su artículo 2.2.2.2 definió el proceso de actualización catastral como el Conjunto de actividades destinadas a identificar, incorporar o rectificar los cambios o inconsistencias en la información catastral durante un período determinado. Para la actualización catastral podrán emplearse mecanismos diferenciados de intervención en el territorio, tales como métodos directos, indirectos, declarativos y colaborativos, así como el uso e integración de



DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
GOBERNACION

RESOLUCION No.



(26/12/2022)

diferentes fuentes de información que den cuenta de los cambios entre la base catastral y la realidad de los inmuebles. En ningún caso, para actualizar la información de un área geográfica, será obligatorio adelantar levantamiento catastral en la totalidad de inmuebles

En fecha del 23 de febrero del año 2022, se emitió acto administrativo 2022060004885, por medio de la cual se ordenó el inicio de las actividades de la actualización de la formación del catastro para la totalidad del sector rural del municipio de San Pedro de los Milagros.

El municipio de San Pedro De Los Milagros en su sector urbano, se encuentra en proceso de actualización de la formación catastral y, para el efecto, dentro de las actividades a desarrollar se encuentran la determinación de las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas y la aprobación de valores comerciales de acuerdo a lo descrito en el artículo séptimo de la Resolución 1149 del año 2020.

El operador catastral, PROYECTOS CATASTRALES Y OBRAS CIVILES S.A.S recolectó los insumos económicos catastrales en el proceso de actualización catastral; cumplida esta actuación, la misma contó con el concepto favorable por parte del Comité Técnico integrado para el efecto, realizado en fecha del veintinueve de noviembre del año 2022; por ende, el Gerente de Catastro procederá de conformidad como lo ordena la norma.

El gestor catastral tuvo una interlocución permanente con la administración municipal y en fecha del 29 de noviembre del año en curso, en los términos del artículo octavo de la resolución 1149 del año 2021 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y del artículo 2.2.2.6.3 del Decreto 148 del año 2020, y de conformidad con las proyecciones realizadas al avalúo catastral respecto del valor comercial, se definió por parte de la administración municipal que el avalúo catastral estará en el 60% del valor comercial

En virtud de lo expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Aprobar el estudio de las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas y aprobar los avalúos catastrales por un 60% del valor comercial para el sector URBANO TOTAL del municipio de SAN PEDRO DE LOS MILAGROS, para que entren en vigencia el 1 de enero del año 2023, así:



**DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
GOBERNACION**

RESOLUCION No.



(26/12/2022)

ZONAS FÍSICAS

MUNICIPIO DE SAN PEDRO DE LOS MILAGROS								
ZONAS HOMOGENEAS FISICAS URBANAS AÑO 2023								
VARIABLES NORMATIVAS				VARIABLES DEL TERRENO				
Zona	Clases de Suelo	Áreas de Actividad	Tratamientos Urbanísticos	Destinación Económica	Tipo por Destino Económico	Servicios	Vías	Relieve
1	2 - Urbano no protegido	2 - Comercio y servicio	3 - Consolidación	2-1 Local	1 Local	4 - Básicos ma complementarios	1 - Pavimentadas	1 - Plana (0-7%)
2	2 - Urbano no protegido	2 - Comercio y servicio	3 - Consolidación	2-1 Local	1 Local	4 - Básicos ma complementarios	1 - Pavimentadas	1 - Plana (0-7%)
3	2 - Urbano no protegido	2 - Comercio y servicio	3 - Consolidación	2-1 Local	1 Local	4 - Básicos ma complementarios	1 - Pavimentadas	2 - Inclined (7-14%)
4	2 - Urbano no protegido	2 - Comercio y servicio	3 - Consolidación	3-2 Transformadora tipo 2	2 Transformadora tipo 2	4 - Básicos ma complementarios	1 - Pavimentadas	1 - Plana (0-7%)
5	2 - Urbano no protegido	1 - Residencial	1 - Desarrollo	1-5 Medio - Alto (65-82)	5 Medio - Alto (65-82)	4 - Básicos ma complementarios	1 - Pavimentadas	1 - Plana (0-7%)
6	2 - Urbano no protegido	2 - Comercio y servicio	3 - Consolidación	4-8 Servicios Urbanos especiales	8 Servicios Urbanos especiales	4 - Básicos ma complementarios	1 - Pavimentadas	1 - Plana (0-7%)
7	2 - Urbano no protegido	1 - Residencial	3 - Consolidación	1-4 Medio (47-64)	4 Medio (47-64)	4 - Básicos ma complementarios	1 - Pavimentadas	2 - Inclined (7-14%)
8	2 - Urbano no protegido	1 - Residencial	3 - Consolidación	1-4 Medio (47-64)	4 Medio (47-64)	4 - Básicos ma complementarios	1 - Pavimentadas	1 - Plana (0-7%)
9	2 - Urbano no protegido	1 - Residencial	3 - Consolidación	1-3 Medio - Bajo (29-46)	3 Medio - Bajo (29-46)	4 - Básicos ma complementarios	1 - Pavimentadas	2 - Inclined (7-14%)
10	2 - Urbano no protegido	1 - Residencial	3 - Consolidación	1-3 Medio - Bajo (29-46)	3 Medio - Bajo (29-46)	4 - Básicos ma complementarios	1 - Pavimentadas	1 - Plana (0-7%)
11	2 - Urbano no protegido	1 - Residencial	3 - Consolidación	1-2 Bajo (11-28)	2 Bajo (11-28)	4 - Básicos ma complementarios	1 - Pavimentadas	1 - Plana (0-7%)
12	2 - Urbano no protegido	1 - Residencial	3 - Consolidación	1-3 Medio - Bajo (29-46)	3 Medio - Bajo (29-46)	4 - Básicos ma complementarios	1 - Pavimentadas	2 - Inclined (7-14%)
13	2 - Urbano no protegido	1 - Residencial	3 - Consolidación	1-2 Bajo (11-28)	2 Bajo (11-28)	2 - Basicos incompletos	2 - Sin Pavimentar	1 - Plana (0-7%)
14	1 - Urbano protegido	0 - Sin asignar	0 - Sin asignar	5-1 Urbanizable no urbanizado	1 Urbanizable no urbanizado	1 - Sin servicio	4 - Sin vías	2 - Inclined (7-14%)
15	1 - Urbano protegido	0 - Sin asignar	0 - Sin asignar	5-2 No Urbanizable	2 No Urbanizable	1 - Sin servicio	4 - Sin vías	1 - Plana (0-7%)



DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
GOBERNACION

RESOLUCION No.



(26/12/2022)

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	0. Sin asignar
2. No protegido	1. Residencial	1. Desarrollo
3. Expansión Protegido	2. Comercio y Servicios	2. Conservación
4. No protegido	3. Industrial pesada	3. consolidación
	4. Industrial liviana y de servicios.	4. Mejoramiento Integral
	5. Protectora forestal	5. Renovación Urbana
		6. Redesarrollo
		7. Preservación Urbanística
		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-Pecuaría* 8-Agropecuaría* 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 pavimentar 3-Peatonales 4-Sin vías	1-Plana (0-7%) 2-Inclinada (7-14%) 3-Empinada (>14%)
2.Comercial 1-Local 2-Zonal 3-Metropolitano	4.Dotacional 1-Asistenciales 2-Educativos 3-Culturales 4-Administrativos y de seguridad	7.Pecuaría 1-Todo Tipo	8.Agropecuaría 1-Todo Tipo	9.Agroindustrial 1-Todo Tipo
3.Industrial 1-Transformadora Tipo 1 2-Transformadora Tipo 2 3-Transformadora Tipo 3	5-Recreativos y Deportivos 6-De Culto 7-Abastecimiento 8-Servicios Urbanos Especiales	6.Agrícola 1-Todo Tipo	0.Forestal 1-Todo Tipo	
5.Predio No Edificado 1-Urbanizable No Urbanizado 2-No Urbanizable 3-Urbanizado No edificado				

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



DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
GOBERNACION

RESOLUCION No.



(26/12/2022)

ZONA GEOECONOMICA

Código	Valor	Código	Valor	Código	Valor
1	\$ 1.928.508,6	2	\$ 1.444.224	3	\$ 1.093.121,4
4	\$ 748.917,6	5	\$ 564.940,8	6	\$ 549.318
7	\$ 508.742,4	8	\$ 480.502,2	9	\$ 352.551
10	\$ 340.551	11	\$ 292.797	12	\$ 189.699,6
13	\$ 165.699,6	14	\$ 61.465,8	15	\$ 42.297,6

ARTÍCULO SEGUNDO: Aprobar el valor unitario de los tipos de construcciones y/o edificaciones y aprobar los avalúos catastrales por un 60% del valor comercial para el sector URBANO TOTAL del municipio de SAN PEDRO DE LOS MILAGROS, según la ecuación de regresión determinada así:

ID Const.	Descripción.	Tipo Ecuación	Ecuación	Factor A	Factor B
31	CLUBES Y CASINOS	POT	126291	7243.73089532634	1.22250638441412
67	ESCENARIOS CIVICOS INDUSTRIALES	POT	126301	147.17804330154	2.101646760441412
57	CONSTRUCCIONES PARA DISTRIBUCION BIENES Y SERVICIOS CLASIFICACION A	POT	126311	4737.0400105206	1.332580574941412
84	ESTACIONES DE TRANSPORTE	POT	126321	244.11293318214	1.931332559241412
81	CUARTO FRIOS	POT	126331	178.60029536304	1.931332620541412
25	CONSTRUC DE CEMENTERIOS	POT	126341	3820.13685990372	1.30207039441412
56	CONSTRUCCIONES EXCLUSIVAS PARA EDUCACION	POT	126351	195.08272208424	1.98912754141412
63	EDIFICIOS COMPLEJOS E INTEGRADOS COMERCIALES	POT	126361	69363.28403331048	.631562208441412
72	PARQUEADEROS CIELO ABIERTO PUBLICOS O PRIVADOS	POT	126371	1100.48172844932	1.134274367641412
77	PLACAS Y/O CANCHAS POLIDEPORTIVAS	POT	126381	12421.49061363432	.827915821141412
10	INDUSTRIAS	LIN	126391	121529.33608717326	11982.5140659497441412



DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
GOBERNACION

RESOLUCION No.



* 2 0 2 2 0 6 0 3 7 7 5 0 0 *

(26/12/2022)

55	CONSTRUCCIONES EXCLUSIVAS PARA SALUD	POT	126401	62254.457276352	.789071066341412
58	CONSTRUCCIONES PARA DISTRIBUCION BIENES Y SERVICIOS CLASIFICACION B	LIN	126411	133295.45474139366	11990.9843339431241412
18	GALPONES Y GALLINEROS	POT	126421	2497.38550795434	1.134274027141412
26	SILOS	POT	126431	178.60029536304	1.931332620541412
33	KIOSCOS	POT	126641	4879.70079731424	.973650294741412
50	PARQUEADEROS EN EDIFICIOS RESIDENCIALES PRIVADOS O PARA VISITANTES (INCLUYE CUARTOS UTILES)	LIN	126651	30026.53175675676	11232.3195945946241412
54	CONSTRUCCIONES HOTELERAS	LIN	126661	43362.69750759534	14064.3288201867641412
59	PARQUEADERO EN EDIFICIO COMERCIAL DE SERVICIO PUBLICO O PRIVADO CLASIFICACION A	POT	126671	313.41024288336	1.8521406841412
12	TEATROS	POT	126681	12863.5826616351	1.159893923941412
19	TANQUES	POT	126691	178.60029536304	1.931332620541412
30	INVERNADEROS	LIN	126701	12323.28085091664	2311.986475268141412
64	EDIFICIOS DE TRANSFORMACION Y/O BODEGAJE	LIN	126711	95226.99316132536	11883.9890548614641412
65	EDIFICACIONES O LOCALES LIVIANOS DE TRANSFORMACION Y/O BODEGAJE	POT	126721	9722.14451074818	1.076043957141412
82	COMANDOS DE POLICIA	POT	126731	16354.1512602597	1.071479776841412
17	ESTABLOS Y PESEBRERAS	POT	126741	2497.38550795434	1.134274027141412
20	PISCINAS	POT	126751	9074.71488130332	1.090253771241412
51	CONSTRUCCIONES SERVICIOS PERSONALIZADOS CLASIFICACION A	POT	126761	2877.15594590946	1.427194145341412
16	PORQUERIZAS	POT	126771	2497.38550795434	1.134274027141412
34	COLISEO	POT	126781	94.94595159018	1.899743820241412



DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
GOBERNACION

RESOLUCION No.



* 2 0 2 2 0 6 0 3 7 7 5 0 0 *

(26/12/2022)

37	PATIOS ELECTRICOS	POT	126791	3234.15342308376	1.374994490941412
39	EDIFICACIONES AISLADAS CLASIFICACION A	LIN	126801	54069.78759354078	7587.7700078771441412
45	CONJUNTOS EDIFICIOS CLASIFICACION A	LIN	126811	331607.50693194474	10992.4997411431841412
47	CONJUNTOS EDIFICACIONES CLASIFICACION A	LIN	126821	19118.54200873362	11587.4729257642241412
36	EDIFICIOS DE 4 Y MAS PISOS EN URBANISMO COMUN	POT	126831	34982.87535870336	.823600753141412

ARTÍCULO TERCERO: Este acto administrativo es de carácter general, y se publica en los términos de la Ley 1437 de 2011.

Dado en Medellín el 26/12/2022

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

RAUL DAVID ESPINOSA VELEZ
Gerente Catastro Departamental

Proyectó: Diana Galvis-Profesional Universitario