

Medellín, diciembre 16 de 2025

GACETA DEPARTAMENTAL

Registrando la historia de Antioquia desde 1908

Registrado en el Ministerio de Gobierno por Resolución N° 000474 de junio de 1967 | Tarifa postal reducida N° 2333 de la Administración Postal Nacional - Porte Pagado

Gaceta N°. 25.399 - 58 páginas

SUMARIO

RESOLUCIONES



GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA
República de Colombia



Sumario Resoluciones diciembre 2025

Número	Fecha	Página	Número	Fecha	Página
2025061415278	Diciembre 16	3	2025061415281	Diciembre 16	30
2025061415279	Diciembre 16	12	2025061415282	Diciembre 16	40
2025061415280	Diciembre 16	21	2025061415283	Diciembre 16	49

GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA

República de Colombia



2025061415278
Fecha Radicado: 2025-12-16 09:42:39.0

GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA
República de Colombia

RESOLUCION
(16/12/2025)

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN GERENCIA DE CATASTRO
POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBAN LOS VALORES COMERCIALES Y AVALÚOS
CATASTRALES DE LOS PREDIOS RESULTANTES DEL PROCESOS DE
ACTUALIZACIÓN CATASTRAL, LLEVADO A CABO EN LA ZONA RURAL DEL
MUNICIPIO DE LA UNIÓN.

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, la Ley 2294 del año 2023, el Decreto Reglamentario 148 del año 2020, la Resolución 1040 de 2023 y Resolución 746 del año 2024, expedidas ambas 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. Igualmente, en el párrafo se indica que "el avalúo catastral de los bienes inmuebles fijado para los procesos de formación y actualización catastral a que se refiere este artículo no podrá ser inferior al sesenta por ciento (60%) de su valor comercial."

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.

El artículo 43 de la Ley 2293 del año 2024, definió la gestión catastral *servicio público prestado directamente por el Estado, que comprende un conjunto de operaciones técnicas y administrativas orientadas a la adecuada formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral con enfoque multipropósito, para contribuir a la prestación eficiente de servicios y trámites de información catastral a la ciudadanía y a la administración del territorio en términos de apoyo para la seguridad jurídica del derecho de propiedad inmueble, el fortalecimiento de los fiscos locales y el apoyo a los procesos de planeación y ordenamiento territorial, con perspectiva intercultural.*



Documento Firmado
Digitalmente: # 2025061415278



2025061415278
Fecha Radicado: 2025-12-16 09:42:39.0

GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA
República de Colombia

RESOLUCION

(16/12/2025)

La Resolución 1040 del año 2023 emitida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, definió el **Valor comercial de un inmueble** como precio más probable por el cual un predio se transaría en un mercado en donde el comprador y el vendedor actuarían libremente con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien; el cual se sustenta a través de métodos de valoración como: comparación o mercado, capitalización de rentas o ingresos, costo de reposición y/o técnica residual. Independientemente del método valuatorio, debe contar con soporte económico acorde con la teoría de valor.

El artículo séptimo de la Resolución 746 del año 2024 emitida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, indica que la aprobación de los valores comerciales de los predios, resultantes de los procesos de formación o actualización catastral, debe ser realizada por el gestor catastral mediante acto administrativo, el cual debe ser expedido antes de la clausura o cierre de dichos procesos.

En fecha del 11 de julio del año 2024, se emitió el acto administrativo N°2024060243544 por medio de la cual se ordenó el inicio de las actividades de la actualización en la zona rural total del municipio de La Unión acto administrativo que quedó publicado en la Gaceta Departamental N°24.573R del año 2024.

En diciembre 13 del año 2024, se emitió el acto administrativo N°2024060430173 por medio del cual se resolvió NO clausurar el proceso de actualización catastral del zona rural del municipio de La Unión, dada las situaciones de orden técnico que imposibilitaron realizar en su totalidad las actividades propias de la actualización catastral, por lo que la Gerencia encontró conveniente en su calidad de gestor catastral continuar con el proceso de actualización catastral, en miras de entrar en vigencia el primero de enero del año 2026.

El municipio de La Unión, Antioquia, en su zona rural, se encuentra en proceso de actualización de la formación catastral y, para el efecto, dentro de las actividades a desarrollar se encuentra la determinación de las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas y la aprobación del estudio económico.

Concluida la verificación del estudio económico, el Departamento de Antioquia en su calidad de gestor catastral, entregó al representante legal del municipio de La Unión en fecha del 23 de octubre del año 2025, las proyecciones de incremento de los valores comerciales resultantes de los procesos de actualización catastral, permitiendo a la autoridad municipal definir el porcentaje de adopción del avalúo catastral respecto del valor comercial de los predios, de acuerdo con lo establecido en la Ley 1450 de 2011.

Una vez fueron recolectados los insumos económicos catastrales en el proceso de actualización catastral por el operador catastral Lonja de Propiedad Raíz de Cundinamarca S.A.S LONJACUN, la actuación contó con el concepto favorable por parte del Comité Técnico integrado para el efecto, a través de la resolución No. 2024060429228 del 06 de diciembre de 2024.

El Gestor Catastral tuvo una interlocución permanente con la administración municipal en los términos de las resoluciones 1040 del año 2023 y 746 del año 2024 emitidas ambas por el IGAC y de conformidad con las proyecciones realizadas al avalúo catastral respecto del valor comercial,



Documento Firmado
Digitalmente: # 2025061415278



GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA
República de Colombia

RESOLUCION

(16/12/2025)

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 los avalúos catastrales por un **60%** del valor comercial en terreno y construcción para los predios ubicados en la zona rural del municipio de **La Unión**, donde se lleva a cabo proceso de actualización catastral, para que entren en vigencia fiscal a partir del 1 de enero del año 2026.

Z.H.G	VALOR/ha	Z.H.G	VALOR/ha	Z.H.G	VALOR/ha
301	\$ 1.226.047.800	307	\$ 59.739.000	313	\$ 37.171.800
302	\$ 644.064.000	308	\$ 57.811.800	314	\$ 31.766.400
303	\$ 85.513.200	309	\$ 56.262.000	315	\$ 25.891.800
304	\$ 74.971.200	310	\$ 53.872.800	316	\$ 14.946.600
305	\$ 61.303.200	311	\$ 53.308.800	317	\$ 8.784.000
306	\$ 60.042.600	312	\$ 46.688.400		

ARTÍCULO SEGUNDO: Aprobar el estudio económico -zonas homogéneas físicas y geoeconómicas- para los predios ubicados en la zona rural del municipio de **La Unión** Antioquia, así:

Variables normativas	Dominio	Descripción
Norma_uso_Suelo	1	Forestal_Protector
	2	Forestal_Productor
	3	Agropecuario
	4	Agricola
	5	Pecuario
	6	Residencial
	7	Protegido
	8	Otros

Variables de terreno	Dominio	Descripción
Área_Homogenea _ de_Tierra	1	92 (85-100)
	2	80 (77-84)
	3	73 (70-76)
	4	67 (64-69)
	5	61 (59-63)
	6	55 (53-58)
	7	49 (47-52)





GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA
República de Colombia

RESOLUCION
(16/12/2025)

Variables de terreno	Dominio	Descripción
	8	44 (41-46)
	9	38 (35-40)
	10	30 (27-34)
	11	23 (19-26)
	12	17 (11-18)
	13	6 <11

Variables de terreno	Dominio	Descripción
AV_Disponibilidad_Agua_Tipo	1	Zonas_Con_Aguas_Abundantes
	2	Zonas_Con_Aguas_Suficientes
	3	Zonas_Con_Aguas_Escasas
	4	Zonas_Sin_Aguas

Variables de terreno	Dominio	Descripción	Subtipo_Via	Descripcion
AV_Influencia-Vial_Rural_Tipo	1	Vías buenas	1	Pavimentada, dos o más vías
			2	Sin pavimentar, dos o más vías
	2	Vias regulares	3	Pavimentadas, vía angosta
			4	Sin pavimentar, vía angosta
	3	Vias malas	5	Transitable en tiempo seco
			6	Carreteable sólo para vehículos medianos
			7	Camino real o de herradura
	4	Sin vías	8	Sendero
			9	Sin vías

Variables de terreno	Dominio	Descripción
AV_Uso_Suelo_Rural_Tipo	1	Edificios
	2	Otras_construcciones
	3	Parques_Naturales
	4	Cultivos_De_Caracter_Permanente
	5	Tierras_De_Labor_Irrigadas
	6	Tierras_Con_Maleza
	7	Tierras_Improductivas
	8	Pastos_Naturales
	9	Pastos_Artificiales
	10	Pastos_Naturales_Mejorados
	11	Cuerpos_De_Agua
	12	Condiciones_Especiales





2025061415278
Fecha Radicado: 2025-12-16 09:42:39.0

GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA
República de Colombia

RESOLUCION
(16/12/2025)

Variables de terreno	Dominio	Descripción
	13	Mixto

CODIGO_ZONA_FISICA	AREA_HOMOGENEATERRA	NORMA_USO_SUELO	DISPONIBILIDAD_AGUA	USO_ACTUAL_SUELO	INFLUENCIA_VIAL
301	6-55 (53-58)	7-Protegido	2-Zonas_Con_Aguas_Suficientes	1-Edificios	1-Pavimentada, dos o más vías
302	9-38 (35-40)	8-Otros	2-Zonas_Con_Aguas_Suficientes	1-Edificios	4-Sin pavimentar, via angosta
303	9-38 (35-40)	3-Agropecuario	2-Zonas_Con_Aguas_Suficientes	13-Mixto	1-Pavimentada, dos o más vías
304	9-38 (35-40)	3-Agropecuario	2-Zonas_Con_Aguas_Suficientes	13-Mixto	4-Sin pavimentar, via angosta
305	9-38 (35-40)	3-Agropecuario	2-Zonas_Con_Aguas_Suficientes	13-Mixto	6-Carreteable sólo para vehículos medianos
306	9-38 (35-40)	8-Otros	2-Zonas_Con_Aguas_Suficientes	13-Mixto	1-Pavimentada, dos o más vías
307	6-55 (53-58)	8-Otros	2-Zonas_Con_Aguas_Suficientes	2-Otras_construcciones	1-Pavimentada, dos o más vías
308	9-38 (35-40)	8-Otros	2-Zonas_Con_Aguas_Suficientes	13-Mixto	4-Sin pavimentar, via angosta
309	6-55 (53-58)	8-Otros	2-Zonas_Con_Aguas_Suficientes	13-Mixto	1-Pavimentada, dos o más vías
310	6-55 (53-58)	7-Protegido	2-Zonas_Con_Aguas_Suficientes	13-Mixto	1-Pavimentada, dos o más vías
311	6-55 (53-58)	7-Protegido	2-Zonas_Con_Aguas_Suficientes	13-Mixto	4-Sin pavimentar, via angosta
312	6-55 (53-58)	7-Protegido	2-Zonas_Con_Aguas_Suficientes	13-Mixto	6-Carreteable sólo para vehículos medianos
313	9-38 (35-40)	7-Protegido	2-Zonas_Con_Aguas_Suficientes	13-Mixto	1-Pavimentada, dos o más vías
314	9-38 (35-40)	7-Protegido	2-Zonas_Con_Aguas_Suficientes	13-Mixto	4-Sin pavimentar, via angosta



Documento Firmado
Digitalmente: # 2025061415278



2025061415278
Fecha Radicado: 2025-12-16 09:42:39.0

GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA
República de Colombia

RESOLUCION
(16/12/2025)

CODIGO_ZONA_FISICA	AREA_HOMOGENEA_TERRA	NORMA_USO_SUELO	DISPONIBILIDAD_AGUA	USO_ACTUAL_SUELO	INFLUENCIA_VIAL
315	9-38 (35-40)	7-Protegido	2-Zonas_Con_Aguas_Suficientes	13-Mixto	6-Carreteable sólo para vehículos medianos
316	9-38 (35-40)	7-Protegido	2-Zonas_Con_Aguas_Suficientes	3-Parques Naturales	6-Carreteable sólo para vehículos medianos
317	11-23 (19-26)	7-Protegido	2-Zonas_Con_Aguas_Suficientes	3-Parques Naturales	6-Carreteable sólo para vehículos medianos

ARTÍCULO TERCERO: Aprobar el valor unitario de los tipos de construcciones y/o edificaciones para la zona rural del municipio de **La Unión**, según la ecuación de regresión determinada durante el proceso de actualización catastral para la vigencia fiscal 2026.

IDENTIFICADOR_DE_USO	NOMBRE	FACTOR A	FACTOR B	ECUACIÓN
800	Residencial.Apartamentos_4_y_mas_pisos_en_PH	132867,76603055	0,02463097	EXP
802	Residencial.Apartamentos_Mas_De_4_Pisos	100530,30108	0,02979472	EXP
803	Residencial.Barracas	32282,87118933	4045,51026571	LIN
804	Residencial.Casa_Elbas	37365,24465600	0,02979472	EXP
805	Residencial.Depositos_Lockers	13787,64828589	1,04794182	POT
806	Residencial.Garajes_Cubiertos	7721,63972928	1,05363124	POT
807	Residencial.Garajes_En_PH	22491,71145502	8391,05146720	LIN
808	Residencial.Salon_Comunal	1858,39044426	1,37396831	POT
809	Residencial.Secadero_Ropa	39216,10527026	4914,34468520	LIN
810	Residencial.Vivienda_Colonial	57502,78237159	8566,63243159	LIN
811	Residencial.Vivienda_Hasta_3_Pisos	126666,39065474	0,02463097	EXP
812	Residencial.Vivienda_Hasta_3_Pisos_En_PH	155694,10517979	0,02463097	EXP
813	Residencial.Vivienda_Recreacional	205830,38677761	25793,52182838	LIN
814	Residencial.Vivienda_Recreacional_En_PH	216663,56502907	27151,07560882	LIN
815	Comercial.Bodegas_Comerciales_Grandes_Almacenes	79072,51665974	0,56263727	POT
816	Comercial.Bodegas_Comerciales_en_PH	34631,57263245	0,85533088	POT
817	Comercial.Centros_Comerciales	34418,23645607	0,85533088	POT
818	Comercial.Centros_Comerciales_en_PH	4880,95401368	1,52000163	POT



Documento Firmado
Digitalmente: # 2025061415278



2025061415278
Fecha Radicado: 2025-12-16 09:42:39.0

GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA
República de Colombia

RESOLUCION
(16/12/2025)

IDENTIFICADOR_DE_USO	NOMBRE	FACTOR A	FACTOR B	ECUACIÓN
819	Comercial.Clubes_Casinos	2868,79557114	1,39366192	POT
820	Comercial.Comercio	130690,68744117	0,02463097	EXP
821	Comercial.Comercio_Colonial	16265,75885153	0,93960971	POT
822	Comercial.Comercio_en_PH	15472,64062245	1,18960035	POT
823	Comercial.Hotel_Colonial	25971,48006576	0,93960971	POT
824	Comercial.Hoteles	29173,13666007	0,93960971	POT
825	Comercial.Hoteles_en_PH	32419,57166829	0,93960971	POT
826	Comercial.Oficinas_Consultorios	5513,21801192	1,34037706	POT
827	Comercial.Oficinas_Consultorios_Coloniales	5212,25911728	1,34037706	POT
828	Comercial.Oficinas_Consultorios_en_PH	5275,50410239	1,34037706	POT
829	Comercial.Parque_Diversiones	33281,55613599	0,93960971	POT
830	Comercial.Parqueaderos	3683,38508162	1,18960035	POT
831	Comercial.Parqueaderos_en_PH	4071,10982705	1,18960035	POT
832	Comercial.Pensiones_y_Residencias	8468,87506463	1,28271065	POT
833	Comercial.Plaza_Mercado	5326,02185858	1,28271065	POT
834	Comercial.Restaurante_Colonial	4901,53139148	1,52000163	POT
835	Comercial.Restaurantes	23054,28859770	1,00576679	POT
836	Comercial.Restaurantes_en_PH	26582,91689427	1,00576679	POT
837	Comercial.Teatro_Cinemas	2139,72524513	1,76392346	POT
838	Comercial.Teatro_Cinemas_en_PH	2267,74869389	1,76392346	POT
839	Industrial.Bodega_Casa Bomba	834,15278332	1,76392346	POT
840	Industrial.Bodegas_Casa Bomba_en_PH	16859,49323228	14386,00177253	LIN
841	Industrial.Industrias	3930,38898557	1,37396831	POT
842	Industrial.Industrias_en_PH	16787,26983743	1,18960035	POT
843	Industrial.Talleres	199427,41335584	0,01962876	EXP
844	Institucional.Aulas_de_Clases	9143,30631318	1,19298491	POT
845	Institucional.Biblioteca	22229,02976466	1,19298491	POT
846	Institucional.Carceles	19215,52646263	1,05757032	POT
847	Institucional.Casas_de_Culto	17237,03798086	1,08796771	POT
848	Institucional.Clinicas_Hospitales_Centros_Medicos	583,73916166	1,95966292	POT
849	Institucional.Colegio_y_Universidades	91811,18568107	11505,26828924	LIN
850	Institucional.Coliseos	38659,30753214	11400,63059883	LIN
851	Institucional.Entidad_Educativa_Colonial_Colegio_Colonial	125719,03360812	15754,41162202	LIN
852	Institucional.Estadios	217,78698963	1,74887610	POT
854	Institucional.Iglesia	54136,71641827	0,04553315	EXP



Documento Firmado
Digitalmente: # 2025061415278



2025061415278
Fecha Radicado: 2025-12-16 09:42:39.0

GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA
República de Colombia

RESOLUCION
(16/12/2025)

IDENTIFICADOR_DE_USO	NOMBRE	FACTOR A	FACTOR B	ECUACIÓN
855	Institucional.Iglesia_en_PH	5829,11281620	1,08796771	POT
856	Institucional.Instalaciones_Militares	38397,19402422	0,94545222	POT
857	Institucional.Jardin_Infantil_en_Casa	168733,68167679	0,04553315	EXP
858	Institucional.Parque_Cementerio	317522,33160000	18872,57700000	LIN
860	Institucional.Plaza_de_Toros	322,68223518	1,74887610	POT
861	Institucional.Puestos_de_Salud	133789,75140545	16765,78918844	LIN
862	Institucional.Museos	169116,52795994	0,01962876	EXP
863	Institucional.Seminarios_Conventos	69061,51135302	8654,40535031	LIN
864	Institucional.Teatro	103727,68175767	12998,57744772	LIN
865	Institucional.Unidad_Deportiva	16758,32140450	0,93960971	POT
866	Institucional.Velodromo_Patinodromo	598,79804015	1,70281472	POT
867	Anexo.Albercas_Banaderas	4299,17653940	1,07488774	POT
868	Anexo.Beneficiaderos	1370,19601121	1,27113621	POT
870	Anexo.Canchas	27987,88191568	6063,07569345	LIN
871	Anexo.Canchas_de_Tenis	1636,49773926	1,27624751	POT
872	Anexo.Carretera	486,60359154	1,36863633	POT
873	Anexo.Cerramiento	12607,44450349	2731,17810615	LIN
874	Anexo.Cimientos_Estructura_Muros_y_Placa_Base	16444,49283064	3562,40622541	LIN
875	Anexo.Cocheras_Marraneras_Porquerizas	4710,73873238	1,05140949	POT
876	Anexo.Construccion_en_Membrana_Arquitectonica	2967,91644896	1,28191743	POT
877	Anexo.Contenedor	297,28159276	1,74887610	POT
878	Anexo.Corrales	5650,76540760	0,85769943	POT
879	Anexo.Establos_Pesebreras_Caballerizas	2227,72609185	0,93960971	POT
880	Anexo.Estacion_Bombeo	10516,89716713	1,07488774	POT
881	Anexo.Estacion_Sistema_Transporte	1341,15369500	1,37396831	POT
882	Anexo.Galpones_Gallineros	8074,81557370	0,87899073	POT
883	Anexo.Hangar	188499,88385689	0,01962876	EXP
884	Anexo.Kioscos	39398,90031625	4046,86191961	LIN
885	Anexo.Lagunas_de_Oxidacion	2525,94527579	2155,35856945	LIN
886	Anexo.Marquesinas_Patios_Cubiertos	3358,30083824	1,05140949	POT
887	Anexo.Muelles	6237,49596638	12230,52402574	LIN
889	Anexo.Pergolas	4090,10967205	8019,91454288	LIN
890	Anexo.Piscinas	1159,93141886	1,71426339	POT
891	Anexo.Pista_Aeropuerto	1895,19293549	1,36863633	POT
892	Anexo.Pozos	21963,82027951	1,07488774	POT



Documento Firmado
Digitalmente: # 2025061415278



2025061415278
Fecha Radicado: 2025-12-16 09:42:39.0

GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA
República de Colombia

RESOLUCION
(16/12/2025)

IDENTIFICADOR_DE_USO	NOMBRE	FACTOR A	FACTOR B	ECUACIÓN
893	Anexo.Ramadas_Cobertizos_Caneyes	1069,56119741	1,22303846	POT
894	Anexo.Secaderos	692,69171368	0,99430171	POT
895	Anexo.Silos	5479,39461568	1,04794182	POT
896	Anexo.Tanques	4482,79976146	1,05140949	POT
897	Anexo.Toboganes	91412,03367622	19802,78754716	LIN
898	Anexo.Torre_de_Control	1291,54766756	2,04613504	POT
899	Torres de enfriamiento	108277,61662328	13568,75003551	LIN
902	Anexo.Glamping	13142,46448155	0,93960971	POT
910	Residencial.Vivienda_Colonial_en_PH	126276,11008802	18812,32481976	LIN

ARTÍCULO CUARTO: Este acto administrativo es de carácter general, y se publica en los términos de la Ley 1437 de 2011.

Dado en Medellín, 16/12/2025

PUBLÍQUESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE

YEISON FERNANDO MIRANDA RESTREPO
GERENTE

Proyectó:	Héctor Layos Durango	
Revisó	Diana Galvis Muñoz	
Aprobó	Humberto Darío Arboleda	



Documento Firmado
Digitalmente: # 2025061415278



2025061415279

Fecha Radicado: 2025-12-16 09:43:00.0

GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA
República de Colombia

RESOLUCION

(16/12/2025)

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN GERENCIA DE CATASTRO

POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBAN LOS VALORES COMERCIALES Y AVALÚOS CATASTRALES DE LOS PREDIOS RESULTANTES DEL PROCESOS DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL, LLEVADO A CABO EN LA ZONA RURAL DEL MUNICIPIO DE NECOCLÍ.

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, la Ley 2294 del año 2023, el Decreto Reglamentario 148 del año 2020, la Resolución 1040 de 2023 y Resolución 746 del año 2024, expedidas ambas 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. Igualmente, en el parágrafo se indica que "el avalúo catastral de los bienes inmuebles fijado para los procesos de formación y actualización catastral a que se refiere este artículo no podrá ser inferior al sesenta por ciento (60%) de su valor comercial."

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.

El artículo 43 de la Ley 2293 del año 2024, definió la gestión catastral *servicio público prestado directamente por el Estado, que comprende un conjunto de operaciones técnicas y administrativas orientadas a la adecuada formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral con enfoque multipropósito, para contribuir a la*



Documento Firmado
Digitalmente: # 2025061415279



2025061415279

Fecha Radicado: 2025-12-16 09:43:00.0

GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA
República de Colombia

RESOLUCION

(16/12/2025)

prestación eficiente de servicios y trámites de información catastral a la ciudadanía y a la administración del territorio en términos de apoyo para la seguridad jurídica del derecho de propiedad inmueble, el fortalecimiento de los fiscos locales y el apoyo a los procesos de planeación y ordenamiento territorial, con perspectiva intercultural.

La Resolución 1040 del año 2023 emitida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, definió el **Valor comercial de un inmueble** como precio más probable por el cual un predio se transaría en un mercado en donde el comprador y el vendedor actuarían libremente con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien; el cual se sustenta a través de métodos de valoración como: comparación o mercado, capitalización de rentas o ingresos, costo de reposición y/o técnica residual. Independientemente del método valuatorio, debe contar con soporte económico acorde con la teoría de valor.

El artículo séptimo de la Resolución 746 del año 2024 emitida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, indica que la aprobación de los valores comerciales de los predios, resultantes de los procesos de formación o actualización catastral, debe ser realizada por el gestor catastral mediante acto administrativo, el cual debe ser expedido antes de la clausura o cierre de dichos procesos.

En fecha del 11 de julio del año 2024, se emitió el acto administrativo N°2024060243545 por medio de la cual se ordenó el inicio de las actividades de la actualización en la zona rural total del municipio de Necoclí acto administrativo que quedó publicado en la Gaceta Departamental N°24.573R del año 2024.

En diciembre 13 del año 2024, se emitió el acto administrativo N°2024060430174 por medio del cual se resolvió NO clausurar el proceso de actualización catastral del zona rural del municipio de Necoclí, dada las situaciones de orden técnico que imposibilitaron realizar en su totalidad las actividades propias de la actualización catastral, por lo que la Gerencia encontró conveniente en su calidad de gestor catastral continuar con el proceso de actualización catastral, en miras de entrar en vigencia el primero de enero del año 2026.

El municipio de Necoclí, Antioquia, en su zona rural, se encuentra en proceso de actualización de la formación catastral y, para el efecto, dentro de las actividades a desarrollar se encuentra la determinación de las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas y la aprobación del estudio económico.

Concluida la verificación del estudio económico, el Departamento de Antioquia en su calidad de gestor catastral, entregó al representante legal del municipio de Necoclí en fecha del 15 de octubre del año 2025, las proyecciones de incremento de los valores comerciales resultantes de los procesos de actualización catastral, permitiendo a la autoridad municipal definir el porcentaje de adopción del avalúo catastral respecto del valor comercial de los predios, de acuerdo con lo establecido en la Ley 1450 de 2011.



Documento Firmado
Digitalmente: # 2025061415279



2025061415279

Fecha Radicado: 2025-12-16 09:43:00.0

GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA
República de Colombia

RESOLUCION
(16/12/2025)

Una vez fueron recolectados los insumos económicos catastrales en el proceso de actualización catastral por el operador catastral Lonja de Propiedad Raíz de Cundinamarca S.A.S LONJACUN, la actuación contó con el concepto favorable por parte del Comité Técnico integrado para el efecto, a través de la resolución No. 2024060429228 del 06 de diciembre de 2024.

El Gestor Catastral tuvo una interlocución permanente con la administración municipal en los términos de las resoluciones 1040 del año 2023 y 746 del año 2024 emitidas ambas por el IGAC 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,



ARTÍCULO PRIMERO: Aprobar los avalúos catastrales por un **60%** del valor comercial en terreno y construcción para los predios ubicados en la zona rural del municipio de **Necoclí**, donde se lleva a cabo proceso de actualización catastral, para que entren en vigencia fiscal a partir del 1 de enero del año 2026.

Z.H.G	VALOR/ha	Z.H.G	VALOR/ha
301	\$ 677.493.600	307	\$ 13.971.000
302	\$ 496.962.600	308	\$ 6.906.600
303	\$ 121.679.400	309	\$ 4.282.200
304	\$ 104.671.200	310	\$ 2.829.000
305	\$ 53.869.200		
306	\$ 35.044.200		

ARTÍCULO SEGUNDO: Aprobar el estudio económico -zonas homogéneas físicas y geoeconómicas- para los predios ubicados en la zona rural del municipio de **Necoclí** Antioquia, así:

Variables normativas	Dominio	Descripcion
Norma_uso_Suelo	1	Forestal_Protector
	2	Forestal_Productor
	3	Agropecuario
	4	Agricola
	5	Pecuario
	6	Residencial



Documento Firmado
Digitalmente: # 2025061415279



GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA
República de Colombia

RESOLUCION
(16/12/2025)

Variables normativas	Dominio	Descripcion
	7	Protegido
	8	Otros

Variables de terreno	Dominio	Descripción
Área_Homogenea _ de_Tierra	1	92 (85-100)
	2	80 (77-84)
	3	73 (70-76)
	4	67 (64-69)
	5	61 (59-63)
	6	55 (53-58)
	7	49 (47-52)
	8	44 (41-46)
	9	38 (35-40)
	10	30 (27-34)
	11	23 (19-26)
	12	17 (11-18)
	13	6 <11

Variables de terreno	Dominio	Descripción
AV_Disponibilidad_ Agua_Tipo	1	Zonas_Con_Aguas_Abundantes
	2	Zonas_Con_Aguas_Suficientes
	3	Zonas_Con_Aguas_Escasas
	4	Zonas_Sin_Aguas

Variables de terreno	Dominio	Descripción	Subtipo_Via	descripcion
AV_Influencia- Vial_Rural_Tipo	1	Vías buenas	1	Pavimentada, dos o más vías
			2	Sin pavimentar, dos o más vías
	2	Vías regulares	3	Pavimentadas, vía angosta
			4	Sin pavimentar, vía angosta
	3	Vías malas	5	Transitable en tiempo seco
			6	Carreteable sólo para vehículos medianos
			7	Camino real o de herradura
	4	Sin vías	8	Sendero
			9	Sin vías

Variables de terreno	Dominio	Descripción
AV_ Uso_Suelo_Rural_Tipo	1	Edificios
	2	Otras_construcciones





GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA
República de Colombia

RESOLUCION
(16/12/2025)

Variables de terreno	Dominio	Descripción
	3	Parques _ Naturales
	4	Cultivos_De_Caracter_Permanente
	5	Tierras_De_Labor_Irrigadas
	6	Tierras_Con_Maleza
	7	Tierras_Improductivas
	8	Pastos_Naturales
	9	Pastos_Artificiales
	10	Pastos_Naturales_Mejorados
	11	Cuerpos_De_Agua
	12	Condiciones_Especiales
	13	Mixto

CODIGO_ZONA_FISICA	AREA_HOMOGENEA_TIERRA	NORMA_USO_SUELO	DISPONIBILIDAD_AGUA	USO_ACTUAL_SUELO	INFLUENCIA_VIAL
301	8-44 (41-46)	7-Protegido	2- Zonas_Con_Aguas_Suficientes	2- Otras_construcciones	1-Pavimentada, dos o más vías
302	6-55 (53-58)	6-Residencial	1-Zonas_Con_Aguas_Abundantes	13-Mixto	1-Pavimentada, dos o más vías
303	7-49 (47-52)	8-Otros	1-Zonas_Con_Aguas_Abundantes	13-Mixto	1-Pavimentada, dos o más vías
304	10-30 (27-34)	6-Residencial	2- Zonas_Con_Aguas_Suficientes	2- Otras_construcciones	2-Sin Pavimentar, dos o mas vías
305	9-38 (35-40)	8-Otros	2- Zonas_Con_Aguas_Suficientes	8- Pastos_Naturales	1-Pavimentada, dos o más vías
306	6-55 (53-58)	8-Otros	2- Zonas_Con_Aguas_Suficientes	13-Mixto	1-Pavimentada, dos o más vías
307	7-49 (47-52)	3-Agropecuario	1-Zonas_Con_Aguas_Abundantes	13-Mixto	3-Pavimentadas, vía angosta
308	8-44 (41-46)	3-Agropecuario	1-Zonas_Con_Aguas_Abundantes	8- Pastos_Naturales	4-Sin pavimentar, vía angosta
309	9-38 (35-40)	7-Protegido	2- Zonas_Con_Aguas_Suficientes	6- Tierras_Con_Maleza	4-Sin pavimentar, vía angosta
310	9-38 (35-40)	1-Forestal_Protector	1-Zonas_Con_Aguas_Abundantes	13-Mixto	4-Sin pavimentar, vía angosta





GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA
República de Colombia

RESOLUCION
(16/12/2025)

ARTÍCULO TERCERO: Aprobar el valor unitario de los tipos de construcciones y/o edificaciones para la zona rural del municipio de **Necoclí**, según la ecuación de regresión determinada durante el proceso de actualización catastral para la vigencia fiscal 2026.

IDENTIFICADOR_DE_USO	NOMBRE	FACTOR A	FACTOR B	ECUACIÓN
800	Residencial.Apartamentos_4_y_mas_pisos_en_PH	130162,9108	0,024630973	EXP
802	Residencial.Apartamentos_Mas_De_4_Pisos	124027,5075	0,024630973	EXP
803	Residencial.Barracas	31957,87584	4004,783652	LIN
804	Residencial.Casa_Elbas	1246,923121	1,332621799	POT
805	Residencial.Depositos_Lockers	13601,21918	1,047941822	POT
806	Residencial.Garajes_Cubiertos	7600,102902	1,053631238	POT
807	Residencial.Garajes_En_PH	21991,89564	8204,583657	LIN
808	Residencial.Salon_Comunal	1809,565736	1,373968308	POT
809	Residencial.Secadero_Ropa	38674,44636	4846,466996	LIN
810	Residencial.Vivienda_Colonial	56766,74676	8456,979536	LIN
811	Residencial.Vivienda_Hasta_3_Pisos	124357,3679	0,024630973	EXP
812	Residencial.Vivienda_Hasta_3_Pisos_En_PH	153385,0824	0,024630973	EXP
813	Residencial.Vivienda_Recreacional	202363,7697	25359,10462	LIN
814	Residencial.Vivienda_Recreacional_En_PH	213196,948	26716,6584	LIN
815	Comercial.Bodegas_Comerciales_Grandes_Almacenes	77446,02502	0,562637273	POT
816	Comercial.Bodegas_Comerciales_en_PH	33977,34169	0,855330883	POT
817	Comercial.Centros_Comerciales	33394,22281	0,855330883	POT
818	Comercial.Centros_Comerciales_en_PH	4732,796894	1,52000163	POT
819	Comercial.Clubes_Casinos	2826,273898	1,393661925	POT
820	Comercial.Comercio	128117,7764	0,024630973	EXP
821	Comercial.Comercio_Colonial	16019,47758	0,939609706	POT
822	Comercial.Comercio_en_PH	15060,68308	1,189600346	POT
823	Comercial.Hotel_Colonial	25199,05243	0,939609706	POT
824	Comercial.Hoteles	28568,62807	0,939609706	POT
825	Comercial.Hoteles_en_PH	31736,70086	0,939609706	POT
826	Comercial.Oficinas_Consultorios	5347,472534	1,340377055	POT
827	Comercial.Oficinas_Consultorios_Coloniales	5055,237085	1,340377055	POT





2025061415279
Fecha Radicado: 2025-12-16 09:43:00.0

GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA
República de Colombia

RESOLUCION
(16/12/2025)

IDENTIFICA DOR_DE _USO	NOMBRE	FACTOR A	FACTOR B	ECUA CIÓN
828	Comercial.Oficinas_Consejeros_en _PH	5175,184471	1,340377055	POT
829	Comercial.Parque_Diversiones	31960,59293	0,939609706	POT
830	Comercial.Parqueaderos	3513,755505	1,189600346	POT
831	Comercial.Parqueaderos_en_PH	3877,247454	1,189600346	POT
832	Comercial.Pensiones_y_Residencias	8268,751271	1,282710649	POT
833	Comercial.Plaza_Mercado	5198,670354	1,282710649	POT
834	Comercial.Restaurante_Colonial	4823,337356	1,52000163	POT
835	Comercial.Restaurantes	22651,51713	1,00576679	POT
836	Comercial.Restaurantes_en_PH	26083,83051	1,00576679	POT
837	Comercial.Teatro_Cinemas	2103,051861	1,763923463	POT
838	Comercial.Teatro_Cinemas_en_PH	2230,408521	1,763923463	POT
839	Industrial.Bodega_Casa_Bomba	810,1483867	1,763923463	POT
840	Industrial.Bodegas_Casa_Bomba_en _PH	16442,47397	14030,16427	LIN
841	Industrial.Industrias	3820,533393	1,373968308	POT
842	Industrial.Industrias_en_PH	16399,54509	1,189600346	POT
843	Industrial.Talleres	195654,8139	0,019628764	EXP
844	Institucional.Aulas_de_Clasas	8970,340962	1,192984905	POT
845	Institucional.Biblioteca	21823,45584	1,192984905	POT
846	Institucional.Carceles	18550,46498	1,057570317	POT
847	Institucional.Casas_de_Culto	16909,72198	1,087967712	POT
848	Institucional.Clinicas_Hospitales_Ce ntros_Medicos	570,2944989	1,959662923	POT
849	Institucional.Colegio_y_Universidad es	90186,20894	11301,63522	LIN
850	Institucional.Coliseos	37816,02339	11151,94609	LIN
851	Institucional.Entidad_Educativa_Col onial_Colegio_Colonial	122035,753	15292,84334	LIN
852	Institucional.Estadios	212,1424024	1,748876101	POT
854	Institucional.Iglesia	52817,41829	0,045533152	EXP
855	Institucional.Iglesia_en_PH	5699,149112	1,087967712	POT
856	Institucional.Instalaciones_Militares	37399,18214	0,94545222	POT
857	Institucional.Jardin_Infantil_en_Cas a	165640,155	0,045533152	EXP
858	Institucional.Parque_Cementerio	303379,4155	18031,9644	LIN
860	Institucional.Plaza_de_Toros	314,2153544	1,748876101	POT
861	Institucional.Puestos_de_Salud	130918,9592	16406,03744	LIN
862	Institucional.Museos	164823,5699	0,019628764	EXP
863	Institucional.Seminarios_Conventos	67219,87105	8423,621208	LIN
864	Institucional.Teatro	101398,5484	12706,70338	LIN
865	Institucional.Unidad_Deportiva	16243,36964	0,939609706	POT



Documento Firmado
Digitalmente: # 2025061415279



GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA
República de Colombia

RESOLUCION
(16/12/2025)

IDENTIFICA DOR_DE _USO	NOMBRE	FACTOR A	FACTOR B	ECUA CIÓN
866	Institucional.Velodromo_Patinodro mo	579,5297864	1,702814716	POT
867	Anexo.Albercas_Banaderas	4240,684342	1,074887741	POT
868	Anexo.Beneficiaderos	1350,861736	1,275297102	POT
870	Anexo.Canchas	27407,48805	5937,343709	LIN
871	Anexo.Canchas_de_Tenis	1573,956424	1,276247508	POT
872	Anexo.Carretera	468,8730963	1,368636328	POT
873	Anexo.Cerramiento	12156,02705	2633,386563	LIN
874	Anexo.Cimientos_Estructura_Muros _y_Placa_Base	15928,58717	3450,644461	LIN
875	Anexo.Cocheras_Marraneras_Porqu erizas	4518,256935	1,051409489	POT
876	Anexo.Construccion_en_Membrana _Arquitectonica	2947,412708	1,281917432	POT
877	Anexo.Contenedor	295,870446	1,748876101	POT
878	Anexo.Corrales	5474,637655	0,857699426	POT
879	Anexo.Establos_Pesebreras_Caballe rizas	2171,753074	0,939609706	POT
880	Anexo.Estacion_Bombeo	10130,84866	1,074887741	POT
881	Anexo.Estacion_Sistema_Transport e	1324,370202	1,373968308	POT
882	Anexo.Galpones_Gallineros	7899,276105	0,878990726	POT
883	Anexo.Hangar	182775,9398	0,019628764	EXP
884	Anexo.Kioscos	38521,87	3956,777665	LIN
885	Anexo.Lagunas_de_Oxidacion	2442,541422	2084,19107	LIN
886	Anexo.Marquesinas_Patios_Cubiert os	3302,582423	1,051409489	POT
887	Anexo.Muelles	5979,305825	11724,26306	LIN
889	Anexo.Pergolas	3992,501204	7828,523203	LIN
890	Anexo.Piscinas	1112,771119	1,714263387	POT
891	Anexo.Pista_Aeropuerto	1877,46244	1,368636328	POT
892	Anexo.Pozos	21571,92255	1,074887741	POT
893	Anexo.Ramadas_Cobertizos_Caney es	1031,467237	1,223038462	POT
894	Anexo.Secaderos	686,3367438	0,994301707	POT
895	Anexo.Silos	5414,549709	1,047941822	POT
896	Anexo.Tanques	3809,11347	1,051409489	POT
897	Anexo.Toboganes	88252,11152	19.118,25	LIN
898	Anexo.Torre_de_Control	1249,467168	2,046135045	POT
899	Torres de enfriamiento	105677,6538	13242,93713	LIN
902	Anexo.Glamping	12829,01558	0,939609706	POT
910	Residencial.Vivienda_Colonial_en_P H	123745,9877	18435,39299	LIN





2025061415279

Fecha Radicado: 2025-12-16 09:43:00.0

GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA
República de Colombia

RESOLUCION
(16/12/2025)

ARTÍCULO CUARTO: Este acto administrativo es de carácter general, y se publica en los términos de la Ley 1437 de 2011.

Dado en Medellín, 16/12/2025

PUBLÍQUESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE

YEISON FERNANDO MIRANDA RESTREPO
GERENTE

Proyectó:	Héctor Layos Durango	
Revisó	Diana Galvis Muñoz	
Aprobó	Humberto Dario Arboleda	

GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA
República de Colombia



Documento Firmado
Digitalmente: # 2025061415279



2025061415280
Fecha Radicado: 2025-12-16 09:43:19.0

GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA
República de Colombia

RESOLUCION

(16/12/2025)

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN GERENCIA DE CATASTRO

POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBAN LOS VALORES COMERCIALES Y AVALÚOS CATASTRALES DE LOS PREDIOS RESULTANTES DEL PROCESOS DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL, LLEVADO A CABO EN LA ZONA RURAL DEL MUNICIPIO DE PUERTO BERRÍO.

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, la Ley 2294 del año 2023, el Decreto Reglamentario 148 del año 2020, la Resolución 1040 de 2023 y Resolución 746 del año 2024, expedidas ambas 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. Igualmente, en el parágrafo se indica que "el avalúo catastral de los bienes inmuebles fijado para los procesos de formación y actualización catastral a que se refiere este artículo no podrá ser inferior al sesenta por ciento (60%) de su valor comercial."

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 periodo determinado.

El artículo 43 de la Ley 2293 del año 2024, definió la gestión catastral *servicio público prestado directamente por el Estado, que comprende un conjunto de operaciones técnicas y administrativas orientadas a la adecuada formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral con enfoque multipropósito, para contribuir a la*



Documento Firmado
Digitalmente: # 2025061415280



2025061415280
Fecha Radicado: 2025-12-16 09:43:19.0

GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA
República de Colombia

RESOLUCION

(16/12/2025)

prestación eficiente de servicios y trámites de información catastral a la ciudadanía y a la administración del territorio en términos de apoyo para la seguridad jurídica del derecho de propiedad inmueble, el fortalecimiento de los fiscos locales y el apoyo a los procesos de planeación y ordenamiento territorial, con perspectiva intercultural.

La Resolución 1040 del año 2023 emitida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, definió el **Valor comercial de un inmueble** como precio más probable por el cual un predio se transaría en un mercado en donde el comprador y el vendedor actuarían libremente con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien; el cual se sustenta a través de métodos de valoración como: comparación o mercado, capitalización de rentas o ingresos, costo de reposición y/o técnica residual. Independientemente del método valuatorio, debe contar con soporte económico acorde con la teoría de valor.

El artículo séptimo de la Resolución 746 del año 2024 emitida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, indica que la aprobación de los valores comerciales de los predios, resultantes de los procesos de formación o actualización catastral, debe ser realizada por el gestor catastral mediante acto administrativo, el cual debe ser expedido antes de la clausura o cierre de dichos procesos.

En fecha del 11 de julio del año 2024, se emitió el acto administrativo N°2024060243547 por medio de la cual se ordenó el inicio de las actividades de la actualización en la zona rural total del municipio de Puerto Berrío acto administrativo que quedó publicado en la Gaceta Departamental N°24.573R del año 2024.

En diciembre 19 del año 2024, se emitió el acto administrativo N°2024060430897 por medio del cual se resolvió NO clausurar el proceso de actualización catastral del zona rural del municipio de Puerto Berrío, dada las situaciones de orden técnico que imposibilitaron realizar en su totalidad las actividades propias de la actualización catastral, por lo que la Gerencia encontró conveniente en su calidad de gestor catastral continuar con el proceso de actualización catastral, en miras de entrar en vigencia el primero de enero del año 2026.

El municipio de Puerto Berrío, Antioquia, en su zona rural, se encuentra en proceso de actualización de la formación catastral y, para el efecto, dentro de las actividades a desarrollar se encuentra la determinación de las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas y la aprobación del estudio económico.

Concluida la verificación del estudio económico, el Departamento de Antioquia en su calidad de gestor catastral, entregó al representante legal del municipio de Puerto Berrío en fecha del 17 de octubre del año 2025, las proyecciones de incremento de los valores comerciales resultantes de los procesos de actualización catastral, permitiendo a la autoridad municipal definir el porcentaje de adopción del avalúo catastral respecto del valor comercial de los predios, de acuerdo con lo establecido en la Ley 1450 de 2011.



Documento Firmado
Digitalmente: # 2025061415280



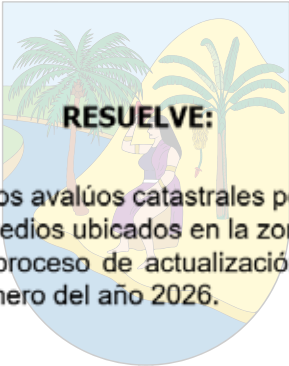
GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA
República de Colombia

RESOLUCION
(16/12/2025)

Una vez fueron recolectados los insumos económicos catastrales en el proceso de actualización catastral por el operador catastral Lonja de Propiedad Raíz de Cundinamarca S.A.S LONJACUN, la actuación contó con el concepto favorable por parte del Comité Técnico integrado para el efecto, a través de la resolución No. 2024060429228 del 06 de diciembre de 2024.

El Gestor Catastral tuvo una interlocución permanente con la administración municipal en los términos de las resoluciones 1040 del año 2023 y 746 del año 2024 emitidas ambas por el IGAC 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,



ARTÍCULO PRIMERO: Aprobar los avalúos catastrales por un **60%** del valor comercial en terreno y construcción para los predios ubicados en la zona rural del municipio de **Puerto Berrío**, donde se lleva a cabo proceso de actualización catastral, para que entren en vigencia fiscal a partir del 1 de enero del año 2026.

Z.H.G	VALOR/ha	Z.H.G	VALOR/ha
301	\$ 15.120.000	307	\$ 5.664.600
302	\$ 11.086.800	308	\$ 2.781.000
303	\$ 7.611.000		
304	\$ 7.557.600		
305	\$ 7.239.000		
306	\$ 5.782.800		

ARTÍCULO SEGUNDO: Aprobar el estudio económico -zonas homogéneas físicas y geoeconómicas- para los predios ubicados en la zona rural del municipio de **Puerto Berrío** Antioquia, así:

Variables normativas	Dominio	Descripción
Norma_uso_Suelo	1	Forestal_Protector
	2	Forestal_Productor
	3	Agropecuario
	4	Agrícola





2025061415280
Fecha Radicado: 2025-12-16 09:43:19.0

GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA
República de Colombia

RESOLUCION
(16/12/2025)

Variables normativas	Dominio	Descripción
	5	Pecuario
	6	Residencial
	7	Protegido
	8	Otros

Variables de terreno	Dominio	Descripción
Área_Homogenea _ de_Tierra	1	92 (85-100)
	2	80 (77-84)
	3	73 (70-76)
	4	67 (64-69)
	5	61 (59-63)
	6	55 (53-58)
	7	49 (47-52)
	8	44 (41-46)
	9	38 (35-40)
	10	30 (27-34)
	11	23 (19-26)
	12	17 (11-18)
	13	6 <11

Variables de terreno	Dominio	Descripción
AV_Disponibilidad_ Agua_Tipo	1	Zonas_Con_Aguas_Abundantes
	2	Zonas_Con_Aguas_Suficientes
	3	Zonas_Con_Aguas_Escasas
	4	Zonas_Sin_Aguas

Variables de terreno	Dominio	Descripción	Subtipo_Via	Descripción
AV_Influencia- Vial_Rural_Tipo	1	Vías buenas	1	Pavimentada, dos o más vías
			2	Sin pavimentar, dos o más vías
	2	Vias regulares	3	Pavimentadas, vía angosta
			4	Sin pavimentar, vía angosta
	3	Vias malas	5	Transitable en tiempo seco
			6	Carreteable sólo para vehículos medianos
			7	Camino real o de herradura
	4	Sin vías	8	Sendero
			9	Sin vías



Documento Firmado
Digitalmente: # 2025061415280



GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA
República de Colombia

RESOLUCION
(16/12/2025)

Variables de terreno	Dominio	Descripción
AV_ Uso_Suelo_Rural_Tipo	1	Edificios
	2	Otras_construcciones
	3	Parques _ Naturales
	4	Cultivos_De_Caracter_Permanente
	5	Tierras_De_Labor_Irrigadas
	6	Tierras_Con_Maleza
	7	Tierras_Improductivas
	8	Pastos_Naturales
	9	Pastos_Artificiales
	10	Pastos_Naturales_Mejorados
	11	Cuerpos_De_Agua
	12	Condiciones_Especiales
	13	Mixto

CODIGO_ZONA_FISICA	AREA_HOMOGENEIDAD_TIERRA	NORMA_USO_SUELO	DISPONIBILIDAD_AGUA	USO_ACTUAL_SUELO	INFLUENCIA_VIAL
301	49 (47-52)	4-Agricola	1-Zonas _Con_Aguas_Abundantes	13-Mixto	1-Pavimentada, dos o más vías
302	38 (35-40)	4-Agricola	1-Zonas _Con_Aguas_Abundantes	13-Mixto	1-Pavimentada, dos o más vías
303	38 (35-40)	4-Agricola	1-Zonas _Con_Aguas_Abundantes	13-Mixto	3-Pavimentadas, vía angosta
304	55 (53-58)	4-Agricola	1-Zonas _Con_Aguas_Abundantes	13-Mixto	5-Transitable en tiempo seco
305	38 (35-40)	4-Agricola	1-Zonas _Con_Aguas_Abundantes	13-Mixto	5-Transitable en tiempo seco
306	61 (59-63)	8-Otros	1-Zonas _Con_Aguas_Abundantes	13-Mixto	1-Pavimentada, dos o más vías
307	38 (35-40)	4-Agricola	1-Zonas _Con_Aguas_Abundantes	13-Mixto	9-Sin vías
308	23 (19-26)	1-Forestal_Protector	1-Zonas _Con_Aguas_Abundantes	13-Mixto	3-Pavimentadas, vía angosta





2025061415280
Fecha Radicado: 2025-12-16 09:43:19.0

GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA
República de Colombia

RESOLUCION

(16/12/2025)

ARTÍCULO TERCERO: Aprobar el valor unitario de los tipos de construcciones y/o edificaciones para la zona rural del municipio de Puerto Berrío, según la ecuación de regresión determinada durante el proceso de actualización catastral para la vigencia fiscal 2026.

IDENTIFICADOR_DE_USO	NOMBRE	FACTOR A	FACTOR B	ECUACIÓN
800	Residencial.Apartamentos_4_y_mas_pisos_en_PH	131614,296539695	0,024630973	EXP
802	Residencial.Apartamentos_Mas_De_4_Pisos	125478,893242355	0,024630973	EXP
803	Residencial.Barracas	32120,373515559	4025,146959007	LIN
804	Residencial.Casa_Elbas	1253,977848822	1,332621799	POT
805	Residencial.Depositos_Lockers	13698,486539189	1,047941822	POT
806	Residencial.Garajes_Cubiertos	7664,922543439	1,053631238	POT
807	Residencial.Garajes_En_PH	22258,464076968	8304,033155685	LIN
808	Residencial.Salon_Comunal	1835,503862437	1,373968308	POT
809	Residencial.Secadero_Ropa	38945,275813975	4880,405840685	LIN
810	Residencial.Vivienda_Colonial	57134,764564415	8511,805984024	LIN
811	Residencial.Vivienda_Hasta_3_Pisos	2721,505657200	1,316092198	POT
812	Residencial.Vivienda_Hasta_3_Pisos_En_PH	3350,425031400	1,316092198	POT
813	Residencial.Vivienda_Recreacional	204205,410039896	25589,888761310	LIN
814	Residencial.Vivienda_Recreacional_En_PH	215038,588291349	26947,442541751	LIN
815	Comercial.Bodegas_Comerciales_Grandes_Almacenes	78321,828210437	0,562637273	POT
816	Comercial.Bodegas_Comerciales_en_PH	34332,901985519	0,855330883	POT
817	Comercial.Centros_Comerciales	33934,674456273	0,855330883	POT
818	Comercial.Centros_Comerciales_en_PH	4810,990929168	1,520001630	POT
819	Comercial.Clubes_Casinos	2848,952123518	1,393661925	POT
820	Comercial.Comercio	2805,838027800	1,316092198	POT
821	Comercial.Comercio_Colonial	16142,618213283	0,939609706	POT
822	Comercial.Comercio_en_PH	15278,778249729	1,189600346	POT
823	Comercial.Hotel_Colonial	25613,252754503	0,939609706	POT
824	Comercial.Hoteles	28893,271573153	0,939609706	POT
825	Comercial.Hoteles_en_PH	32094,928167463	0,939609706	POT
826	Comercial.Oficinas_Consultorios	5436,887857480	1,340377055	POT



Documento Firmado
Digitalmente: # 2025061415280



2025061415280
Fecha Radicado: 2025-12-16 09:43:19.0

GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA
República de Colombia

RESOLUCION
(16/12/2025)

IDENTIFICADOR_DE_USO	NOMBRE	FACTOR A	FACTOR B	ECUACIÓN
827	Comercial.Oficinas_Consultorios_Coloniales	5138,109824398	1,340377055	POT
828	Comercial.Oficinas_Consultorios_en_PH	5229,706009723	1,340377055	POT
829	Comercial.Parque_Diversiones	32665,852944770	0,939609706	POT
830	Comercial.Parqueaderos	3604,628492699	1,189600346	POT
831	Comercial.Parqueaderos_en_PH	3980,236839837	1,189600346	POT
832	Comercial.Pensiones_y_Residencias	8373,361436080	1,282710649	POT
833	Comercial.Plaza_Mercado	5266,894374243	1,282710649	POT
834	Comercial.Restaurante_Colonial	4866,549849221	1,520001630	POT
835	Comercial.Restaurantes	22861,658765135	1,005766790	POT
836	Comercial.Restaurantes_en_PH	26346,507554301	1,005766790	POT
837	Comercial.Teatro_Cinemas	2122,388736445	1,763923463	POT
838	Comercial.Teatro_Cinemas_en_PH	2250,412185203	1,763923463	POT
839	Industrial.Bodega_Casa_Bomba	822,817373790	1,763923463	POT
840	Industrial.Bodegas_Casa_Bomba_en_PH	16668,855852973	14223,333201252	LIN
841	Industrial.Industrias	3878,512733429	1,373968308	POT
842	Industrial.Industrias_en_PH	16605,523863007	1,189600346	POT
843	Industrial.Talleres	197606,158439346	0,019628764	EXP
844	Institucional.Aulas_de_Clasas	9059,805798907	1,192984905	POT
845	Institucional.Biblioteca	22044,135768772	1,192984905	POT
846	Institucional.Carceles	18906,747916258	1,057570317	POT
847	Institucional.Casas_de_Culto	17083,006923788	1,087967712	POT
848	Institucional.Clinicas_Hospitales_Centros_Medicos	577,518496823	1,959662923	POT
849	Institucional.Colegio_y_Universidades	91052,863203466	11410,239524605	LIN
850	Institucional.Coliseos	38264,018089074	11284,059733811	LIN
851	Institucional.Entidad_Educativa_Colonial_Colegio_Colonial	124039,890979141	15543,990786048	LIN
852	Institucional.Estadios	214,964696031	1,748876101	POT
854	Institucional.Iglesia	53545,306911186	0,045533152	EXP
855	Institucional.Iglesia_en_PH	5771,351169799	1,087967712	POT
856	Institucional.Instalaciones_Militares	37934,956941576	0,945452220	POT
857	Institucional.Jardin_Infantil_en_Casa	167277,904428574	0,045533152	EXP
858	Institucional.Parque_Cementerio	310866,841680000	18476,994600000	LIN
860	Institucional.Plaza_de_Toros	318,919177043	1,748876101	POT



Documento Firmado
Digitalmente: # 2025061415280



2025061415280
Fecha Radicado: 2025-12-16 09:43:19.0

GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA
República de Colombia

RESOLUCION
(16/12/2025)

IDENTIFICADOR_DE_USO	NOMBRE	FACTOR A	FACTOR B	ECUACIÓN
861	Institucional.Puestos_de_Salud	132435,604124017	16596,094965889	LIN
862	Institucional.Museos	167165,183406557	0,019628764	EXP
863	Institucional.Seminarios_Conventos	68194,857092899	8545,801047875	LIN
864	Institucional.Teatro	102644,363932520	12862,822069677	LIN
865	Institucional.Unidad_Deportiva	16523,234731488	0,939609706	POT
866	Institucional.Velodromo_Patinodromo	589,904999947	1,702814716	POT
867	Anexo.Albercas_Banaderas	4269,930440491	1,074887741	POT
868	Anexo.Beneficiaderos	1360,526017984	1,273209878	POT
870	Anexo.Canchas	27697,684983375	6000,209701238	LIN
871	Anexo.Canchas_de_Tenis	1610,438858066	1,276247508	POT
872	Anexo.Carretera	478,723371438	1,368636328	POT
873	Anexo.Cerramiento	12381,735778366	2682,282334430	LIN
874	Anexo.Cimientos_Estructura_Muros_y_Placa_Base	16218,784105515	3513,510453693	LIN
875	Anexo.Cocheras_Marraneras_Porquerizas	4619,563144010	1,051409489	POT
876	Anexo.Construccion_en_Membrana_Arquitectonica	2957,664578673	1,281917432	POT
877	Anexo.Contenedor	296,811210493	1,748876101	POT
878	Anexo.Corrales	5562,701531120	0,857699426	POT
879	Anexo.Establos_Pesebreras_Caballerizas	2205,336884894	0,939609706	POT
880	Anexo.Estacion_Bombeo	10335,571353900	1,074887741	POT
881	Anexo.Estacion_Sistema_Transporte	1333,524834389	1,373968308	POT
882	Anexo.Galpones_Gallineros	7993,797357247	0,878990726	POT
883	Anexo.Hangar	185898,091119045	0,019628764	EXP
884	Anexo.Kioscos	38994,117093826	4005,284571122	LIN
885	Anexo.Lagunas_de_Oxidacion	2490,200767170	2124,858212339	LIN
886	Anexo.Marquesinas_Patios_Cubiertos	3332,974285920	1,051409489	POT
887	Anexo.Muelles	6117,846876664	11995,915286228	LIN
889	Anexo.Pergolas	4046,028428468	7933,479744108	LIN
890	Anexo.Piscinas	1137,675996474	1,714263387	POT
891	Anexo.Pista_Aeropuerto	1887,312715381	1,368636328	POT
892	Anexo.Pozos	21776,645246503	1,074887741	POT
893	Anexo.Ramadas_Cobertizos_Caneyes	1051,979369512	1,223038462	POT
894	Anexo.Secaderos	686,336743834	0,994301707	POT



Documento Firmado
Digitalmente: # 2025061415280



2025061415280
Fecha Radicado: 2025-12-16 09:43:19.0

GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA
República de Colombia

RESOLUCION
(16/12/2025)

IDENTIFICADOR_DE_USO	NOMBRE	FACTOR A	FACTOR B	ECUACIÓN
895	Anexo.Silos	5446,972162329	1,047941822	POT
896	Anexo.Tanques	4401,754794019	1,051409489	POT
897	Anexo.Toboganes	89928,804911099	19481,472475847	LIN
898	Anexo.Torre_de_Control	1271,831628887	2,046135045	POT
899	Torres de enfriamiento	107031,8011	13412,63135	LIN
902	Anexo.Glamping	12996,93464	0,939609706	POT
910	Residencial.Vivienda_Colonial_en_P H	125126,0544	18640,99217	LIN

ARTÍCULO CUARTO: Este acto administrativo es de carácter general, y se publica en los términos de la Ley 1437 de 2011.

Dado en Medellín, 16/12/2025

PUBLÍQUESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE

YEISON FERNANDO MIRANDA RESTREPO
GERENTE

Proyectó:	Héctor Layos Durango	
Revisó	Diana Galvis Muñoz	
Aprobó	Humberto Darío Arboleda	



Documento Firmado
Digitalmente: # 2025061415280



2025061415281

Fecha Radicado: 2025-12-16 09:43:39.0

GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA
República de Colombia

RESOLUCION

(16/12/2025)

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN GERENCIA DE CATASTRO

POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBAN LOS VALORES COMERCIALES Y AVALÚOS CATASTRALES DE LOS PREDIOS RESULTANTES DEL PROCESOS DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL, LLEVADO A CABO EN LA ZONA RURAL DEL MUNICIPIO DE SAN CARLOS.

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, la Ley 2294 del año 2023, el Decreto Reglamentario 148 del año 2020, la Resolución 1040 de 2023 y Resolución 746 del año 2024, expedidas ambas 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. Igualmente, en el parágrafo se indica que "el avalúo catastral de los bienes inmuebles fijado para los procesos de formación y actualización catastral a que se refiere este artículo no podrá ser inferior al sesenta por ciento (60%) de su valor comercial."

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.

El artículo 43 de la Ley 2293 del año 2024, definió la gestión catastral *servicio público prestado directamente por el Estado, que comprende un conjunto de operaciones técnicas y administrativas orientadas a la adecuada formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral con enfoque multipropósito, para contribuir a la*



Documento Firmado
Digitalmente: # 2025061415281



2025061415281

Fecha Radicado: 2025-12-16 09:43:39.0

GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA
República de Colombia

RESOLUCION

(16/12/2025)

prestación eficiente de servicios y trámites de información catastral a la ciudadanía y a la administración del territorio en términos de apoyo para la seguridad jurídica del derecho de propiedad inmueble, el fortalecimiento de los fiscos locales y el apoyo a los procesos de planeación y ordenamiento territorial, con perspectiva intercultural.

La Resolución 1040 del año 2023 emitida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, definió el **Valor comercial de un inmueble** como precio más probable por el cual un predio se transaría en un mercado en donde el comprador y el vendedor actuarían libremente con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien; el cual se sustenta a través de métodos de valoración como: comparación o mercado, capitalización de rentas o ingresos, costo de reposición y/o técnica residual. Independientemente del método valuatorio, debe contar con soporte económico acorde con la teoría de valor.

El artículo séptimo de la Resolución 746 del año 2024 emitida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, indica que la aprobación de los valores comerciales de los predios, resultantes de los procesos de formación o actualización catastral, debe ser realizada por el gestor catastral mediante acto administrativo, el cual debe ser expedido antes de la clausura o cierre de dichos procesos.

En fecha del 11 de julio del año 2024, se emitió el acto administrativo N°2024060243549 por medio de la cual se ordenó el inicio de las actividades de la actualización en la zona rural total del municipio de San Carlos acto administrativo que quedó publicado en la Gaceta Departamental N°24.573R del año 2024.

En diciembre 13 del año 2024, se emitió el acto administrativo N°2024060430177 por medio del cual se resolvió NO clausurar el proceso de actualización catastral del zona rural del municipio de San Carlos, dada las situaciones de orden técnico que imposibilitaron realizar en su totalidad las actividades propias de la actualización catastral, por lo que la Gerencia encontró conveniente en su calidad de gestor catastral continuar con el proceso de actualización catastral, en miras de entrar en vigencia el primero de enero del año 2026.

El municipio de San Carlos, Antioquia, en su zona rural, se encuentra en proceso de actualización de la formación catastral y, para el efecto, dentro de las actividades a desarrollar se encuentra la determinación de las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas y la aprobación del estudio económico.

Concluida la verificación del estudio económico, el Departamento de Antioquia en su calidad de gestor catastral, entregó al representante legal del municipio de San Carlos en fecha del 24 de octubre del año 2025, las proyecciones de incremento de los valores comerciales resultantes de los procesos de actualización catastral, permitiendo a la autoridad municipal definir el porcentaje de adopción del avalúo catastral respecto del valor comercial de los predios, de acuerdo con lo establecido en la Ley 1450 de 2011.



Documento Firmado
Digitalmente: # 2025061415281



2025061415281

Fecha Radicado: 2025-12-16 09:43:39.0

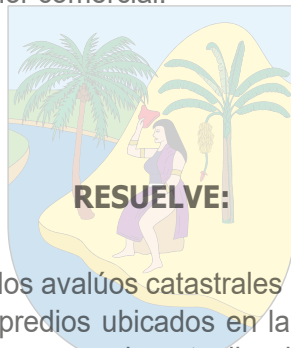
GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA
República de Colombia

RESOLUCION
(16/12/2025)

Una vez fueron recolectados los insumos económicos catastrales en el proceso de actualización catastral por el operador catastral Lonja de Propiedad Raíz de Cundinamarca S.A.S LONJACUN, la actuación contó con el concepto favorable por parte del Comité Técnico integrado para el efecto, a través de la resolución No. 2024060429228 del 06 de diciembre de 2024.

El Gestor Catastral tuvo una interlocución permanente con la administración municipal en los términos de las resoluciones 1040 del año 2023 y 746 del año 2024 emitidas ambas por el IGAC 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,



ARTÍCULO PRIMERO: Aprobar los avalúos catastrales por un **60%** del valor comercial en terreno y construcción para los predios ubicados en la zona rural del municipio de **San Carlos**, donde se lleva a cabo proceso de actualización catastral, para que entren en vigencia fiscal a partir del 1 de enero del año 2026.

Z.H.G	VALOR/ha	Z.H.G	VALOR/ha
301	\$ 526.491.000	307	\$ 16.902.000
302	\$ 365.529.000	308	\$ 10.870.800
303	\$ 233.849.400	309	\$ 8.441.400
304	\$ 86.415.600	310	\$ 4.091.400
305	\$ 26.362.200		
306	\$ 20.501.400		

ARTÍCULO SEGUNDO: Aprobar el estudio económico -zonas homogéneas físicas y geoeconómicas- para los predios ubicados en la zona rural del municipio de **San Carlos** Antioquia, así:

Variables normativas	Dominio	Descripción
Norma_uso_Suelo	1	Forestal_Protector
	2	Forestal_Productor
	3	Agropecuario
	4	Agricola
	5	Pecuario
	6	Residencial



Documento Firmado
Digitalmente: # 2025061415281



2025061415281

Fecha Radicado: 2025-12-16 09:43:39.0

GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA
República de Colombia

RESOLUCION
(16/12/2025)

Variables normativas	Dominio	Descripción
	7	Protegido
	8	Otros

Variables de terreno	Dominio	Descripción
Área_Homogenea _ de_Tierra	1	92 (85-100)
	2	80 (77-84)
	3	73 (70-76)
	4	67 (64-69)
	5	61 (59-63)
	6	55 (53-58)
	7	49 (47-52)
	8	44 (41-46)
	9	38 (35-40)
	10	30 (27-34)
	11	23 (19-26)
	12	17 (11-18)
	13	6 <11

Variables de terreno	Dominio	Descripción
AV_Disponibilidad_ Agua_Tipo	1	Zonas_Con_Aguas_Abundantes
	2	Zonas_Con_Aguas_Suficientes
	3	Zonas_Con_Aguas_Escasas
	4	Zonas_Sin_Aguas

Variables de terreno	Dominio	Descripción	Subtipo_Via	Descripcion
AV_Influencia- Vial_Rural_Tipo	1	Vías buenas	1	Pavimentada, dos o más vías
			2	Sin pavimentar, dos o más vías
	2	Vías regulares	3	Pavimentadas, vía angosta
			4	Sin pavimentar, vía angosta
	3	Vías malas	5	Transitable en tiempo seco
			6	Carreteable sólo para vehículos medianos
			7	Camino real o de herradura
	4	Sin vías	8	Sendero
			9	Sin vías

Variables de terreno	Dominio	Descripción
AV_ Uso_Suelo_Rural_Tipo	1	Edificios
	2	Otras_construcciones





GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA
República de Colombia

RESOLUCION
(16/12/2025)

Variables de terreno	Dominio	Descripción
	3	Parques _ Naturales
	4	Cultivos_De_Caracter_Permanente
	5	Tierras_De_Labor_Irrigadas
	6	Tierras_Con_Maleza
	7	Tierras_Improductivas
	8	Pastos_Naturales
	9	Pastos_Artificiales
	10	Pastos_Naturales_Mejorados
	11	Cuerpos_De_Agua
	12	Condiciones_Especiales
	13	Mixto

CODIGO_ZONA_FISICA	AREA_HOMOGENEA_TIERRA	NORMA_USO_SUELO	DISPONIBILIDAD_AGUA	USO_ACTUAL_SUELO	INFLUENCIA_VIAL
301	49 (47-52)	6-Residencial	2- Zonas_Con_Aguas_Suficientes	1-Edificios	1-Pavimentada, dos o más vías
302	30 (27-34)	6-Residencial	2- Zonas_Con_Aguas_Suficientes	1-Edificios	6-Carreteable sólo para vehículos medianos
303	49 (47-52)	6-Residencial	2- Zonas_Con_Aguas_Suficientes	1-Edificios	6-Carreteable sólo para vehículos medianos
304	30 (27-34)	6-Residencial	2- Zonas_Con_Aguas_Suficientes	1-Edificios	9-Sin vías
305	30 (27-34)	3-Agropecuario	2- Zonas_Con_Aguas_Suficientes	13-Mixto	1-Pavimentada, dos o más vías
306	49 (47-52)	3-Agropecuario	2- Zonas_Con_Aguas_Suficientes	13-Mixto	6-Carreteable sólo para vehículos medianos
307	30 (27-34)	3-Agropecuario	2- Zonas_Con_Aguas_Suficientes	13-Mixto	6-Carreteable sólo para vehículos medianos
308	23 (19-26)	3-Agropecuario	2- Zonas_Con_Aguas_Suficientes	13-Mixto	9-Sin vías
309	30 (27-34)	7-Protegido	2- Zonas_Con_Aguas_Suficientes	12- Condiciones_Especiales	6-Carreteable sólo para vehículos medianos
310	23 (19-26)	7-Protegido	2- Zonas_Con_Aguas_Suficientes	3-Parques _ Naturales	9-Sin vías





GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA
República de Colombia

RESOLUCION

(16/12/2025)

ARTÍCULO TERCERO: Aprobar el valor unitario de los tipos de construcciones y/o edificaciones para la zona rural del municipio de **San Carlos**, según la ecuación de regresión determinada durante el proceso de actualización catastral para la vigencia fiscal 2026.

IDENTIFICAD OR_DE_USO	NOMBRE	FACTOR A	FACTOR B	ECUA CIÓN
800	Residencial.Apartamento s_4_y_mas_pisos_en_PH	112350,449627617	0,024630973	EXP
802	Residencial.Apartamento s_Mas_De_4_Pisos	106215,046330282	0,024630973	EXP
803	Residencial.Barracas	29899,571974011	3746,848434017	LIN
804	Residencial.Casa_Elbas	1158,739024861	1,332621799	POT
805	Residencial.Depositos_Lo ckers	12417,799631975	1,047941822	POT
806	Residencial.Garajes_Cubi ertos	6822,267210968	1,053631238	POT
807	Residencial.Garajes_En_ PH	18793,074460194	7011,189670369	LIN
808	Residencial.Salon_Comu nal	1492,205135049	1,373968308	POT
809	Residencial.Secadero_Ro pa	35207,829317223	4412,049786433	LIN
810	Residencial.Vivienda_Col onial	51982,515263921	7744,235718154	LIN
811	Residencial.Vivienda_Has ta_3_Pisos	109579,622340000	0,024630973	EXP
812	Residencial.Vivienda_Has ta_3_Pisos_En_PH	138607,336857088	0,024630973	EXP
813	Residencial.Vivienda_Rec reacional	194644,737720000	0,027073155	EXP
814	Residencial.Vivienda_Rec reacional_En_PH	190663,937225579	23892,946535759	LIN
815	Comercial.Bodegas_Com erciales_Grandes_Almac enes	66727,862160117	0,562637273	POT
816	Comercial.Bodegas_Com erciales_en_PH	29696,395752180	0,855330883	POT
817	Comercial.Centros_Com erciales	26780,801341643	0,855330883	POT
818	Comercial.Centros_Com erciales_en_PH	3775,948825929	1,520001630	POT
819	Comercial.Clubes_Casino s	2554,135187352	1,393661925	POT
820	Comercial.Comercio	111558,784686023	0,024630973	EXP





2025061415281
Fecha Radicado: 2025-12-16 09:43:39.0

GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA
República de Colombia

RESOLUCION
(16/12/2025)

IDENTIFICAD OR_DE_USO	NOMBRE	FACTOR A	FACTOR B	ECUA CIÓN
821	Comercial.Comercio_Col onial	14407,454674408	0,939609706	POT
822	Comercial.Comercio_en_ PH	2538,828241200	1,350555740	POT
823	Comercial.Hotel_Colonial	20217,453878773	0,939609706	POT
824	Comercial.Hoteles	2729,829486600	1,350555740	POT
825	Comercial.Hoteles_en_P H	27314,832482951	0,939609706	POT
826	Comercial.Oficinas_Cons ultorios	4265,765202259	1,340377055	POT
827	Comercial.Oficinas_Cons ultorios_Coloniales	4034,593877393	1,340377055	POT
828	Comercial.Oficinas_Cons ultorios_en_PH	4512,202558013	1,340377055	POT
829	Comercial.Parque_Divers iones	23385,526662658	0,939609706	POT
830	Comercial.Parqueaderos	2411,163260663	1,189600346	POT
831	Comercial.Parqueaderos _en_PH	2647,433027411	1,189600346	POT
832	Comercial.Pensiones_y_ Residencias	6958,850079959	1,282710649	POT
833	Comercial.Plaza_Mercad o	4361,789037046	1,282710649	POT
834	Comercial.Restaurante_C olonial	4308,902910896	1,520001630	POT
835	Comercial.Restaurantes	20042,258488466	1,005766790	POT
836	Comercial.Restaurantes_ en_PH	22870,414666614	1,005766790	POT
837	Comercial.Teatro_Cinem as	1861,007528563	1,763923463	POT
838	Comercial.Teatro_Cinem as_en_PH	1988,364188526	1,763923463	POT
839	Industrial.Bodega_Casa_ Bomba	657,453752477	1,763923463	POT
840	Industrial.Bodegas_Casa _Bomba_en_PH	13713,976473747	11701,970346420	LIN
841	Industrial.Industrias	3101,894723472	1,373968308	POT
842	Industrial.Industrias_en_ PH	13885,392445827	1,189600346	POT
843	Industrial.Talleres	171718,320697789	0,019628764	EXP
844	Institucional.Aulas_de_Cl ases	7872,905631703	1,192984905	POT
845	Institucional.Biblioteca	19175,296671154	1,192984905	POT
846	Institucional.Carceles	14235,482727568	1,057570317	POT



Documento Firmado
Digitalmente: # 2025061415281



2025061415281
Fecha Radicado: 2025-12-16 09:43:39.0

GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA
República de Colombia

RESOLUCION
(16/12/2025)

IDENTIFICAD OR_DE_USO	NOMBRE	FACTOR A	FACTOR B	ECUA CIÓN
847	Institucional.Casas_de_C ulto	14772,541067652	1,087967712	POT
848	Institucional.Clinicas_Ho spitales_Centros_Medico s	482,001191580	1,959662923	POT
849	Institucional.Colegio_y_ Universidades	79786,357821954	9998,383592947	LIN
850	Institucional.Coliseos	32361,029072578	9543,268149532	LIN
851	Institucional.Entidad_Ed ucativa_Colonial_Colegio _Colonial	98094,429066910	12292,649481892	LIN
852	Institucional.Estadios	176,863732401	1,748876101	POT
854	Institucional.Iglesia	44310,219992774	0,045533152	EXP
855	Institucional.Iglesia_en_ PH	4842,351356811	1,087967712	POT
856	Institucional.Instalacione s_Militares	30864,830654766	0,945452220	POT
857	Institucional.Jardin_Infan til_en_Casa	145441,245705237	0,045533152	EXP
858	Institucional.Parque_Ce menterio	211589,117040001	12576,223800000	LIN
860	Institucional.Plaza_de_T oros	259,651011398	1,748876101	POT
861	Institucional.Puestos_de _Salud	112448,390250086	14091,408240976	LIN
862	Institucional.Museos	136333,939463090	0,019628764	EXP
863	Institucional.Seminarios_ Conventos	55357,540864927	6937,099818053	LIN
864	Institucional.Teatro	86177,932990312	10799,340323407	LIN
865	Institucional.Unidad_Dep ortiva	12918,572412015	0,939609706	POT
866	Institucional.Velodromo_ Patinodromo	452,803963527	1,702814716	POT
867	Anexo.Albercas_Banader as	3866,334275567	1,074887741	POT
868	Anexo.Beneficiaderos	1230,554507322	1,302608106	POT
870	Anexo.Canchas	23570,439723920	5106,115589761	LIN
871	Anexo.Canchas_de_Tenis	1151,802548973	1,276247508	POT
872	Anexo.Carretera	356,579959795	1,368636328	POT
873	Anexo.Cerramiento	9254,057730185	2004,726640577	LIN
874	Anexo.Cimientos_Estruct ura_Muros_y_Placa_Bas e	481,223916780	1,350555740	POT



Documento Firmado
Digitalmente: # 2025061415281



2025061415281
Fecha Radicado: 2025-12-16 09:43:39.0

GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA
República de Colombia

RESOLUCION
(16/12/2025)

IDENTIFICAD OR_DE_USO	NOMBRE	FACTOR A	FACTOR B	ECUA CIÓN
875	Anexo.Cocheras_Marran eras_Porquerizas	797,492212800	1,350555740	POT
876	Anexo.Construccion_en_ Membrana_Arquitectoni ca	2814,138394612	1,281917432	POT
877	Anexo.Contenedor	285,992418351	1,748876101	POT
878	Anexo.Corrales	4271,098009382	0,857699426	POT
879	Anexo.Establos_Pesebrer as_Caballerizas	8829,040272000	1106,406331200	LIN
880	Anexo.Estacion_Bombeo	7598,136496161	1,074887741	POT
881	Anexo.Estacion_Sistema _Transporte	1211,463064651	1,373968308	POT
882	Anexo.Galpones_Galliner os	6778,524110368	0,878990726	POT
883	Anexo.Hangar	145830,482956229	0,019628764	EXP
884	Anexo.Kioscos	33124,760368631	3402,413018029	LIN
885	Anexo.Lagunas_de_Oxid acion	1977,862810288	1687,686427025	LIN
886	Anexo.Marquesinas_Pati os_Cubiertos	2927,749448726	1,051409489	POT
887	Anexo.Muelles	4285,326607895	8402,697223137	LIN
889	Anexo.Pergolas	3372,215133766	6612,262105790	LIN
890	Anexo.Piscinas	807,553897824	1,714263387	POT
891	Anexo.Pista_Aeropuerto	1763,199248712	1,368636328	POT
892	Anexo.Pozos	19021,662729419	1,074887741	POT
893	Anexo.Ramadas_Coberti zos_Caneyes	773,600427719	1,223038462	POT
894	Anexo.Secaderos	667,271834283	0,994301707	POT
895	Anexo.Silos	5009,269042142	1,047941822	POT
896	Anexo.Tanques	3155,688419400	1,051409489	POT
897	Anexo.Toboganes	67809,349848706	14689,686846000	LIN
898	Anexo.Torre_de_Control	976,679586000	2,046135045	POT
899	Torres de enfriamiento	88940,393444432	11145,516537419	LIN
902	Anexo.Glamping	10780,403147984	0,939609706	POT
910	Residencial.Vivienda_Col onial_en_PH	107277,190792444	15981,909464368	LIN



Documento Firmado
Digitalmente: # 2025061415281



2025061415281

Fecha Radicado: 2025-12-16 09:43:39.0

GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA
República de Colombia

RESOLUCION
(16/12/2025)

ARTÍCULO CUARTO: Este acto administrativo es de carácter general, y se publica en los términos de la Ley 1437 de 2011.

Dado en Medellín, 16/12/2025

PUBLÍQUESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE

YEISON FERNANDO MIRANDA RESTREPO
GERENTE

Proyectó:	Héctor Layos Durango	
Revisó	Diana Galvis Muñoz	
Aprobó	Humberto Darío Arboleda	

GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA
República de Colombia



Documento Firmado
Digitalmente: # 2025061415281



2025061415282

Fecha Radicado: 2025-12-16 09:43:59.0

GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA
República de Colombia

RESOLUCION

(16/12/2025)

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN GERENCIA DE CATASTRO

POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBAN LOS VALORES COMERCIALES Y AVALÚOS CATASTRALES DE LOS PREDIOS RESULTANTES DEL PROCESOS DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL, LLEVADO A CABO EN LA ZONA RURAL DEL MUNICIPIO DE SAN JUAN DE URABÁ.

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, la Ley 2294 del año 2023, el Decreto Reglamentario 148 del año 2020, la Resolución 1040 de 2023 y Resolución 746 del año 2024, expedidas ambas 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. Igualmente, en el parágrafo se indica que "el avalúo catastral de los bienes inmuebles fijado para los procesos de formación y actualización catastral a que se refiere este artículo no podrá ser inferior al sesenta por ciento (60%) de su valor comercial."

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.

El artículo 43 de la Ley 2293 del año 2024, definió la gestión catastral *servicio público prestado directamente por el Estado, que comprende un conjunto de operaciones técnicas y administrativas orientadas a la adecuada formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral con enfoque multipropósito, para contribuir a la*



Documento Firmado
Digitalmente: # 2025061415282



2025061415282

Fecha Radicado: 2025-12-16 09:43:59.0

GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA
República de Colombia

RESOLUCION

(16/12/2025)

prestación eficiente de servicios y trámites de información catastral a la ciudadanía y a la administración del territorio en términos de apoyo para la seguridad jurídica del derecho de propiedad inmueble, el fortalecimiento de los fiscos locales y el apoyo a los procesos de planeación y ordenamiento territorial, con perspectiva intercultural.

La Resolución 1040 del año 2023 emitida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, definió el **Valor comercial de un inmueble** como precio más probable por el cual un predio se transaría en un mercado en donde el comprador y el vendedor actuarían libremente con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien; el cual se sustenta a través de métodos de valoración como: comparación o mercado, capitalización de rentas o ingresos, costo de reposición y/o técnica residual. Independientemente del método valuatorio, debe contar con soporte económico acorde con la teoría de valor.

El artículo séptimo de la Resolución 746 del año 2024 emitida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, indica que la aprobación de los valores comerciales de los predios, resultantes de los procesos de formación o actualización catastral, debe ser realizada por el gestor catastral mediante acto administrativo, el cual debe ser expedido antes de la clausura o cierre de dichos procesos.

En fecha del 11 de julio del año 2024, se emitió el acto administrativo N° 2024060243550 por medio de la cual se ordenó el inicio de las actividades de la actualización en la zona rural total del municipio de San Juan De Urabá acto administrativo que quedó publicado en la Gaceta Departamental N°24.573R del año 2024.

En diciembre 13 del año 2024, se emitió el acto administrativo N°2024060430178 por medio del cual se resolvió NO clausurar el proceso de actualización catastral del zona rural del municipio de San Juan De Urabá, dada las situaciones de orden técnico que imposibilitaron realizar en su totalidad las actividades propias de la actualización catastral, por lo que la Gerencia encontró conveniente en su calidad de gestor catastral continuar con el proceso de actualización catastral, en miras de entrar en vigencia el primero de enero del año 2026.

El municipio de San Juan De Urabá, Antioquia, en su zona rural, se encuentra en proceso de actualización de la formación catastral y, para el efecto, dentro de las actividades a desarrollar se encuentra la determinación de las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas y la aprobación del estudio económico.

Concluida la verificación del estudio económico, el Departamento de Antioquia en su calidad de gestor catastral, entregó al representante legal del municipio de San Juan De Urabá en fecha del 09 de octubre del año 2025, las proyecciones de incremento de los valores comerciales resultantes de los procesos de actualización catastral, permitiendo a la autoridad municipal definir el porcentaje de adopción del avalúo catastral respecto del valor comercial de los predios, de acuerdo con lo establecido en la Ley 1450 de 2011.



Documento Firmado
Digitalmente: # 2025061415282



2025061415282

Fecha Radicado: 2025-12-16 09:43:59.0

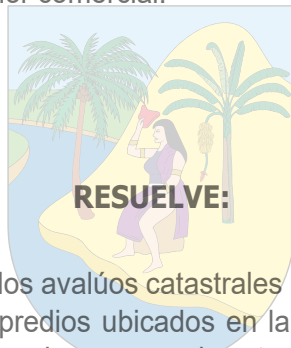
GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA
República de Colombia

RESOLUCION
(16/12/2025)

Una vez fueron recolectados los insumos económicos catastrales en el proceso de actualización catastral por el operador catastral Lonja de Propiedad Raíz de Cundinamarca S.A.S LONJACUN, la actuación contó con el concepto favorable por parte del Comité Técnico integrado para el efecto, a través de la resolución No. 2024060429228 del 06 de diciembre de 2024.

El Gestor Catastral tuvo una interlocución permanente con la administración municipal en los términos de las resoluciones 1040 del año 2023 y 746 del año 2024 emitidas ambas por el IGAC 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,



ARTÍCULO PRIMERO: Aprobar los avalúos catastrales por un **60%** del valor comercial en terreno y construcción para los predios ubicados en la zona rural del municipio de **San Juan De Urabá**, donde se lleva a cabo proceso de actualización catastral, para que entren en vigencia fiscal a partir del 1 de enero del año 2026.

Z.H.G	VALOR/ha
301	\$ 196.700.400
302	\$ 126.496.200
303	\$ 16.678.800
304	\$ 9.912.000
305	\$ 7.726.800
306	\$ 5.694.000

ARTÍCULO SEGUNDO: Aprobar el estudio económico -zonas homogéneas físicas y geoeconómicas- para los predios ubicados en la zona rural del municipio de **San Juan De Urabá** Antioquia, así:

Variables normativas	Dominio	Descripcion
Norma_uso_Suelo	1	Forestal_Protector
	2	Forestal_Productor
	3	Agropecuario
	4	Agricola
	5	Pecuario
	6	Residencial





GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA
República de Colombia

RESOLUCION
(16/12/2025)

Variables normativas	Dominio	Descripcion
	7	Protegido
	8	Otros

Variables de terreno	Dominio	Descripción
Área_Homogenea _ de_Tierra	1	92 (85-100)
	2	80 (77-84)
	3	73 (70-76)
	4	67 (64-69)
	5	61 (59-63)
	6	55 (53-58)
	7	49 (47-52)
	8	44 (41-46)
	9	38 (35-40)
	10	30 (27-34)
	11	23 (19-26)
	12	17 (11-18)
	13	6 <11

Variables de terreno	Dominio	Descripción
AV_Disponibilidad_ Agua_Tipo	1	Zonas_Con_Aguas_Abundantes
	2	Zonas_Con_Aguas_Suficientes
	3	Zonas_Con_Aguas_Escasas
	4	Zonas_Sin_Aguas

Variables de terreno	Dominio	Descripción	Subtipo_Via	Descripcion
AV_Influencia- Vial_Rural_Tipo	1	Vías buenas	1	Pavimentada, dos o más vías
			2	Sin pavimentar, dos o más vías
	2	Vias regulares	3	Pavimentadas, vía angosta
			4	Sin pavimentar, vía angosta
	3	Vias malas	5	Transitable en tiempo seco
			6	Carreteable sólo para vehículos medianos
			7	Camino real o de herradura
	4	Sin vías	8	Sendero
			9	Sin vías

Variables de terreno	Dominio	Descripción
AV_ Uso_Suelo_Rural_Tipo	1	Edificios
	2	Otras_construcciones





GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA
República de Colombia

RESOLUCION
(16/12/2025)

Variables de terreno	Dominio	Descripción
	3	Parques _ Naturales
	4	Cultivos_De_Caracter_Permanente
	5	Tierras_De_Labor_Irrigadas
	6	Tierras_Con_Maleza
	7	Tierras_Improductivas
	8	Pastos_Naturales
	9	Pastos_Artificiales
	10	Pastos_Naturales_Mejorados
	11	Cuerpos_De_Agua
	12	Condiciones_Especiales
	13	Mixto

CODIGO_ZONA_FISICA	AREA_HOMOGENEATERRA	NORMA_USO_SUELO	DISPONIBILIDAD_AGUA	USO_ACTUAL_SUELO	INFLUENCIA_VIAL
301	61 (59-63)	6-Residencial	1-Zonas_Con_Aguas_Abundantes	2-Otras_construcciones	1-Pavimentada, dos o más vías
302	61 (59-63)	6-Residencial	1-Zonas_Con_Aguas_Abundantes	2-Otras_construcciones	2-Sin Pavimentar, dos o más vías
303	38 (35-40)	3-Agropecuario	1-Zonas_Con_Aguas_Abundantes	13-Mixto	1-Pavimentada, dos o más vías
304	55 (53-58)	3-Agropecuario	1-Zonas_Con_Aguas_Abundantes	3-Parques_Naturales	4-Sin pavimentar, vía angosta
305	49 (47-52)	3-Agropecuario	1-Zonas_Con_Aguas_Abundantes	4-Cultivos_De_Caracter_Permanente	4-Sin pavimentar, vía angosta
306	38 (35-40)	7-Protegido	1-Zonas_Con_Aguas_Abundantes	13-Mixto	4-Sin pavimentar, vía angosta

ARTÍCULO TERCERO: Aprobar el valor unitario de los tipos de construcciones y/o edificaciones para la zona rural del municipio de **San Juan De Urabá**, según la ecuación de regresión determinada durante el proceso de actualización catastral para la vigencia fiscal 2026.

IDENTIFICADOR_DE_USO	NOMBRE	FACTOR A	FACTOR B	ECUACIÓN
800	Residencial.Apartamentos_4_y_mas_pisos_en_PH	135176,7888	0,024630973	EXP





GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA
República de Colombia

RESOLUCION
(16/12/2025)

IDENTIFICADOR_DE_USO	NOMBRE	FACTOR A	FACTOR B	ECUACIÓN
802	Residencial.Apartamentos_Mas_De_4_Pisos	129041,3855	0,024630973	EXP
803	Residencial.Barracas	32553,70065	4079,44911	LIN
804	Residencial.Casa_Elbas	1271,614668	1,332621799	POT
805	Residencial.Depositos_Lockers	13941,65494	1,047941822	POT
806	Residencial.Garajes_Cubiertos	7818,869191	1,053631238	POT
807	Residencial.Garajes_En_PH	22891,5641	8540,225716	LIN
808	Residencial.Salon_Comunal	1899,586292	1,373968308	POT
809	Residencial.Secadero_Ropa	39649,4324	4968,646836	LIN
810	Residencial.Vivienda_Colonial	58100,81131	8655,725409	LIN
811	Residencial.Vivienda_Hasta_3_Pisos	128513,6089	0,024630973	EXP
812	Residencial.Vivienda_Hasta_3_Pisos_En_PH	157541,3234	0,024630973	EXP
813	Residencial.Vivienda_Recreacional	208701,179	26153,27358	LIN
814	Residencial.Vivienda_Recreacional_En_PH	219534,3573	27510,82736	LIN
815	Comercial.Bodegas_Comerciales_Grandes_Almacenes	80448,77882	0,562637273	POT
816	Comercial.Bodegas_Comerciales_en_PH	35186,24669	0,855330883	POT
817	Comercial.Centros_Comerciales	35257,35875	0,855330883	POT
818	Comercial.Centros_Comerciales_en_PH	5002,360543	1,52000163	POT
819	Comercial.Clubes_Casinos	2902,81291	1,393661925	POT
820	Comercial.Comercio	132801,794	0,024630973	EXP
821	Comercial.Comercio_Colonial	16467,26171	0,939609706	POT
822	Comercial.Comercio_en_PH	15811,89977	1,189600346	POT
823	Comercial.Hotel_Colonial	26609,57246	0,939609706	POT
824	Comercial.Hoteles	29676,89382	0,939609706	POT
825	Comercial.Hoteles_en_PH	32979,30184	0,939609706	POT
826	Comercial.Oficinas_Consultorios	5652,793151	1,340377055	POT
827	Comercial.Oficinas_Consultorios_Coloniales	5343,110811	1,340377055	POT
828	Comercial.Oficinas_Consultorios_en_PH	5360,557703	1,340377055	POT
829	Comercial.Parque_Diversiones	34389,82188	0,939609706	POT
830	Comercial.Parqueaderos	3828,781861	1,189600346	POT
831	Comercial.Parqueaderos_en_PH	4228,623005	1,189600346	POT
832	Comercial.Pensiones_y_Residencias	8637,160982	1,282710649	POT
833	Comercial.Plaza_Mercado	5430,632023	1,282710649	POT





GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA
República de Colombia

RESOLUCION
(16/12/2025)

IDENTIFICA DOR_DE _USO	NOMBRE	FACTOR A	FACTOR B	ECUA CIÓN
834	Comercial.Restaurante_Colonial	4967,379	1,52000163	POT
835	Comercial.Restaurantes	23387,01285	1,00576679	POT
836	Comercial.Restaurantes_en_PH	26994,44426	1,00576679	POT
837	Comercial.Teatro_Cinemas	2171,064319	1,763923463	POT
838	Comercial.Teatro_Cinemas_en_P H	2298,420978	1,763923463	POT
839	Industrial.Bodega_Casa_Bomba	853,4896584	1,763923463	POT
840	Industrial.Bodegas_Casa_Bomba _en_PH	17216,93832	14691,00534	LIN
841	Industrial.Industrias	4021,935313	1,373968308	POT
842	Industrial.Industrias_en_PH	17114,41259	1,189600346	POT
843	Industrial.Talleres	202419,475	0,019628764	EXP
844	Institucional.Aulas_de_Clases	9280,485729	1,192984905	POT
845	Institucional.Biblioteca	22568,99614	1,192984905	POT
846	Institucional.Carceles	19769,74437	1,057570317	POT
847	Institucional.Casas_de_Culto	17511,4058	1,087967712	POT
848	Institucional.Clinicas_Hospitales_ Centros_Medicos	595,1771583	1,959662923	POT
849	Institucional.Colegio_y_Universi dades	93111,16707	11668,17474	LIN
850	Institucional.Coliseos	39370,82853	11610,45816	LIN
851	Institucional.Entidad_Educativa_ Colonial_Colegio_Colonial	128806,4894	16141,31445	LIN
852	Institucional.Estadios	222,02043	1,748876101	POT
854	Institucional.Iglesia	55228,54935	0,045533152	EXP
855	Institucional.Iglesia_en_PH	5939,822638	1,087967712	POT
856	Institucional.Instalaciones_Milita res	39237,62508	0,94545222	POT
857	Institucional.Jardin_Infantil_en_ Casa	171326,7849	0,045533152	EXP
858	Institucional.Parque_Cementerio	329308,095	19573,0875	LIN
860	Institucional.Plaza_de_Toros	329,7379692	1,748876101	POT
861	Institucional.Puestos_de_Salud	136173,0506	17064,45102	LIN
862	Institucional.Museos	172759,0378	0,019628764	EXP
863	Institucional.Seminarios_Conven tos	70578,15631	8844,46288	LIN
864	Institucional.Teatro	105731,8197	13249,7249	LIN
865	Institucional.Unidad_Deportiva	17183,71634	0,939609706	POT
866	Institucional.Velodromo_Patinod romo	615,1019472	1,702814716	POT
867	Anexo.Albercas_Banaderas	4345,970298	1,074887741	POT
868	Anexo.Beneficiaderos	1384,711636	1,268050733	POT
870	Anexo.Canchas	28471,54347	6167,852347	LIN





2025061415282
Fecha Radicado: 2025-12-16 09:43:59.0

GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA
República de Colombia

RESOLUCION
(16/12/2025)

IDENTIFICADOR_DE_USO	NOMBRE	FACTOR A	FACTOR B	ECUACIÓN
871	Anexo.Canchas_de_Tenis	1693,827278	1,276247508	POT
872	Anexo.Carretera	500,3939767	1,368636328	POT
873	Anexo.Cerramiento	12962,12964	2808,014319	LIN
874	Anexo.Cimientos_Estructura_Muros_y_Placa_Base	16895,91028	3660,197769	LIN
875	Anexo.Cocheras_Marraneras_Porquerizas	4872,828667	1,051409489	POT
876	Anexo.Construccion_en_Membrana_Arquitectonica	2983,294254	1,281917432	POT
877	Anexo.Contenedor	298,6927396	1,748876101	POT
878	Anexo.Corrales	5812,215848	0,857699426	POT
879	Anexo.Establos_Pesebreras_Caballerizas	2272,504506	0,939609706	POT
880	Anexo.Estacion_Bombeo	10844,45347	1,074887741	POT
881	Anexo.Estacion_Sistema_Transporte	1356,411416	1,373968308	POT
882	Anexo.Galpones_Gallineros	8223,348971	0,878990726	POT
883	Anexo.Hangar	193313,2004	0,019628764	EXP
884	Anexo.Kioscos	40073,53902	4116,1575	LIN
885	Anexo.Lagunas_de_Oxidacion	2585,519457	2206,192498	LIN
886	Anexo.Marquesinas_Patios_Cubiertos	3408,953943	1,051409489	POT
887	Anexo.Muelles	6454,753524	12656,52411	LIN
889	Anexo.Pergolas	4168,826178	8174,262398	LIN
890	Anexo.Piscinas	1199,143354	1,714263387	POT
891	Anexo.Pista_Aeropuerto	1908,983321	1,368636328	POT
892	Anexo.Pozos	22291,37659	1,074887741	POT
893	Anexo.Ramadas_Cobertizos_Caneyes	1104,724853	1,223038462	POT
894	Anexo.Secaderos	692,6917137	0,994301707	POT
895	Anexo.Silos	5528,028296	1,047941822	POT
896	Anexo.Tanques	4629,693762	1,051409489	POT
897	Anexo.Toboganes	94023,80606	20.368,58	LIN
898	Anexo.Torre_de_Control	1326,565704	2,046135045	POT
899	Torres de enfriamiento	110390,0864	13833,47302	LIN
902	Anexo.Glamping	13399,94036	0,939609706	POT
910	Residencial.Vivienda_Colonial_en_PH	128392,2125	19127,57689	LIN



Documento Firmado
Digitalmente: # 2025061415282



2025061415282

Fecha Radicado: 2025-12-16 09:43:59.0

GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA
República de Colombia

RESOLUCION
(16/12/2025)

ARTÍCULO CUARTO: Este acto administrativo es de carácter general, y se publica en los términos de la Ley 1437 de 2011.

Dado en Medellín, 16/12/2025

PUBLÍQUESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE

YEISON FERNANDO MIRANDA RESTREPO
GERENTE

Proyectó:	Héctor Layos Durango	
Revisó	Diana Galvis Muñoz	
Aprobó	Humberto Darío Arboleda	

GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA
República de Colombia



Documento Firmado
Digitalmente: # 2025061415282



2025061415283

Fecha Radicado: 2025-12-16 09:44:21.0

GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA
República de Colombia

RESOLUCION
(16/12/2025)

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN GERENCIA DE CATASTRO

POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBAN LOS VALORES COMERCIALES Y AVALÚOS CATASTRALES DE LOS PREDIOS RESULTANTES DEL PROCESOS DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL, LLEVADO A CABO EN LA ZONA RURAL DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO DE LOS MILAGROS.

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, la Ley 2294 del año 2023, el Decreto Reglamentario 148 del año 2020, la Resolución 1040 de 2023 y Resolución 746 del año 2024, expedidas ambas 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. Igualmente, en el párrafo se indica que "el avalúo catastral de los bienes inmuebles fijado para los procesos de formación y actualización catastral a que se refiere este artículo no podrá ser inferior al sesenta por ciento (60%) de su valor comercial."

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.

El artículo 43 de la Ley 2293 del año 2024, definió la gestión catastral *servicio público prestado directamente por el Estado, que comprende un conjunto de operaciones técnicas y administrativas orientadas a la adecuada formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral con enfoque multipropósito, para contribuir a la prestación*



Documento Firmado
Digitalmente: # 2025061415283



2025061415283

Fecha Radicado: 2025-12-16 09:44:21.0

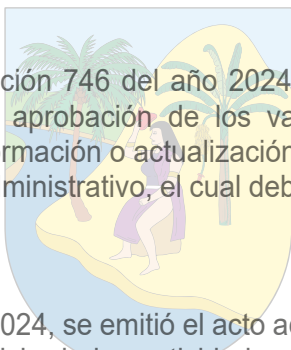
GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA
República de Colombia

RESOLUCION

(16/12/2025)

eficiente de servicios y trámites de información catastral a la ciudadanía y a la administración del territorio en términos de apoyo para la seguridad jurídica del derecho de propiedad inmueble, el fortalecimiento de los fiscos locales y el apoyo a los procesos de planeación y ordenamiento territorial, con perspectiva intercultural.

La Resolución 1040 del año 2023 emitida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, definió el **Valor comercial de un inmueble** como precio más probable por el cual un predio se transaría en un mercado en donde el comprador y el vendedor actuarían libremente con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien; el cual se sustenta a través de métodos de valoración como: comparación o mercado, capitalización de rentas o ingresos, costo de reposición y/o técnica residual. Independientemente del método valuatorio, debe contar con soporte económico acorde con la teoría de valor.



El artículo séptimo de la Resolución 746 del año 2024 emitida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, indica que la aprobación de los valores comerciales de los predios, resultantes de los procesos de formación o actualización catastral, debe ser realizada por el gestor catastral mediante acto administrativo, el cual debe ser expedido antes de la clausura o cierre de dichos procesos.

En fecha del 11 de julio del año 2024, se emitió el acto administrativo N°2024060243561 por medio de la cual se ordenó el inicio de las actividades de la actualización en la zona rural total del municipio de San Pedro De Los Milagros acto administrativo que quedó publicado en la Gaceta Departamental N°24.574R del año 2024.

En diciembre 13 del año 2024, se emitió el acto administrativo N°2024060430180 por medio del cual se resolvió NO clausurar el proceso de actualización catastral del zona rural del municipio de San Pedro De Los Milagros, dada las situaciones de orden técnico que imposibilitaron realizar en su totalidad las actividades propias de la actualización catastral, por lo que la Gerencia encontró conveniente en su calidad de gestor catastral continuar con el proceso de actualización catastral, en miras de entrar en vigencia el primero de enero del año 2026.

El municipio de San Pedro De Los Milagros, Antioquia, en su zona rural, se encuentra en proceso de actualización de la formación catastral y, para el efecto, dentro de las actividades a desarrollar se encuentra la determinación de las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas y la aprobación del estudio económico.

Concluida la verificación del estudio económico, el Departamento de Antioquia en su calidad de gestor catastral, entregó al representante legal del municipio de San Pedro De Los Milagros en fecha del 16 octubre del año 2025, las proyecciones de incremento de los valores comerciales resultantes de los procesos de actualización catastral, permitiendo a la autoridad municipal definir el porcentaje de adopción del avalúo catastral respecto del valor comercial de los predios, de acuerdo con lo establecido en la Ley 1450 de 2011.



Documento Firmado
Digitalmente: # 2025061415283



2025061415283

Fecha Radicado: 2025-12-16 09:44:21.0

GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA
República de Colombia

RESOLUCION
(16/12/2025)

Una vez fueron recolectados los insumos económicos catastrales en el proceso de actualización catastral por el operador catastral Lonja de Propiedad Raíz de Cundinamarca S.A.S LONJACUN, la actuación contó con el concepto favorable por parte del Comité Técnico integrado para el efecto, a través de la resolución No. 2024060429228 del 06 de diciembre de 2024.

El Gestor Catastral tuvo una interlocución permanente con la administración municipal en los términos de las resoluciones 1040 del año 2023 y 746 del año 2024 emitidas ambas por el IGAC 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,



ARTÍCULO PRIMERO: Aprobar los avalúos catastrales por un **60%** del valor comercial en terreno y construcción para los predios ubicados en la zona rural del municipio de **San Pedro De Los Milagros**, donde se lleva a cabo proceso de actualización catastral, para que entren en vigencia fiscal a partir del 1 de enero del año 2026.

Z.H.G	VALOR/ha	Z.H.G	VALOR/ha	Z.H.G	VALOR/ha
301	\$ 658.486.200	307	\$ 89.605.800	313	\$ 9.507.000
302	\$ 521.557.200	308	\$ 87.179.400		
303	\$ 407.668.200	309	\$ 76.491.000		
304	\$ 265.599.600	310	\$ 68.640.000		
305	\$ 130.822.800	311	\$ 49.728.000		
306	\$ 102.940.200	312	\$ 31.861.800		

ARTÍCULO SEGUNDO: Aprobar el estudio económico -zonas homogéneas físicas y geoeconómicas- para los predios ubicados en la zona rural del municipio de **San Pedro De Los Milagros** Antioquia, así:

Variables normativas	Dominio	Descripción
Norma_uso_Suelo	1	Forestal_Protector
	2	Forestal_Productor
	3	Agropecuario
	4	Agricola
	5	Pecuario
	6	Residencial



Documento Firmado
Digitalmente: # 2025061415283



2025061415283

Fecha Radicado: 2025-12-16 09:44:21.0

GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA
República de Colombia

RESOLUCION
(16/12/2025)

Variables normativas	Dominio	Descripción
	7	Protegido
	8	Otros

Variables de terreno	Dominio	Descripción
Área_Homogenea _ de_Tierra	1	92 (85-100)
	2	80 (77-84)
	3	73 (70-76)
	4	67 (64-69)
	5	61 (59-63)
	6	55 (53-58)
	7	49 (47-52)
	8	44 (41-46)
	9	38 (35-40)
	10	30 (27-34)
	11	23 (19-26)
	12	17 (11-18)
	13	6 <11

Variables de terreno	Dominio	Descripción
AV_Disponibilidad_ Agua_Tipo	1	Zonas_Con_Aguas_Abundantes
	2	Zonas_Con_Aguas_Suficientes
	3	Zonas_Con_Aguas_Escasas
	4	Zonas_Sin_Aguas

Variables de terreno	Dominio	Descripción	Subtipo_Via	Descripcion
AV_Influencia- Vial_Rural_Tipo	1	Vías buenas	1	Pavimentada, dos o más vías
			2	Sin pavimentar, dos o más vías
	2	Vías regulares	3	Pavimentadas, vía angosta
			4	Sin pavimentar, vía angosta
	3	Vías malas	5	Transitable en tiempo seco
			6	Carreteable sólo para vehículos medianos
			7	Camino real o de herradura
	4	Sin vías	8	Sendero
			9	Sin vías

Variables de terreno	Dominio	Descripción
AV_ Uso_Suelo_Rural_Tipo	1	Edificios
	2	Otras_construcciones



Documento Firmado
Digitalmente: # 2025061415283



GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA
República de Colombia

RESOLUCION
(16/12/2025)

Variables de terreno	Dominio	Descripción
	3	Parques _ Naturales
	4	Cultivos_De_Caracter_Permanente
	5	Tierras_De_Labor_Irrigadas
	6	Tierras_Con_Maleza
	7	Tierras_Improductivas
	8	Pastos_Naturales
	9	Pastos_Artificiales
	10	Pastos_Naturales_Mejorados
	11	Cuerpos_De_Agua
	12	Condiciones_Especiales
	13	Mixto

CODIGO_ZONA_FISICA	AREA_HOMOGENEA_TIERRA	NORMA_USO_SUELO	DISPONIBILIDAD_AGUA	USO_ACTUAL_SUELO	INFLUENCIA_VIAL
301	5-61 (59-63)	8-Otros	2- Zonas_Con_Aguas_Suficientes	12- Condiciones_Especiales	1-Pavimentada, dos o más vías
302	5-61 (59-63)	3-Agropecuario	3-Zonas_Con_Aguas_Escasas	12- Condiciones_Especiales	1-Pavimentada, dos o más vías
303	5-61 (59-63)	8-Otros	2- Zonas_Con_Aguas_Suficientes	13-Mixto	1-Pavimentada, dos o más vías
304	5-61 (59-63)	3-Agropecuario	3-Zonas_Con_Aguas_Escasas	12- Condiciones_Especiales	4-Sin pavimentar, via angosta
305	5-61 (59-63)	3-Agropecuario	2- Zonas_Con_Aguas_Suficientes	13-Mixto	1-Pavimentada, dos o más vías
306	5-61 (59-63)	3-Agropecuario	3-Zonas_Con_Aguas_Escasas	13-Mixto	1-Pavimentada, dos o más vías
307	5-61 (59-63)	3-Agropecuario	2- Zonas_Con_Aguas_Suficientes	13-Mixto	4-Sin pavimentar, via angosta
308	9-38 (35-40)	8-Otros	3-Zonas_Con_Aguas_Escasas	13-Mixto	1-Pavimentada, dos o más vías
309	9-38 (35-40)	3-Agropecuario	3-Zonas_Con_Aguas_Escasas	13-Mixto	1-Pavimentada, dos o más vías
310	5-61 (59-63)	3-Agropecuario	3-Zonas_Con_Aguas_Escasas	13-Mixto	4-Sin pavimentar, via angosta





GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA
República de Colombia

RESOLUCION

(16/12/2025)

CODIGO_ZONA_FISICA	AREA_HOMOG ENEA_TIERRA	NORMA_USO_SUELO	DISPONIBILIDAD _AGUA	USO_ACTUAL _SUELO	INFLUENCIA_VIAL
311	9-38 (35-40)	3-Agropecuario	3-Zonas_Con Aguas_Escasas	13-Mixto	4-Sin pavimentar, via angosta
312	9-38 (35-40)	7-Protegido	3-Zonas_Con Aguas_Escasas	13-Mixto	4-Sin pavimentar, via angosta
313	9-38 (35-40)	7-Protegido	3-Zonas_Con Aguas_Escasas	3-Parques _Naturales	9-Sin vias

ARTÍCULO TERCERO: Aprobar el valor unitario de los tipos de construcciones y/o edificaciones para la zona rural del municipio de **San Pedro De Los Milagros**, según la ecuación de regresión determinada durante el proceso de actualización catastral para la vigencia fiscal 2026.

IDENTIFICADOR _DE _USO	NOMBRE	FACTOR A	FACTOR B	ECUACIÓN
800	Residencial.Apartamentos_4_y_mas_pisos_en_PH	131812,212775090	0,024630973	EXP
802	Residencial.Apartamentos_Mas_De_4_Pisos	125610,837399288	0,024630973	EXP
803	Residencial.Barracas	32120,373515559	4025,146959007	LIN
804	Residencial.Casa_Elbas	1253,977848822	1,332621799	POT
805	Residencial.Depositos_Lockers	13714,697765863	1,047941822	POT
806	Residencial.Garajes_Cubiertos	183010,249260000	0,020309396	EXP
807	Residencial.Garajes_En_PH	22291,785130975	8316,464343044	LIN
808	Residencial.Salon_Comunal	1838,555406680	1,373968308	POT
809	Residencial.Secadero_Ropa	38999,441705232	4887,193609587	LIN
810	Residencial.Vivienda_Colonial	57180,766790312	8518,659289970	LIN
811	Residencial.Vivienda_Hasta_3_Pisos	103240,188720000	12937,487526000	LIN
812	Residencial.Vivienda_Hasta_3_Pisos_En_PH	154770,496081269	0,024630973	EXP
813	Residencial.Vivienda_Recreacional	204422,073604924	25617,039836919	LIN
814	Residencial.Vivienda_Recreacional_En_PH	215255,251856378	26974,593617360	LIN
815	Comercial.Bodegas_Comerciales_Grandes_Almacenes	78405,238038140	0,562637273	POT
816	Comercial.Bodegas_Comerciales_en_PH	34375,569220794	0,855330883	POT
817	Comercial.Centros_Comerciales	34005,786515065	0,855330883	POT
818	Comercial.Centros_Comerciales_en_PH	4821,279618066	1,520001630	POT





2025061415283
Fecha Radicado: 2025-12-16 09:44:21.0

GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA
República de Colombia

RESOLUCION
(16/12/2025)

IDENTIFICADOR_DE_USO	NOMBRE	FACTOR A	FACTOR B	ECUACIÓN
819	Comercial.Clubes_Casinos	2851,786901750	1,393661925	POT
820	Comercial.Comercio	129701,106264176	0,024630973	EXP
821	Comercial.Comercio_Colonial	16165,007420236	0,939609706	POT
822	Comercial.Comercio_en_PH	15309,069245462	1,189600346	POT
823	Comercial.Hotel_Colonial	25658,031168409	0,939609706	POT
824	Comercial.Hoteles	28938,049987062	0,939609706	POT
825	Comercial.Hoteles_en_PH	32139,706581373	0,939609706	POT
826	Comercial.Oficinas_Consultorios	5447,792165257	1,340377055	POT
827	Comercial.Oficinas_Consultorios_Coloniales	5149,014132174	1,340377055	POT
828	Comercial.Oficinas_Consultorios_en_PH	5236,248594389	1,340377055	POT
829	Comercial.Parque_Diversiones	32755,409772586	0,939609706	POT
830	Comercial.Parqueaderos	3616,744890994	1,189600346	POT
831	Comercial.Parqueaderos_en_PH	3992,353238132	1,189600346	POT
832	Comercial.Pensiones_y_Residencias	8387,006240162	1,282710649	POT
833	Comercial.Plaza_Mercado	5275,990910295	1,282710649	POT
834	Comercial.Restaurante_Colonial	4870,665324781	1,520001630	POT
835	Comercial.Restaurantes	22887,926469575	1,005766790	POT
836	Comercial.Restaurantes_en_PH	26381,531160223	1,005766790	POT
837	Comercial.Teatro_Cinemas	2125,055891627	1,763923463	POT
838	Comercial.Teatro_Cinemas_en_PH	2252,412551590	1,763923463	POT
839	Industrial.Bodega_Casa_Bomba	824,150951381	1,763923463	POT
840	Industrial.Bodegas_Casa_Bomba_en_PH	16692,685525386	14243,666772662	LIN
841	Industrial.Industrias	3886,141594037	1,373968308	POT
842	Industrial.Industrias_en_PH	16635,814858744	1,189600346	POT
843	Industrial.Talleres	197866,337713132	0,019628764	EXP
844	Institucional.Aulas_de_Clases	9071,734443805	1,192984905	POT
845	Institucional.Biblioteca	22067,993058565	1,192984905	POT
846	Institucional.Carceles	18954,252308007	1,057570317	POT
847	Institucional.Casas_de_Culto	17102,260805919	1,087967712	POT
848	Institucional.Clinicas_Hospitales_Centros_Medicos	578,321163253	1,959662923	POT
849	Institucional.Colegio_y_Universidades	91161,194985980	11423,815062410	LIN
850	Institucional.Coliseos	38316,723348150	11299,602515814	LIN



Documento Firmado
Digitalmente: # 2025061415283



2025061415283
Fecha Radicado: 2025-12-16 09:44:21.0

GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA
República de Colombia

RESOLUCION
(16/12/2025)

IDENTIFICADOR_DE_USO	NOMBRE	FACTOR A	FACTOR B	ECUACIÓN
851	Institucional.Entidad_Educativa_Colonial_Colegio_Colonial	124256,554544170	15571,141861657	LIN
852	Institucional.Estadios	215,435078298	1,748876101	POT
854	Institucional.Iglesia	53636,292989201	0,045533152	EXP
855	Institucional.Iglesia_en_PH	5776,164640333	1,087967712	POT
856	Institucional.Instalaciones_Militares	37997,989271032	0,945452220	POT
857	Institucional.Jardin_Infantil_en_Casa	167505,369623604	0,045533152	EXP
858	Institucional.Parque_Cementerio	311837,433959999	18534,683700000	LIN
860	Institucional.Plaza_de_Toros	319,389559310	1,748876101	POT
861	Institucional.Puestos_de_Salud	132652,267689046	16623,246041498	LIN
862	Institucional.Museos	167425,362680343	0,019628764	EXP
863	Institucional.Seminarios_Conventos	68303,188875413	8559,376585680	LIN
864	Institucional.Teatro	102806,861606293	12883,185376384	LIN
865	Institucional.Unidad_Deportiva	16545,623938441	0,939609706	POT
866	Institucional.Velodromo_Patinodromo	591,387173314	1,702814716	POT
867	Anexo.Albercas_Banaderas	4275,779660273	1,074887741	POT
868	Anexo.Beneficiaderos	1360,526017984	1,273209878	POT
870	Anexo.Canchas	27762,173190554	6014,179921730	LIN
871	Anexo.Canchas_de_Tenis	1610,438858066	1,276247508	POT
872	Anexo.Carretera	478,723371438	1,368636328	POT
873	Anexo.Cerramiento	12413,979881955	2689,267444676	LIN
874	Anexo.Cimientos_Estructura_Muros_y_Placa_Base	16251,028209105	3520,495563939	LIN
875	Anexo.Cocheras_Marraneras_Porquerizas	4634,759075405	1,051409489	POT
876	Anexo.Construccion_en_Membrana_Arquitectonica	2957,664578673	1,281917432	POT
877	Anexo.Contenedor	296,811210493	1,748876101	POT
878	Anexo.Corrales	5577,378843866	0,857699426	POT
879	Anexo.Establos_Pesebreras_Caballerizas	38070,769908000	0,020309396	EXP
880	Anexo.Estacion_Bombeo	10364,817452808	1,074887741	POT
881	Anexo.Estacion_Sistema_Transporte	1335,050606511	1,373968308	POT
882	Anexo.Galpones_Gallineros	8007,300393323	0,878990726	POT
883	Anexo.Hangar	186288,360029725	0,019628764	EXP



Documento Firmado
Digitalmente: # 2025061415283



GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA
República de Colombia

RESOLUCION
(16/12/2025)

IDENTIFICADOR DE USO	NOMBRE	FACTOR A	FACTOR B	ECUACIÓN
884	Anexo.Kioscos	39061,580964231	4012,214129203	LIN
885	Anexo.Lagunas_de_Oxidacion	2490,200767170	2124,858212339	LIN
886	Anexo.Marquesinas_Patios_Cubiertos	3338,039596384	1,051409489	POT
887	Anexo.Muelles	6133,590177941	12026,784857216	LIN
889	Anexo.Pergolas	4052,325748979	7945,827572504	LIN
890	Anexo.Piscinas	1140,855342529	1,714263387	POT
891	Anexo.Pista_Aeropuerto	1887,312715381	1,368636328	POT
892	Anexo.Pozos	21805,891345408	1,074887741	POT
893	Anexo.Ramadas_Cobertizos_Caneys	1054,909674162	1,223038462	POT
894	Anexo.Secaderos	686,336743834	0,994301707	POT
895	Anexo.Silos	5455,077775665	1,047941822	POT
896	Anexo.Tanques	4411,885414948	1,051409489	POT
897	Anexo.Toboganes	90154,513636225	19530,368247568	LIN
898	Anexo.Torre_de_Control	1274,774321227	2,046135045	POT
899	Torres de enfriamiento	107248,464689389	13439,782426364	LIN
902	Anexo.Glamping	13008,129239830	0,939609706	POT
910	Residencial.Vivienda_Colonial_en_PH	125264,061118280	18661,552088968	LIN

ARTÍCULO CUARTO: Este acto administrativo es de carácter general, y se publica en los términos de la Ley 1437 de 2011.

Dado en Medellín, 16/12/2025

PUBLÍQUESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE

YEISON FERNANDO MIRANDA RESTREPO
GERENTE

Proyectó:	Héctor Layos Durango	
Revisó	Diana Galvis Muñoz	
Aprobó	Humberto Darío Arboleda	





GOBERNACIÓN DE ANTIOQUIA

República de Colombia

La presente edición de la Gaceta Departamental
fue digitalizada e impresa en la Dirección de Gestión Documental,
en el mes de diciembre del año 2025.

Calle 42 B N° 52 - 106 Sótano Interno Oficina 005
(60+4) 383 87 00 - Extensión 8701 - 8702
Medellín - Antioquia - Colombia

www.antioquia.gov.co
gacetad@antioquia.gov.co

Elaborada por:
Paulo César Gutiérrez Triana
Auxiliar Administrativo

*"Antes de imprimir este documento
considere si es estrictamente necesario.
El medio ambiente es responsabilidad de todos"*