



**DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
GOBERNACIÓN**

**DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN
GERENCIA DE CATASTRO**

RESOLUCIÓN

“POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBAN LOS VALORES COMERCIALES PARA EL SECTOR RURAL TOTAL DEL MUNICIPIO CACERES 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 un área geográfica, será obligatorio adelantar levantamiento catastral en la totalidad de inmuebles.

En fecha del 12 de noviembre del año 2020, se emitió acto administrativo 2020060116294 y 2021060133831 del 29 de diciembre del año 2021, se ordenó el inicio de las actividades de la actualización de la formación del catastro para la totalidad del sector rural del municipio de Cáceres.

"....."

El municipio de Cáceres 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.

Una vez fueron recolectados los insumos económicos catastrales en el proceso de actualización catastral por la Agencia Nacional de Tierras – ANT, la actuación contó con el concepto favorable por parte del Comité Técnico integrado para el efecto, realizado en fecha del veinte de noviembre del año 2023; 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 23 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 CACERES para que entren en vigencia el 1 de enero del año 2024, así:

ZONAS HOMOGENEAS FISICAS CÁCERES RURAL 2024

Zona	Clima	Pendiente	Erosión	V/r Potencial	Uso	Vías	Aguas
301	Ch - Cálido Húmedo	a-b Plano- Semiplano	0 - Sin erosión	61 - Moderadamente buena a mediana	40 - Edificaciones	1 - orden: pavimentadas	2 - Suficientes
302	Ch - Cálido Húmedo	a-b Plano- Semiplano	0 - Sin erosión	30 - Mala	40 - Edificaciones	2 - orden: afirmadas	2 - Suficientes
303	Ch - Cálido Húmedo	a-b Plano- Semiplano	1 - Ligera	49 - Mediana a regular	12 - Pastos Mejorados	2 - orden: afirmadas	2 - Suficientes
304	Ch - Cálido Húmedo	c-d Inclinado Suave/Ondulado Medio	1 - Ligera	49 - Mediana a regular	22 - Pastos Mejorados/Naturales	2 - orden: afirmadas	2 - Suficientes
305	Ch - Cálido Húmedo	c-d Inclinado Suave/Ondulado Medio	1 - Ligera	49 - Mediana a regular	18 - Pastos naturales enmalezados - cultivos permanentes-rastrojos bajos y altos	2 - orden: afirmadas	2 - Suficientes
306	Ch - Cálido Húmedo	c-d Inclinado Suave/Ondulado Medio	1 - Ligera	44 - Regular	14 - Pastos Naturales/Pastos Mejorados	2 - orden: afirmadas	2 - Suficientes

"....."

307	Ch - Cálido Húmedo	c-d Inclinado Suave/Ondulado Medio	1 - Ligera	55 - Mediana	14 - Pastos Naturales/Pastos Mejorados	2 - orden: afirmadas	2 - Suficientes
308	Ch - Cálido Húmedo	a-b Plano- Semiplano	1 - Ligera	49 - Mediana a regular	2 - Agropecuario	3 - orden: de Penetración	1 - Abundantes
309	Ch - Cálido Húmedo	c-d Inclinado Suave/Ondulado Medio	0 - Sin erosión	44 - Regular	4 - Pastos Naturales	3 - orden: de Penetración	1 - Abundantes
310	Ch - Cálido Húmedo	d-e Ondulado Medio/Ondulado Fuerte	1 - Ligera	44 - Regular	2 - Agropecuario	3 - orden: de Penetración	1 - Abundantes
311	Ch - Cálido Húmedo	c-d Inclinado Suave/Ondulado Medio	1 - Ligera	44 - Regular	2 - Agropecuario	3 - orden: de Penetración	1 - Abundantes
312	Ch - Cálido Húmedo	c-d Inclinado Suave/Ondulado Medio	1 - Ligera	38 - Regular a mala	2 - Agropecuario	3 - orden: de Penetración	1 - Abundantes
313	Ch - Cálido Húmedo	d-e Ondulado Medio/Ondulado Fuerte	1 - Ligera	38 - Regular a mala	8 - Bosques Naturales	4 - orden: Sin Vías	1 - Abundantes

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

"....."

ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONOMICAS CÁCERES RURAL 2024

Código	Valor	Código	Valor	Código	Valor
301	\$ 76.520.073,6	302	\$ 29.413.352,4	303	\$ 7.900.624,2
304	\$ 5.913.142,2	305	\$ 4.301.791,2	306	\$ 3.331.955,4
307	\$ 2.444.634	308	\$ 2.257.219,2	309	\$ 732.616,8
310	\$ 680.258,4	311	\$ 526.052,4	312	\$ 303.180,6
313	\$ 181.137,6				

ARTÍCULO SEGUNDO: Aprobar el valor unitario de los tipos de construcciones y/o edificaciones para el sector RURAL TOTAL del municipio de CÁCERES, según la ecuación de regresión determinada así:

ID Const.	Descripción.	Tipo Ecuación	Ecuación	Factor A	Factor B
31	CLUBES Y CASINOS	EXP	135841	71375.20792946004	1.04165063141412
4	LOCALES COMERCIALES	EXP	135841	71375.20792946004	1.04165063141412
18	GALPONES Y GALLINEROS	POT	135851	2982.84110157624	.994065715841412
11	IGLESIAS	POT	135861	72818.10725247306	.588356049341412
22	HOTELES, RESIDENCIAS, MOTELES	POT	135871	49964.96972175402	.378985460341412
38	RAMADAS	LIN	135881	11887.4891908176	2801.564614086941412
1	RESIDENCIAL HASTA 3 PISOS	POT	135891	20259.97619999388	.769772934541412
9	UNIVERSIDADES Y COLEGIOS	POT	135901	132072.51673102302	.410793785641412
16	PORQUERIZAS	POT	135911	2982.84110157624	.994065715841412
19	TANQUES	POT	135921	2162.22023438724	1.161160574641412
33	KIOSCOS	LIN	135931	11887.4891908176	2801.564614086941412
17	ESTABLOS Y PESEBRERAS	POT	135941	2982.84110157624	.994065715841412

"....."

37	PATIOS ELECTRICOS	EXP	135951	71375.20792946004	1.04165063141412
77	PLACAS Y/O CANCHAS POLIDEPORTIVAS	POT	135961	24235.30893673824	.572210619541412
20	PISCINAS	LIN	135971	103151.54714173842	1436.2277995301441412
30	INVERNADEROS	LIN	135981	11887.4891908176	2801.564614086941412
82	COMANDOS DE POLICIA	POT	135991	62349.43262848926	626273390741412
7	PUESTOS DE SALUD, HOSPITALES, CLINICAS	POT	136001	132072.51673102302	.410793785641412
8	OFICINAS Y CONSULTORIOS	POT	136011	132072.51673102302	.410793785641412
14	PARQUEADEROS, GARAJES, CUARTOS UTILES	POT	136021	45064.28572587096	.4510301641412
10	INDUSTRIAS	POT	136031	26033.9509752624	806624899541412

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 05/12/2023

PUBLÍQUESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE.



RAÚL DAVID ESPINOSA VÉLEZ

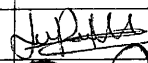
Gerente de Catastro



WILLIAM AVENDAÑO CASTRILLÓN
PROFESIONAL ESPECIALIZADO
GERENCIA DE CATASTRO



HUMBERTO DARIO SERNA
PROFESIONAL UNIVERSITARIO
GERENCIA DE CATASTRO

	NOMBRE	FECHA	FIRMA
Proyectó:	Julio Alejandro Ruiz Monsalve – Profesional Universitario – Gerencia de Catastro	05/12/2023	
Proyectó:	Gladys Helena Rendón Otalvaro – Profesional Universitario – Gerencia de Catastro	05/12/2023	