



**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 JERÓNIMO
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 2022060004886, 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 urbano del municipio de San Jerónimo

El municipio de SAN JERÓNIMO 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, Fly North 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 25 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 JERÓNIMO, 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 Jerónimo								
zonas homogéneas físicas 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 - Comercial	Comercial	4 - Básicos ma complementarios	1 - Pavimentadas	1 - Plana (0-7%)
2	2 - Urbano no protegido	1 - Residencial	3 - Consolidación	1 - Residencial	Residencial	4 - Básicos ma complementarios	1 - Pavimentadas	1 - Plana (0-7%)
3	2 - Urbano no protegido	2 - Comercio y servicio	2 - Conservación	4-4 Administrativos y de seguridad	Administrativos y de seguridad	4 - Básicos ma complementarios	1 - Pavimentadas	1 - Plana (0-7%)
4	2 - Urbano no protegido	1 - Residencial	3 - Consolidación	1 - Residencial	Residencial	4 - Básicos ma complementarios	1 - Pavimentadas	2 - Inclínada (7-14%)
5	2 - Urbano no protegido	1 - Residencial	3 - Consolidación	1 - Residencial	Residencial	4 - Básicos ma complementarios	1 - Pavimentadas	1 - Plana (0-7%)
6	2 - Urbano no protegido	1 - Residencial	3 - Consolidación	1 - Residencial	Residencial	4 - Básicos ma complementarios	1 - Pavimentadas	2 - Inclínada (7-14%)
7	2 - Urbano no protegido	1 - Residencial	3 - Consolidación	1 - Residencial	Residencial	4 - Básicos ma complementarios	1 - Pavimentadas	1 - Plana (0-7%)
8	2 - Urbano no protegido	1 - Residencial	2 - Conservación	1 - Residencial	Residencial	4 - Básicos ma complementarios	1 - Pavimentadas	2 - Inclínada (7-14%)
9	2 - Urbano no protegido	1 - Residencial	3 - Consolidación	1 - Residencial	Residencial	4 - Básicos ma complementarios	1 - Pavimentadas	1 - Plana (0-7%)
10	2 - Urbano no protegido	1 - Residencial	3 - Consolidación	1 - Residencial	Residencial	2 - Básicos incompletos	2 - Sin Pavimentar	1 - Plana (0-7%)
11	1 - Urbano protegido	0 - Sin asignar	0 - Sin asignar	5-3 Urbanizado no edificado	Urbanizado no edificado	1 - Sin servicio	4 - Sin vías	1 - Plana (0-7%)



**DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
GOBERNACION**

RESOLUCION No.



* 2 0 2 2 0 6 0 3 7 7 5 0 1 *

(26/12/2022)

12	1 - Urbano protegido	0 - Sin asignar	0 - Sin asignar	5-2 No Urbanizable	No Urbanizable	1 - Sin servicio	4 - Sin vías	1 - Plana (0-7%)
----	----------------------	-----------------	-----------------	--------------------	----------------	------------------	--------------	------------------

CONVENCIONES

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	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. Destino 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-Agropecuaria* 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.Pecuaria 1-Todo Tipo 8.Agropecuaria
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	1-Todo Tipo 9.Agroindustrial
5.Predio No Edificado 1-Urbanizable No Urbanizado 2-No Urbanizable 3-Urbanizado No edificado	6.Agrícola 1-Todo Tipo	0.Forestal 1-Todo Tipo

*-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.



* 2 0 2 2 0 6 0 3 7 7 5 0 1 *

(26/12/2022)

ZONA GEOECONÓMICA

Código	Valor	Código	Valor	Código	Valor
1	\$ 748.740,6	2	\$ 681.183	3	\$ 579.523,8
4	\$ 574.130,4	5	\$ 521.638,2	6	\$ 454.493,4
7	\$ 423.297,6	8	\$ 370.784,4	9	\$ 290.097
10	\$ 244.295,4	11	\$ 111.109,8	12	\$ 59.626,2

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 JERÓNIMO, según la ecuación de regresión determinada así:

ID Const.	Descripción.	Tipo Ecuación	Ecuación	Factor A	Factor B
19	Tanques	POT	122041	5109.71538216504	1.237545479941412
54	Construcciones Hoteleras	POT	122051	6204.71059848432	1.324629385641412
45	Conjuntos Edificios Clasificación A	POT	122061	10713.80239854132	1.086382160941412
33	Kioscos	POT	122071	4879.70079731424	.973650294741412
65	Edificaciones O Locales Livianos De Transformación Y/O Bodegaje	POT	122081	293.64699287388	1.9891282741412
5	Centros Comerciales	POT	122091	1420.75913885058	1.626924226341412
20	Piscinas	POT	122101	9042.82438510032	1.090253953241412
77	Placas Y/O Canchas Polideportivas	POT	122111	707.81141487564	1.519434994141412
18	Galpones Y Gallineros	POT	122121	2497.38550795434	1.134274027141412



DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
GOBERNACION

RESOLUCION No.



* 2 0 2 2 0 6 0 3 7 7 5 0 1 *

(26/12/2022)

28	Canchas De Tenis	POT	122131	707.81141487564	1.519434994141412
36	Edificios De 4 Y Mas Pisos En Urbanismo Común	POT	122141	3732.64957753086	1.332633983641412
43	Edificios Clasificación A	POT	122151	44216.58689596356	.786583505141412
51	Construcciones Servicios Personalizados Clasificación A	POT	122161	58195.71827824812	.68729198141412
55	Construcciones Exclusivas Para Salud	POT	122171	11477.35518944766	1.173072681441412
57	Construcciones Para Distribución Bienes Y Servicios Clasificación A	POT	122181	47341.7320769676	.756675948141412
63	Edificios Complejos E Integrados Comerciales	EXP	122191	271987.6819308198	1.023695817341412
16	Porquerizas	POT	122201	2497.38550795434	1.134274027141412
32	Toboganes	POT	122211	9042.82438510032	1.090253953241412
34	Coliseo	POT	122221	94.94595159018	1.899743820241412
56	Construcciones Exclusivas Para Educación	POT	122231	195.08272208424	1.98912754141412
58	Construcciones Para Distribución Bienes Y Servicios Clasificación B	EXP	122241	219972.49194705474	1.023695824841412
82	Comandos De Policía	POT	122251	416.43078077334	1.89974400241412
17	Establos Y Pesebreras	POT	122261	2497.38550795434	1.134274027141412
47	Conjuntos Edificaciones Clasificación A	POT	122271	16216.28093972736	1.016964098941412
59	Parqueadero En Edificio Comercial De Servicio Publico O Privado Clasificación A	POT	122281	335.1360207027	1.83376568541412
61	Construcciones Complejas E	LIN	122291	144366.0333841554	17025.0913906104641412



DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
GOBERNACION

RESOLUCION No.



* 2 0 2 2 0 6 0 3 7 7 5 0 1 *

(26/12/2022)

	Integradas Clasificación A				
67	Escenarios Cívicos Industriales	POT	122301	5770.44947971302	1.302069925241412
72	Parqueaderos Cielo Abierto Públicos O Privados	POT	122311	1100.48172844932	1.134274367641412
10	Industrias	POT	122321	203.63493531726	1.989129454341412
25	Construcción De Cementerios	POT	122331	3820.13685990372	1.30207039441412
30	Invernaderos	LIN	122341	12323.28085091664	2311.98647526814141 2
50	Parqueaderos En Edificios Residenciales Privados O Para Visitantes (Incluye Cuartos Útiles)	LIN	122351	30026.53175675676	11232.3195945946241 412
39	Edificaciones Aisladas Clasificación A	POT	122361	10339.47366050766	1.020677386241412

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