



**DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
GOBERNACION**

RESOLUCION No.



(26/12/2022)

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBAN LOS VALORES COMERCIALES
PARA EL SECTOR RURAL TOTAL DEL MUNICIPIO DE EL PEÑOL
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 tres de diciembre del año 2021, se emitió acto administrativo 2021060130919, 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 El Peñol

El municipio de EL PEÑOL en su sector rural, 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, CONESTUDIOS- 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 30 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 RURAL TOTAL del municipio de EL PEÑOL, para que entren en vigencia el 1 de enero del año 2023, así:



**DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
GOBERNACION**

RESOLUCION No.



(26/12/2022)

ZONAS FÍSICAS

ZONAS HOMOGENEAS FISICAS EL PEÑOL RURAL 2023							
Zona	Clíma	Pendiente	Erosión	V/r Potencial	Uso	Vías	Aguas
301	Mh - Medio Húmedo	e - Ondulado Fuerte 25-50 (40%)	1-2 Ligera/Moderada	38 - Regular a mala	44- Corredor Suburbano Peñol Marinill	1 - orden: pavimentadas	1 - Abundantes
302	Mh - Medio Húmedo	e - Ondulado Fuerte 25-50 (40%)	1-2 Ligera/Moderada	38 - Regular a mala	39 - Suelo suburbano La Antena	1 - orden: pavimentadas	1 - Abundantes
303	Mh - Medio Húmedo	d - Ondulado Medio 12-25 (25%)	1 - Ligera	38 - Regular a mala	46 - Residencial	2 - orden: afirmadas	1 - Abundantes
304	Mh - Medio Húmedo	e - Ondulado Fuerte 25-50 (40%)	1 - Ligera	38 - Regular a mala	42-Corredor Suburbano Peñol San Vicente	1 - orden: pavimentadas	1 - Abundantes
305	Mh - Medio Húmedo	d - Ondulado Medio 12-25 (25%)	1 - Ligera	49 - Mediana a regular	43-Corredor Suburbano Peñol Guatape	1 - orden: pavimentadas	1 - Abundantes
306	Mu - Medio muy húmedo	b - Semiplano 3-7 (7%)	0 - Sin erosión	38 - Regular a mala	47-Zona de Embalse	1 - orden: pavimentadas	1 - Abundantes
307	Mh - Medio Húmedo	e - Ondulado Fuerte 25-50 (40%)	1 - Ligera	38 - Regular a mala	45 -Parcelacion Vivienda Campestre	1 - orden: pavimentadas	1 - Abundantes
308	Mh - Medio Húmedo	e - Ondulado Fuerte 25-50 (40%)	1 - Ligera	38 - Regular a mala	40-Proteccion Ambiental Rural	1 - orden: pavimentadas	1 - Abundantes
309	Fh - Frío Húmedo	f - Fuerte 50-75 (70%)	1-2 Ligera/Moderada	23 -Mala a muy mala	38 - Agropecuario y Ganadero	3 - orden: de Penetracion	2 - Suficientes
310	Fh - Frío Húmedo	e - Ondulado Fuerte 25-50 (40%)	1-2 Ligera/Moderada	38 - Regular a mala	38 - Agropecuario y Ganadero	3 - orden: de Penetracion	2 - Suficientes
311	Mh - Medio Húmedo	d - Ondulado Medio 12-25 (25%)	1-2 Ligera/Moderada	49 - Mediana a regular	45 -Parcelacion Vivienda Campestre	2 - orden: afirmadas	2 - Suficientes
312	Mh - Medio Húmedo	e - Ondulado Fuerte 25-50 (40%)	1-2 Ligera/Moderada	38 - Regular a mala	38 - Agropecuario y Ganadero	3 - orden: de Penetracion	2 - Suficientes
313	Fh - Frío Húmedo	e - Ondulado Fuerte 25-50 (40%)	1-2 Ligera/Moderada	38 - Regular a mala	49- Amenaza Alta por movimientos en masa	3 - orden: de Penetracion	2 - Suficientes
314	Fh - Frío Húmedo	e - Ondulado Fuerte 25-50 (40%)	2 - Moderada	38 - Regular a mala	40-Proteccion Ambiental Rural	3 - orden: de Penetracion	2 - Suficientes
315	Mh - Medio Húmedo	e - Ondulado Fuerte 25-50 (40%)	2 - Moderada	38 - Regular a mala	45 -Parcelacion Vivienda Campestre	2 - orden: afirmadas	2 - Suficientes
316	Mh - Medio Húmedo	d - Ondulado Medio 12-25 (25%)	2 - Moderada	49 - Mediana a regular	38 - Agropecuario y Ganadero	2 - orden: afirmadas	2 - Suficientes
317	Mh - Medio Húmedo	d - Ondulado Medio 12-25 (25%)	2 - Moderada	38 - Regular a mala	42-Corredor Suburbano Peñol San Vicente	2 - orden: afirmadas	2 - Suficientes
318	Mh - Medio Húmedo	e - Ondulado Fuerte 25-50 (40%)	2 - Moderada	38 - Regular a mala	45 -Parcelacion Vivienda Campestre	2 - orden: afirmadas	2 - Suficientes
319	Mh - Medio Húmedo	e - Ondulado Fuerte 25-50 (40%)	0 - Sin erosión	38 - Regular a mala	48- DRMI Peñol Guatape - Preservacion	3 - orden: de Penetracion	1 - Abundantes
320	Mh - Medio Húmedo	d - Ondulado Medio 12-25 (25%)	1 - Ligera	49 - Mediana a regular	45 -Parcelacion Vivienda Campestre	2 - orden: afirmadas	2 - Suficientes



DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
GOBERNACION

RESOLUCION No.



(26/12/2022)

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	854-100	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



DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
GOBERNACION

RESOLUCION No.



* 2 0 2 2 0 6 0 3 7 7 5 2 4 *

(26/12/2022)

ZONA GEOECONÓMICA

Código	Valor	Código	Valor	Código	Valor
301	\$ 518.965.665,6	302	\$ 468.483.546,6	303	\$ 452.240.413,2
304	\$ 423.163.482	305	\$ 419.425.579,2	306	\$ 416.605.225,2
307	\$ 408.158.587,8	308	\$ 404.834.932,8	309	\$ 403.264.797,6
310	\$ 364.220.113,2	311	\$ 328.317.298,2	312	\$ 316.300.678,2
313	\$ 297.274.840,8	314	\$ 286.966.788,6	315	\$ 246.800.911,2
316	\$ 237.486.551,4	317	\$ 207.957.549,6	318	\$ 207.954.083,4
319	\$ 200.596.227	320	\$ 195.885.607,2	321	\$ 189.580.048,2
322	\$ 171.643.071	323	\$ 164.947.148,4		

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 RURAL TOTAL del municipio de EL PEÑOL, según la ecuación de regresión determinada así:

ID Const.	Descripción.	Tipo Ecuación	Ecuación	Factor A	Factor B
34	COLISEO	POT	127441	107545.8927556341	.222757661641412
72	PARQUEADEROS CIELO ABIERTO PUBLICOS O PRIVADOS	EXP	127451	31684.05358807026	1.018939375541412
16	PORQUERIZAS	POT	127461	6.84496491336	2.966584430141412
77	PLACAS Y/O CANCHAS POLIDEPORTIVAS	EXP	127471	34484.9748026025	1.080226723341412
30	INVERNADEROS	LIN	127481	9348.82463985594	982.827956182541412
44	EDIFICIOS CLASIFICACION B	EXP	127491	385276.80163818666	1.0144793141412
11	IGLESIAS	POT	127501	107545.8927556341	.222757661641412
28	CANCHAS DE TENIS	EXP	127511	34484.9748026025	1.080226723341412



DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
GOBERNACION

RESOLUCION No.



* 2 0 2 2 0 6 0 3 7 7 5 2 4 *

(26/12/2022)

63	EDIFICIOS COMPLEJOS E INTEGRADOS COMERCIALES	LIN	127521	165232.87647668394	8629.874766839441412
9	UNIVERSIDADES Y COLEGIOS	LIN	127531	571519.03846153848	1643.6538461538641412
22	HOTELES, RESIDENCIAS, MOTELES	EXP	127541	157758.65730499158	1.034030657241412
6	BODEGAS	POT	127551	107545.8927556341	.222757661641412
4	LOCALES COMERCIALES	LIN	127561	165232.87647668394	8629.874766839441412
8	OFICINAS Y CONSULTORIOS	LIN	127571	165232.87647668394	8629.874766839441412
33	KIOSCOS	EXP	127581	28033.2861396234	1.039452066241412
1	RESIDENCIAL HASTA 3 PISOS	POT	127591	7152.35498268546	1.010734041741412
2	CONJUNTOS RESIDENCIALES CERRADOS O NO HASTA 3 PISO	EXP	127601	385276.80163818666	1.0144793141412
21	VIVIENDA Suntuaria	EXP	127611	385276.80163818666	1.0144793141412
17	ESTABLOS Y PESEBRERAS	POT	127621	6.84496491336	2.966584430141412
19	TANQUES	EXP	127631	141054.76077510138	1.018939402341412
27	PARQUEADEROS, PRESTACION DE SERVICIOS	EXP	127641	61121.06473444884	1.029752818241412
18	GALPONES Y GALLINEROS	POT	127651	6.84496491336	2.966584430141412
14	PARQUEADEROS, GARAJES, CUARTOS UTILES	LIN	127661	40368.99057843996	3969.2354513584841412
20	PISCINAS	EXP	127671	142121.20267151634	1.018939377641412



**DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
GOBERNACION**

RESOLUCION No.



(26/12/2022)

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