



**DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA  
GOBERNACION**

**RESOLUCION No.**



**(29/12/2022)**

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBAN LOS VALORES COMERCIALES  
PARA EL SECTOR RURAL TOTAL DEL MUNICIPIO DE ANDES 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 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.



(29/12/2022)

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

En fecha del nueve de diciembre del año 2021, se emitió acto administrativo 2021060131173, 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 Andes.

El municipio de ANDES 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 -Asociación de Municipios del Norte Antioqueño -Amunorte-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 el sector RURAL TOTAL del municipio de ANDES, para que entren en vigencia el 1 de enero del año 2023, así:



DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA  
GOBERNACION

RESOLUCION No.



(29/12/2022)

ZONAS FÍSICAS

ZONAS HOMOGENEAS FISICAS ANDES RURAL 2023							
Zona	Clima	Pendiente	Erosión	V/r Potencia I	Uso	Vías	Aguas
301	Fp - Frio superhúmedo	e - Ondulado Fuerte 25- 50 (40%)	3 - Severa	38 - Regular a mala	5 - Áreas Protegidas	4 - orden: Sin Vías	1 - Abundantes
302	Mu - Medio muy húmedo	d - Ondulado Medio 12- 25 (25%)	1 - Ligera	49 - Mediana a regular	17 - Pastos naturales enmalezados - cultivos permanentes- rastreros bajos	2 - orden: afirmadas	2 - Suficientes
303	Mu - Medio muy húmedo	e - Ondulado Fuerte 25- 50 (40%)	2 - Moderada	38 - Regular a mala	19 - Pastos naturales/mejor ados y cultivos permanentes rastreros bajos	2 - orden: afirmadas	2 - Suficientes
304	Mu - Medio muy húmedo	d - Ondulado Medio 12- 25 (25%)	2 - Moderada	44 - Regular	19 - Pastos naturales/mejor ados y cultivos permanentes rastreros bajos	2 - orden: afirmadas	2 - Suficientes
305	Mh - Medio Húmedo	e - Ondulado Fuerte 25- 50 (40%)	2 - Moderada	44 - Regular	16 - Pastos naturales/mejor ados y cultivos permanentes	2 - orden: afirmadas	2 - Suficientes
306	Mh - Medio Húmedo	b - Semiplano 3-7 (7%)	1 - Ligera	55 - Mediana	25 - Parcelas de Veraneo y Habitacionales	1 - orden: pavimentadas	2 - Suficientes
307	Mh - Medio Húmedo	d - Ondulado Medio 12- 25 (25%)	2 - Moderada	55 - Mediana	17 - Pastos naturales enmalezados - cultivos permanentes- rastreros bajos	1 - orden: pavimentadas	1 - Abundantes
308	Mh - Medio Húmedo	f - Fuerte 50-75 (70%)	2 - Moderada	49 - Mediana a regular	16 - Pastos naturales/mejor ados y cultivos permanentes	1 - orden: pavimentadas	1 - Abundantes



DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA  
GOBERNACION

RESOLUCION No.



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

(29/12/2022)

309	Mh - Medio Húmedo	f - Fuerte 50-75 (70%)	2 - Moderad a	38 - Regular a mala	18 - Pastos naturales enmalezados - cultivos permanentes- rastrajos bajos y altos	3 - orden: de Penetración	1 - Abundantes
310	Mh - Medio Húmedo	f - Fuerte 50-75 (70%)	2 - Moderad a	44 - Regular	19 - Pastos naturales/mejor ados y cultivos permanentes rastrajos bajos	2 - orden: afirmadas	2 - Suficientes
311	Mh - Medio Húmedo	f - Fuerte 50-75 (70%)	2 - Moderad a	30 - Mala	18 - Pastos naturales enmalezados - cultivos permanentes- rastrajos bajos y altos	2 - orden: afirmadas	1 - Abundantes
312	Fp - Frio superhúme do	g - Escarpad o > 75 (90%)	3 - Severa	23 -Mala a muy mala	5 - Áreas Protegidas	4 - orden: Sin Vías	1 - Abundantes



DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA  
GOBERNACION

RESOLUCION No.



(29/12/2022)

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	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



DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA  
GOBERNACION

RESOLUCION No.



(29/12/2022)

ZONA GEOECONOMICA

Código	Valor	Código	Valor	Código	Valor
301	\$ 509.643.845,4	302	\$ 377.379.948	303	\$ 209.699.737,8
304	\$ 182.085.655,2	305	\$ 158.543.811	306	\$ 109.219.988,4
307	\$ 78.068.221,2	308	\$ 69.302.180,4	309	\$ 40.998.427,2
310	\$ 24.934.522,8	311	\$ 17.349.911,4	312	\$ 6.929.537,4

**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 ANDES, según la ecuación de regresión determinada así:

ID Cons t.	Descripción.	Tipo Ecuación	Ecuación	Factor A	Factor B
2	CONJUNTOS RESIDENCIALES CERRADOS O NO HASTA 3 PISO	EXP	127841	446049.60052953546	1.017275682941412
25	CONSTRUCC DE CEMENTERIOS	POT	127851	3820.13685990372	1.30207039441412
15	BENEFICIADEROS	POT	127861	38.41783958958	1.841644538241412
27	PARQUEADEROS , PRESTACION DE SERVICIOS	POT	127871	335.1360207027	1.83376568541412
20	PISCINAS	POT	127881	9074.71488130332	1.090253771241412
17	ESTABLOS Y PESEBRERAS	POT	127891	2497.38550795434	1.134274027141412



DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA  
GOBERNACION

RESOLUCION No.



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

(29/12/2022)

19	TANQUES	POT	127901	178.60029536304	1.931332620541412
23	CENTROS RECREACIONALES	POT	127911	9186.6230127075	1.120736351141412
28	CANCHAS DE TENIS	POT	127921	255.20267573196	1.793013446741412
33	KIOSCOS	POT	127931	4879.70079731424	.973650294741412
72	PARQUEADEROS CIELO ABIERTO PUBLICOS O PRIVADOS	POT	127941	1100.48172844932	1.134274367641412
85	PLANTAS DE TRATAMIENTO DE AGUAS	POT	127951	178.60029536304	1.931332620541412
7	PUESTOS DE SALUD, HOSPITALES, CLINICAS	POT	127961	62254.457276352	.789071066341412
16	PORQUERIZAS	POT	127971	2497.38550795434	1.134274027141412
30	INVERNADEROS	LIN	127981	12323.28085091664	2311.986475268141412
65	EDIFICACIONES O LOCALES LIVIANOS DE TRANSFORMACION Y/O BODEGAJE	POT	127991	5192.15684893512	1.245271575341412
5	CENTROS COMERCIALES	EXP	128001	319814.48924433306	1.02369582441412
9	UNIVERSIDADES Y COLEGIOS	POT	128011	3449.3775296142	1.245271041241412
18	GALPONES Y GALLINEROS	POT	128021	2497.38550795434	1.134274027141412
37	PATIOS ELECTRICOS	POT	128031	2022.6342062181	1.463770374641412
38	RAMADAS	POT	128041	70796.6804452776	.584438168641412



DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA  
GOBERNACION

RESOLUCION No.



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

(29/12/2022)

77	PLACAS Y/O CANCHAS POLIDEPORTIVA S	POT	128051	707.81141487564	1.519434994141412
1	RESIDENCIAL HASTA 3 PISOS	POT	128061	70796.6804452776	.584438168641412
10	INDUSTRIAS	POT	128071	203.63493531726	1.989129454341412
14	PARQUEADEROS , GARAJES, CUARTOS UTILES	LIN	128081	30026.5317567567 6	11232.3195945946241 412
26	SILOS	POT	128091	178.60029536304	1.931332620541412
11	IGLESIAS	POT	128101	17214.1851722844 6	1.004993827341412
8	OFICINAS Y CONSULTORIOS	POT	128111	2632.5227797332	1.427193763841412
21	VIVIENDA SUNTUARIA	POT	128121	136771.950366018 36	.543204840641412
57	CONSTRUCCION ES PARA DISTRIBUCION BIENES Y SERVICIOS CLASIFICACION A	POT	128131	55918.9591805970 6	.703994564541412
22	HOTELES, RESIDENCIAS, MOTELES	LIN	128141	246257.370619106 34	16258.0698245760641 412
34	COLISEO	POT	128151	94.94595159018	1.899743820241412
82	COMANDOS DE POLICIA	POT	128161	416.43078077334	1.89974400241412
4	LOCALES COMERCIALES	POT	128171	9186.6230127075	1.120736351141412





**DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA  
GOBERNACION**

**RESOLUCION No.**



**(29/12/2022)**

**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 29/12/2022

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

**RAUL DAVID ESPINOSA VELEZ  
GERENTE CATASTRO DEPARTAMENTAL**

Proyectó: Alejandro Ruíz-Profesional Universitario