



**DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA  
GOBERNACION**

**RESOLUCION No.**



**(28/12/2022)**

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBAN LOS VALORES COMERCIALES  
PARA EL MUNICIPIO DE ITAGUÍ REALIZADOS EN EL MARCO DEL PROCESO  
DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL PARCIAL”**

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 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



DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA  
GOBERNACION

RESOLUCION No.



(28/12/2022)

un área geográfica, será obligatorio adelantar levantamiento catastral en la totalidad de inmuebles.

En fecha del 25 de noviembre del año 2021, se emitió acto administrativo 2021060100167, por medio de la cual se ordenó el inicio de las actividades de la actualización parcial de la formación del catastro del municipio de Itagüí.

El municipio de ITAGÜÍ en su comuna uno se encuentra en proceso de actualización de la formación catastral y, para el efecto, dentro de las actividades a desarrollar esta 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 -PCC- 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 primero de diciembre 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 los predios ubicados en la comuna uno del municipio de Itagüí donde se está llevando a cabo proceso de actualización catastral parcial, para que entren en vigencia el 1 de enero del año 2023, así:



**DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA  
GOBERNACION**

**RESOLUCION No.**



**(28/12/2022)**

**ZONAS FÍSICAS**

MUNICIPIO DE ITAGÜÍ								
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
91	2 - Urbano no protegido	2 - Comercio y servicio	3 - Consolidación	2- Comercial	1- Local	4 - Básicos más complementarios	1 - Pavimentadas	2 - Inclinada (7-14%)
92	2 - Urbano no protegido	1 - Residencial	3 - Consolidación	1- Residencial	3- Medio - Bajo (29-46)	4 - Básicos más complementarios	1 - Pavimentadas	1 - Plana (0-7%)
93	2 - Urbano no protegido	1 - Residencial	3 - Consolidación	1- Residencial	3- Medio - Bajo (29-46)	4 - Básicos más complementarios	1 - Pavimentadas	2 - Inclinada (7-14%)
94	2 - Urbano no protegido	1 - Residencial	3 - Consolidación	1- Residencial	4- Medio (47-64)	4 - Básicos más complementarios	1 - Pavimentadas	1 - Plana (0-7%)
95	1 - Urbano protegido	0 - Sin asignar	0 - Sin asignar	5- Predios no Edificados	2- No Urbanizable	1 - Sin servicios	4 - Sin vías	1 - Plana (0-7%)
96	2 - Urbano no protegido	4 - Industrial liviana	3 - Consolidación	3- Industrial	1- Transformadora tipo 1	4 - Básicos más complementarios	1 - Pavimentadas	1 - Plana (0-7%)
97	2 - Urbano no protegido	4 - Industrial liviana	3 - Consolidación	3- Industrial	3- Transformadora tipo 3	4 - Básicos más complementarios	1 - Pavimentadas	2 - Inclinada (7-14%)
98	2 - Urbano no protegido	2 - Comercio y servicio	3 - Consolidación	4- Dotacional	4- Administrativos y de seguridad	4 - Básicos más complementarios	1 - Pavimentadas	1 - Plana (0-7%)



**DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA  
GOBERNACION**

**RESOLUCION No.**



**(28/12/2022)**

99	2 - Urbano no protegido	1 - Residencial	3 - Consolidación	1- Residencial	3- Medio - Bajo (29-46)	4 - Básicos más complementarios	1 - Pavimentadas	2 - Inclinada (7-14%)
100	2 - Urbano no protegido	1 - Residencial	3 - Consolidación	1- Residencial	3- Medio - Bajo (29-46)	4 - Básicos más complementarios	1 - Pavimentadas	1 - Plana (0-7%)
101	2 - Urbano no protegido	2 - Comercio y servicio	3 - Consolidación	2- Comercial	1- Local	4 - Básicos más complementarios	1 - Pavimentadas	1 - Plana (0-7%)
102	2 - Urbano no protegido	2 - Comercio y servicio	3 - Consolidación	2- Comercial	1- Local	4 - Básicos más complementarios	1 - Pavimentadas	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	1. Desarrollo	1. Plana (0-7%)
2. No protegido	1. Residencial	2. Conservación	2. Sin pavimentar	2. Inclinada (7-14%)
3. Expansión Protegido	2. Comercio y Servicios	3. consolidación	3. Peatonales	3. Empinada (>14%)
4. No protegido	3. Industrial pesada	4. Mejoramiento Integral	4. Sin vías	
	4. Industrial liviana y de servicios.	5. Renovación Urbana		
	5. Protectora forestal	6. Redesarrollo Urbanística		
		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-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 5-Recreativos y Deportivos 6-De Culto 7-Abastecimiento 8-Servicios Urbanos Especiales	7.Pecuaria 1-Todo Tipo 8.Agropecuaria 1-Todo Tipo 9.Agroindustrial 1-Todo Tipo	
3.Industrial 1-Transformadora Tipo 1 2-Transformadora Tipo 2 3-Transformadora Tipo 3 5.Predio No Edificado		6.Agrícola 1-Todo Tipo	0.Forestal 1-Todo Tipo	
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.



(28/12/2022)

ZONA GEOECONOMICA

Código	Valor	Código	Valor	Código	Valor
63	\$ 6.577.306	64	\$ 3.758.382	65	\$ 3.203.836
66	\$ 2.492.353	67	\$ 2.472.800	68	\$ 2.462.203
69	\$ 2.137.701	70	\$ 2.026.715	71	\$ 1.983.863
72	\$ 1.731.968	73	\$ 264.369	74	\$ 136.991

**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 la comuna uno del municipio de ITAGÜÍ, según la ecuación de regresión determinada así:

COD_ANALISIS	VIGENCIA	TIPO_ECUACION	FACTOR_A	FACTOR_B	VERSION	RADICADO
12824	2022	POT	4064,021338	1,4810719	1672511	56637
12825	2022	POT	80,36302941	2,403221652	1672511	56637
12826	2022	EXP	619482,9203	1,020195728	1672511	56637
12827	2022	POT	4295,346068	1,515678707	1672511	56637
12828	2022	POT	22221,75852	0,923238799	1672511	56637
12829	2022	POT	2702,364256	1,393866895	1672511	56637
12830	2022	POT	42744,80474	0,948627086	1672511	56637
12831	2022	POT	4295,346068	1,515678707	1672511	56637
12832	2022	POT	328,9410491	2,131940266	1672511	56637
12833	2022	EXP	294518,6912	1,020195729	1672511	56637
12834	2022	POT	18729,47923	1,050444169	1672511	56637
12835	2022	POT	4038,208131	1,452401953	1672511	56637
12836	2022	POT	764,0768219	1,824161658	1672511	56637
12837	2022	POT	182,7220095	2,200755539	1672511	56637
12838	2022	POT	2407,107662	1,532047696	1672511	56637
12839	2022	EXP	294518,6912	1,020195729	1672511	56637
12840	2022	POT	10844,87178	1,238166537	1672511	56637
12841	2022	POT	22221,75852	0,923238799	1672511	56637
12842	2022	POT	12936,56283	1,181622205	1672511	56637



DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA  
GOBERNACION

RESOLUCION No.



\* 2 0 2 2 0 6 0 3 7 7 8 1 0 \*

(28/12/2022)

12843	2022	POT	2407,107662	1,532047696	1672511	56637
12844	2022	POT	102749,3089	0,7054136	1672511	56637
12845	2022	POT	1197,598483	1,543043857	1672511	56637
12846	2022	POT	10,36211689	2,821194664	1672511	56637
12847	2022	POT	4334,287049	1,453643475	1672511	56637
12848	2022	POT	102749,3089	0,7054136	1672511	56637
12849	2022	POT	197,207168	2,18182991	1672511	56637
12850	2022	POT	3681,854821	1,547265521	1672511	56637
12851	2022	POT	2758,786423	1,594966098	1672511	56637
12852	2022	EXP	502140,3516	1,020195735	1672511	56637
12853	2022	POT	3681,854821	1,547265521	1672511	56637
12854	2022	POT	10844,87178	1,238166537	1672511	56637
12855	2022	EXP	502140,3516	1,020195735	1672511	56637
12856	2022	EXP	294518,6912	1,020195729	1672511	56637
12857	2022	POT	197,207168	2,18182991	1672511	56637
12858	2022	POT	102749,3089	0,7054136	1672511	56637
12859	2022	POT	1057,264755	1,572945051	1672511	56637
12860	2022	POT	12936,56283	1,181622205	1672511	56637
12861	2022	LIN	35091,91961	3014,602906	1672511	56637
12862	2022	EXP	619482,9203	1,020195728	1672511	56637
12863	2022	POT	105,1105673	2,297456146	1672511	56637
12864	2022	LIN	35091,91961	3014,602906	1672511	56637
12865	2022	POT	192,8079791	1,576113505	1672511	56637
12866	2022	POT	1146,169198	1,764739213	1672511	56637
12867	2022	POT	2702,364256	1,393866895	1672511	56637
12868	2022	POT	7148,982625	1,336969485	1672511	56637
12869	2022	EXP	475712,0058	1,020195733	1672511	56637
12870	2022	POT	764,0768219	1,824161658	1672511	56637
12871	2022	POT	10,36211689	2,821194664	1672511	56637
12872	2022	POT	12936,56283	1,181622205	1672511	56637
12873	2022	POT	197,207168	2,18182991	1672511	56637
12874	2022	POT	2758,786423	1,594966098	1672511	56637
12875	2022	POT	7148,982625	1,336969485	1672511	56637
12876	2022	POT	1021,580935	1,863143975	1672511	56637
12877	2022	POT	1146,169198	1,764739213	1672511	56637
12878	2022	POT	4064,021338	1,4810719	1672511	56637
12879	2022	POT	2702,364256	1,393866895	1672511	56637
12880	2022	POT	12936,56283	1,181622205	1672511	56637



DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA  
GOBERNACION

RESOLUCION No.



\* 2 0 2 2 0 6 0 3 7 7 8 1 0 \*

(28/12/2022)

12881	2022	POT	12797,07217	1,218333225	1672511	56637
12882	2022	POT	423,1370056	1,965081354	1672511	56637
12883	2022	POT	7148,982625	1,336969485	1672511	56637
12884	2022	POT	4334,287049	1,453643475	1672511	56637
12885	2022	EXP	294518,6912	1,020195729	1672511	56637
12886	2022	POT	102749,3089	0,7054136	1672511	56637
12887	2022	POT	42744,80474	0,948627086	1672511	56637
12888	2022	POT	764,0768219	1,824161658	1672511	56637
12889	2022	POT	2702,364256	1,393866895	1672511	56637
12890	2022	POT	18729,47923	1,050444169	1672511	56637
12891	2022	POT	192,8079791	1,576113505	1672511	56637
12892	2022	EXP	502140,3516	1,020195735	1672511	56637
12893	2022	POT	4334,287049	1,453643475	1672511	56637
12894	2022	POT	2407,107662	1,532047696	1672511	56637
12895	2022	POT	764,0768219	1,824161658	1672511	56637
12896	2022	POT	2702,364256	1,393866895	1672511	56637
12897	2022	POT	18729,47923	1,050444169	1672511	56637
12898	2022	POT	10,36211689	2,821194664	1672511	56637
12899	2022	POT	45326,88752	0,787506322	1672511	56637
12900	2022	POT	2702,364256	1,393866895	1672511	56637
12901	2022	POT	2758,786423	1,594966098	1672511	56637
12902	2022	POT	105,1105673	2,297456146	1672511	56637
12903	2022	POT	4334,287049	1,453643475	1672511	56637
12904	2022	POT	42744,80474	0,948627086	1672511	56637
12905	2022	POT	1021,580935	1,863143975	1672511	56637
12906	2022	POT	328,9410491	2,131940266	1672511	56637
12907	2022	POT	4064,021338	1,4810719	1672511	56637
12908	2022	POT	328,9410491	2,131940266	1672511	56637
12909	2022	EXP	502140,3516	1,020195735	1672511	56637
12910	2022	POT	4064,021338	1,4810719	1672511	56637
12911	2022	POT	2702,364256	1,393866895	1672511	56637
12912	2022	POT	9074,229668	1,294185659	1672511	56637
12913	2022	POT	2702,364256	1,393866895	1672511	56637
12914	2022	POT	3681,854821	1,547265521	1672511	56637
12915	2022	EXP	475712,0058	1,020195733	1672511	56637
12916	2022	POT	36332,65382	0,903709254	1672511	56637
12917	2022	POT	11462,68054	0,907178818	1672511	56637
12918	2022	LIN	35091,91961	3014,602906	1672511	56637



DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA  
GOBERNACION

RESOLUCION No.



\* 2 0 2 2 0 6 0 3 7 7 8 1 0 \*

(28/12/2022)

12919	2022	LIN	35091,91961	3014,602906	1672511	56637
12920	2022	POT	42744,80474	0,948627086	1672511	56637
12921	2022	POT	4295,346068	1,515678707	1672511	56637
12922	2022	POT	2758,786423	1,594966098	1672511	56637
12923	2022	EXP	619482,9203	1,020195728	1672511	56637

**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 28/12/2022

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

RAUL DAVID ESPINOSA VELEZ  
GERENTE CATASTRO DEPARTAMENTAL

Proyectó: Diana Galvis-Profesional Universitario