



**DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA  
GOBERNACION**

**RESOLUCION No.**



**(28/12/2022)**

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBAN LOS VALORES COMERCIALES  
PARA EL SECTOR URBANO TOTAL DEL MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO  
REALIZADOS EN EL MARCO DEL PROCESO DE ACTUALIZACIÓN  
CATASTRAL”**

El Gerente de Catastro del Departamento de Antioquia, en ejercicio de las facultades previstas en la Ley 1170 del año 2015, la ley 1955 del año 2019 y el Decreto Reglamentario 148 del año 2020, la Resolución 1149 de 2021 expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC y,

**CONSIDERANDO QUE:**

La Gerencia de Catastro es la autoridad catastral en el Departamento de Antioquia, de conformidad con los Decretos Legislativos y Departamental de creación del catastro Nos. 1556 de 1954 y 199 de 1954, respectivamente, la Ley 14 de 1983 y su Decreto Reglamentario 3496 del mismo año.

De conformidad con el Decreto Ordenanza No. 2018070000479 del 16 de febrero del año 2018 se creó la Gerencia de Catastro y se suprimió la Dirección de Sistemas de Información y Catastro del Departamento de Antioquia y con el Decreto con fuerza de Ordenanza No. 2020070002567 del 5 de noviembre de 2020 se determinó el funcionamiento de la Administración Departamental del Orden Central.

El artículo 24 de Ley 1450 de 2011, en concordancia con la Ley 14 de 1983, obliga a las autoridades catastrales a formar los catastros o actualizarlos en todos los municipios del país dentro de periodos máximos de cinco (5) años, con el fin de revisar los elementos físicos o jurídicos del catastro originados en mutaciones físicas, variaciones de uso o de productividad, obras públicas o condiciones locales del mercado inmobiliario.

El Decreto 148 del año 2020, en su artículo 2.2.2.2 definió el proceso de actualización catastral como el Conjunto de actividades destinadas a identificar, incorporar o rectificar los cambios o inconsistencias en la información catastral durante un período determinado. Para la actualización catastral podrán emplearse mecanismos diferenciados de intervención en el territorio, tales como métodos directos, indirectos, declarativos y colaborativos, así como el uso e integración de



DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA  
GOBERNACION

RESOLUCION No.



(28/12/2022)

diferentes fuentes de información que den cuenta de los cambios entre la base catastral y la realidad de los inmuebles. En ningún caso, para actualizar la información de un área geográfica, será obligatorio adelantar levantamiento catastral en la totalidad de inmuebles.

En fecha del 23 de febrero del año 2022, se emitió acto administrativo 2022060004889, por medio de la cual se ordenó el inicio de las actividades de la actualización de la formación del catastro para la totalidad del sector urbano del municipio de San Francisco.

El municipio de San Francisco en su sector Urbano, se encuentra en proceso de actualización de la formación catastral y, para el efecto, dentro de las actividades a desarrollar se encuentran la determinación de las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas y la aprobación de valores comerciales de acuerdo a lo descrito en el artículo séptimo de la Resolución 1149 del año 2020.

El operador catastral, SISTEMAS DE INGENIERIA Y CONSULTORIA – SICO S.A.S recolectó los insumos económicos catastrales en el proceso de actualización catastral; cumplida esta actuación, la misma contó con el concepto favorable por parte del Comité Técnico integrado para el efecto, realizado en fecha del primero de diciembre del año 2022; por ende, el Gerente de Catastro procederá de conformidad como lo ordena la norma.

El gestor catastral tuvo una interlocución permanente con la administración municipal y en fecha del 29 de noviembre del año en curso, en los términos del artículo octavo de la resolución 1149 del año 2021 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y del artículo 2.2.2.6.3 del Decreto 148 del año 2020, y de conformidad con las proyecciones realizadas al avalúo catastral respecto del valor comercial, se definió por parte de la administración municipal que el avalúo catastral estará en el 60% del valor comercial.

En virtud de lo expuesto,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Aprobar el estudio de las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas y aprobar los avalúos catastrales por un 60% del valor comercial para el sector URBANO TOTAL del municipio de SAN FRANCISCO, para que entren en vigencia el 1 de enero del año 2023, así:



DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA  
GOBERNACION

RESOLUCION No.



(28/12/2022)

ZONAS FÍSICAS

MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO								
ZONAS HOMOGENEAS FISICAS URBANAS AÑO 2023								
VARIABLES NORMATIVAS				VARIABLES DEL TERRENO				
Zona	Clases de Suelo	Áreas de Actividad	Tratamientos Urbanísticos	Destinación Económica	Tipo por Destino Económico	Servicios	Vías	Relieve
1	2 - Urbano no protegido	2 - Comercio y servicio	2 - Conservación	2 - Comercial	Comercial	4 - Básicos ma complementarios	1 - Pavimentads	1 - Plana (0-7%)
2	2 - Urbano no protegido	2 - Comercio y servicio	3 - Consolidación	2 - Comercial	Comercial	4 - Básicos ma complementarios	1 - Pavimentads	1 - Plana (0-7%)
3	2 - Urbano no protegido	2 - Comercio y servicio	3 - Consolidación	2 - Comercial	Comercial	4 - Básicos ma complementarios	1 - Pavimentads	2 - Inclnada (7-14%)



**DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA  
GOBERNACION**

**RESOLUCION No.**



**(28/12/2022)**

4	2 - Urbano no protegido	1 - Residencial	3 - Consolidación	1 - Residencial	Residencial	4 - Básicos ma complementarios	1 - Pavimentads	3 - Empinada (>14%)
5	2 - Urbano no protegido	1 - Residencial	3 - Consolidación	1 - Residencial	Residencial	4 - Básicos ma complementarios	1 - Pavimentads	3 - Empinada (>14%)
6	2 - Urbano no protegido	1 - Residencial	3 - Consolidación	1 - Residencial	Residencial	4 - Básicos ma complementarios	1 - Pavimentads	3 - Empinada (>14%)
7	2 - Urbano no protegido	1 - Residencial	3 - Consolidación	1 - Residencial	Residencial	3 - Básicos	3 - Peatonales	3 - Empinada (>14%)
8	2 - Urbano no protegido	1 - Residencial	3 - Consolidación	1 - Residencial	Residencial	4 - Básicos ma complementarios	1 - Pavimentads	3 - Empinada (>14%)
9	2 - Urbano no protegido	1 - Residencial	3 - Consolidación	1 - Residencial	Residencial	4 - Básicos ma complementarios	1 - Pavimentads	3 - Empinada (>14%)
10	2 - Urbano no protegido	2 - Comercio y servicio	2 - Conservación	4 - Dotacional	Dotacional	4 - Básicos ma complementarios	1 - Pavimentads	1 - Plana (0-7%)
11	2 - Urbano no protegido	1 - Residencial	3 - Consolidación	1 - Residencial	Residencial	3 - Básicos	3 - Peatonales	3 - Empinada (>14%)
12	2 - Urbano no protegido	1 - Residencial	3 - Consolidación	5 - Predio no edificado	Predio no edificado	4 - Básicos ma complementarios	1 - Pavimentads	3 - Empinada (>14%)
13	2 - Urbano no protegido	1 - Residencial	4 - Mejoramiento Integral	1 - Residencial	Residencial	3 - Básicos	4 - Sin vías	3 - Empinada (>14%)
14	2 - Urbano no protegido	1 - Residencial	4 - Mejoramiento Integral	1 - Residencial	Residencial	2 - Basicos incompletos	3 - Peatonales	3 - Empinada (>14%)
15	2 - Urbano no protegido	1 - Residencial	6 - Redesarrollo	1 - Residencial	Residencial	1 - Sin servicio	4 - Sin vías	3 - Empinada (>14%)
16	1 - Urbano protegido	5 - Protector Forestal	2 - Conservación	1 - Residencial	Residencial	1 - Sin servicio	4 - Sin vías	3 - Empinada (>14%)
17	1 - Urbano protegido	0 - Sin asignar	2 - Conservación	4 - Dotacional	Dotacional	4 - Básicos ma complementarios	3 - Peatonales	2 - Inclinada (7-14%)
18	2 - Urbano no protegido	2 - Comercio y servicio	3 - Consolidación	2 - Comercial	Comercial	4 - Básicos ma complementarios	1 - Pavimentads	2 - Inclinada (7-14%)
19	2 - Urbano no protegido	1 - Residencial	3 - Consolidación	1 - Residencial	Residencial	4 - Básicos ma complementarios	1 - Pavimentads	2 - Inclinada (7-14%)
20	2 - Urbano no protegido	2 - Comercio y servicio	2 - Conservación	4 - Dotacional	Dotacional	3 - Básicos	2 - Sin Pavimentar	3 - Empinada (>14%)
21	2 - Urbano no protegido	1 - Residencial	1 - Desarrollo	1 - Residencial	Residencial	2 - Basicos incompletos	3 - Peatonales	3 - Empinada (>14%)
22	4 - Expansión no protegido	0 - Sin asignar	1 - Desarrollo	5 - Predio no edificado	Predio no edificado	1 - Sin servicio	4 - Sin vías	3 - Empinada (>14%)



DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA  
GOBERNACION

RESOLUCION No.



(28/12/2022)

CONVENCIONES

VARIABLES PARA LA DEFINICIÓN DE ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS  
URBANAS Y DE EXPANSIÓN

Variables Normativas		
I. Clase de Suelo	II. Áreas de Actividad	III. Tratamientos Urbanísticos
1. Urbano Protegido	0. Sin asignar	0. Sin asignar
2. No protegido	1. Residencial	1. Desarrollo
3. Expansión Protegido	2. Comercio y Servicios	2. Conservación
4. No protegido	3. Industrial pesada	3. consolidación
	4. Industrial liviana y de servicios.	4. Mejoramiento Integral
	5. Protectora forestal	5. Renovación Urbana
		6. Redesarrollo
		7. Preservación Urbanística
		8. Redensificación

Variables de Terreno				
IV. Destinación Económica	V. Tipo según Destino Económico	VI. Servicios	VII. Vías	VIII. Topografía
1-Residencial 2-Comercial 3-Industrial 4-Dotacional 5-Predio No edificado 6-Agrícola* 7-Pecuaría* 8-Agropecuaría* 9-Agroindustrial* 0-Forestal*	1.Residencial Puntaje 1-Bajo-Bajo (0-10) 2-Bajo (11-28) 3-Medio Bajo (29-46) 4-Medio (47-64) 5-Medio alto (65-82) 6-Alto (83-100)	1-Sin servicios 2-Básicos incompletos 3-Básicos 4-Básicos más complementarios	1-Pavimentadas 2-Sin pavimentar 3-Peatonales 4-Sin vías	1-Plana (0-7%) 2-Inclinada (7-14%) 3-Empinada(>14%)
2.Comercial 1-Local 2-Zonal 3-Metropolitano	3.Industrial 1-Transformadora Tipo 1 2-Transformadora Tipo 2 3-Transformadora Tipo 3	4.Dotacional 1-Asistenciales 2-Educativos 3-Culturales 4-Administrativos y de seguridad 5-Recreativos y Deportivos 6-De Culto 7-Abastecimiento 8-Servicios Urbanos Especiales	7.Pecuaría 1-Todo Tipo 8.Agropecuaría 1-Todo Tipo 9.Agroindustrial 1-Todo Tipo	0.Forestal 1-Todo Tipo
5.Predio No Edificado 1-Urbanizable No Urbanizado 2-No Urbanizable 3-Urbanizado No edificado	6.Agrícola 1-Todo Tipo			

\*-Para aplicar exclusivamente a la zona de expansión Urbana o parte de ella que no presenta obra de Urbanismo



DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA  
GOBERNACION

RESOLUCION No.



(28/12/2022)

ZONA GEOECONOMICA

Código	Valor	Código	Valor	Código	Valor
1	\$ 204.900	2	\$ 171.855	3	\$ 170.078,4
4	\$ 161.135,4	5	\$ 136.131	6	\$ 130.680
7	\$ 130.005	8	\$ 122.040	9	\$ 113.400
10	\$ 106.785	11	\$ 99.225	12	\$ 96.471
13	\$ 91.665	14	\$ 84.105	15	\$ 70.875
16	\$ 65.475	17	\$ 62.208	18	\$ 60.750
19	\$ 56.025	20	\$ 46.777,8	21	\$ 19.845
22	\$ 1.576,8				

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Aprobar el valor unitario de los tipos de construcciones y/o edificaciones y aprobar los avalúos catastrales por un 60% del valor comercial para el sector URBANO TOTAL del municipio de SAN FRANCISCO, según la ecuación de regresión determinada así:

ID Const.	Descripción.	Tipo Ecuación	Ecuación	Factor A	Factor B
20	PISCINAS	POT	126611	41299.74330271464	.685725812841412
82	COMANDOS DE POLICIA	POT	126621	68437.83837827028	.685725797241412
77	PLACAS Y/O CANCHAS POLIDEPORTIVAS	POT	126631	3176.37673434912	1.134996161641412
50	PARQUEADEROS EN EDIFICIOS RESIDENCIALES PRIVADOS O PARA VISITANTES (INCLUYE CUARTOS UTILES)	LIN	126841	122156.12571428574	9680.7764285714441412
39	EDIFICACIONES AISLADAS CLASIFICACION A	LIN	126851	167356.14764918628	7403.2356781193441412
55	CONSTRUCCIONES EXCLUSIVAS PARA SALUD	POT	126861	78588.0435418347	.685725770541412



DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA  
GOBERNACION

RESOLUCION No.



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

(28/12/2022)

56	CONSTRUCCIONES EXCLUSIVAS PARA EDUCACION	POT	126871	78770.32166805942	.685725965641412
65	EDIFICACIONES O LOCALES LIVIANOS DE TRANSFORMACION Y/O BODEGAJE	POT	126881	4844.11826285502	1.134996937241412
15	BENEFICIADEROS	POT	126891	6138.80023202736	.685723534141412
19	TANQUES	POT	126901	54792.7471777116	.685726142341412
25	CONSTRUCC DE CEMENTERIOS	LIN	126911	127979.55428571426	7606.7201785714241412
18	GALPONES Y GALLINEROS	POT	126921	6685.74550553994	.685726108441412
33	KIOSCOS	POT	126931	14708.6570479089	.685725918641412
36	EDIFICIOS DE 4 Y MAS PISOS EN URBANISMO COMUN	LIN	126941	310288.37712477396	13726.0260216998441412
58	CONSTRUCCIONES PARA DISTRIBUCION BIENES Y SERVICIOS CLASIFICACION B	LIN	126951	169437.5942857143	10070.8714285714241412
51	CONSTRUCCIONES SERVICIOS PERSONALIZADOS CLASIFICACION A	POT	126961	54715.50340918692	.685725591241412
59	PARQUEADERO EN EDIFICIO COMERCIAL DE SERVICIO PUBLICO O PRIVADO CLASIFICACION A	LIN	126971	122156.12571428574	9680.7764285714441412
67	ESCENARIOS CIVICOS INDUSTRIALES	POT	126981	98797.15298595894	.685726049141412
17	ESTABLOS Y PESEBRERAS	POT	126991	5652.553642563	.685723658541412
57	CONSTRUCCIONES PARA DISTRIBUCION BIENES Y SERVICIOS CLASIFICACION A	POT	127001	4844.11826285502	1.134996937241412
54	CONSTRUCCIONES HOTELERAS	LIN	127011	230723.54285714286	13713.5255357142641412
38	RAMADAS	LIN	127021	180363.15176311032	7978.6157414104841412



**DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA  
GOBERNACION**

**RESOLUCION No.**



**(28/12/2022)**

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

Dado en Medellín el 28/12/2022

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

**RAUL DAVID ESPINOSA VELEZ  
GERENTE CATASTRO DEPARTAMENTAL**

Proyectó: Alejandro Ruiz-Profesional Universitario