



**DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA  
GOBERNACIÓN**

**RESOLUCIÓN**

**DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN  
GERENCIA DE CATASTRO DEL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA**

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA EL ESTUDIO DE ZONAS  
HOMOGÉNEAS FÍSICAS Y GEOECONÓMICAS EN EL PROCESO  
ACTUALIZACIÓN PARCIAL PARA ALGUNOS PREDIOS UBICADOS EN EL  
MUNICIPIO DE URAO”**

**EL GERENTE DE CATASTRO DEL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA**, en ejercicio de las facultades legales conferidas en especial las que le confiere la Ley 14 de 1983, expedidas ambas por el IGAC, el Decreto Departamental 2018070000479 del año 2018, la Ley 1955 del año 2019, el Decreto 148 del año 2020, en consonancia con las demás disposiciones legales que regulen este acto, y

**CONSIDERANDO QUE:**

De conformidad con los Decretos Legislativo y Departamental Nos. 1556 de 1954 y 199 de 1954, respectivamente, fue creada la Oficina de Catastro del Departamento de Antioquia y se le concedió la calidad de autoridad catastral.

En fecha del 16 de febrero del año 2018 con el Decreto Departamental 2018070000479 se creó la Gerencia de Catastro del Departamento de Antioquia. De acuerdo con el Decreto con fuerza de ordenanza 2020070002567 del 05 de noviembre de 2020, es una dependencia adscrita al Departamento Administrativo de Planeación

El Decreto 148 del año 2020, definió el catastro como el inventario o censo de los bienes inmuebles localizados en el territorio nacional, de dominio público o privado, independiente de su tipo de tenencia, el cual debe estar actualizado y clasificado con el fin de lograr su identificación física, jurídica y económica con base en criterios técnicos y objetivos.

*DM*

*[Handwritten signature]*

En fecha del 02 de diciembre de la anualidad en curso, se emitió la Resolución 2021060130757, por medio de la cual se dio inicio al proceso de actualización parcial en el municipio de Urrao.

La Gerencia de Catastro del Departamento de Antioquia cuenta con un comité técnico creado a través de la Resolución 856 del año 2008 y modificada mediante Resolución 165 de 2013, el mismo que tiene por propósito que un grupo de trabajo interdisciplinario, analice y de aplicación a los diferentes instructivos relacionados con la gestión catastral.

En fecha del cuatro de diciembre del año en curso, mediante Acta No.36, el Grupo Económico de la Gerencia de Catastro del Departamento de Antioquia, emitió concepto favorable para aprobar el estudio de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, por lo cual, el Comité Técnico de Zonas decide la aprobación de las zonas homogéneas físicas y zonas homogéneas geoeconómicas para el municipio de URRAO.

En su calidad de gestor catastral, La Gerencia de Catastro del Departamento de Antioquia determinó que el porcentaje aplicable a los avalúos catastrales es el 60%, respecto del valor comercial.

En mérito de lo expuesto,

### RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO:** Aprobar el estudio de las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, para llevar a cabo el proceso de actualización parcial para algunos predios ubicados en el sector rural, corregimiento uno en las veredas 9, 14, 15, 18, 19, 20, 22, 23, 24 y 30 del municipio de URRAO.

### ZONAS HOMOGENEAS FÍSICAS

Zonas Homogéneas Físicas Rurales 2021 URRAO					
Código	Area Homogenea Tierra	Disponibilidad Agua	Influencia Vial	Uso Actual Suelo	Norma de Uso Suelo
501	67	1	0	15	Rural No Protegido - Agrícola
502	67	1	3	15	Rural No Protegido - Agrícola
503	67	1	3	15	Rural No Protegido - Agrícola
504	67	1	3	15	Rural No Protegido - Agrícola
505	67	1	7	15	Rural No Protegido - Agrícola
506	67	1	7	15	Rural No Protegido - Agrícola
507	67	1	0	15	Rural Protegido - Ronda de Río
508	67	1	3	15	Rural Protegido - Ronda de Río
509	67	1	7	15	Rural Protegido - Ronda de Río
510	67	1	7	15	Rural Protegido - Forestal Robledales
511	55	1	3	15	Rural No Protegido - Agroforestal
512	55	1	3	15	Rural No Protegido - Agroforestal
513	55	1	7	15	Rural No Protegido - Agroforestal
514	55	1	7	15	Rural No Protegido - Agroforestal
515	0	1	0	15	Rural No Protegido - Agrícola
516	0	1	3	15	Rural No Protegido - Agrícola
517	0	1	7	15	Rural No Protegido - Agrícola
518	0	1	0	15	Rural Protegido - Ronda de Río
519	0	1	3	15	Rural Protegido - Ronda de Río
520	0	1	7	15	Rural Protegido - Ronda de Río
521	67	1	0	0	Rural No Protegido - Agrícola
522	67	1	3	0	Rural No Protegido - Agrícola
523	67	1	3	14	Rural No Protegido - Agrícola
524	67	1	0	0	Rural Protegido - Ronda de Río
525	67	1	3	0	Rural Protegido - Ronda de Río
526	0	1	3	14	Rural No Protegido - Agrícola

ZONAS FISICAS DE URRAO RURAL							
ZONA FISICA	CLIMA	PEDIENTE	EROSIÓN	VR POTENCIAL	VIAS	USOS	AGUAS
303	Mh	b-c	1-2	61	afirmadas	pastos naturales- cultivos semestrales	suficientes
305	Mh	d-e	1	55	afirmadas	pastos naturales- cultivos semestrales	suficientes
306	Fh - Mh	b-c	1	61	afirmadas	pastos naturales- cultivos semestrales y permanentes	suficientes
309	Mh	c-d	1	55	influencia de via afirmada y pavimentada	pastos naturales- cultivos semestrales y permanentes	suficientes
310	Fh - Mh	d-e	1-2	49	influencia de via afirmada	pastos naturales- cultivos semestrales y permanentes	suficientes
311	Fh - Mh	e-f	1-2	44	influencia de via afirmada	pastos naturales- cultivos semestrales y permanentes	suficientes
312	Fh	b-c	1-2	44	sin vias	pastos naturales- bosque nativo	abundantes
313	Fh y Mh	b-c-d	1-2	44	sin vias	pastos naturales- rastrojos bajos- cultivos perm	suficientes
314	Fh	a-b	1-2	61	sin vias - vias veredales terciarias	pastos naturales -rastrojo bajo	abundantes
	Mh	a-b	1-2	61			
315	Fh	f	1-2	44	sin vias	pastos naturales - bosque nativo	suficientes
316	Fh	b-c	1-2	55	sin vias	pastos naturales - bosque nativo	abundantes
317	Fh	e-f	1-2	55	sin vias	pastos naturales - bosque nativo	abundantes
318	Fh	b		61	sin vias	pastos naturales - bosque nativo	abundantes
319	Mh	f,e	1-2	44	sin vias	bosques nativo - pastos naturale	suficientes
	Mh	e	1-2	55			
	Mfp	d,e,f,g	1-2	17			

CONVENCIONES

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

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

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-Pecuario* 8-Agropecuario* 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-Basicos incompletos 3-Basicos 4-Basicos más complementarios	1-Pavimentadas 2-Sin pavimento 3-Peatonales 4-Sin vias	1-Plana (0-7%) 2-Inclinada (7-14%) 3-Empinada (>14%)
2.Comercial	3.Industrial	4. Dotacional	7.Pecuaría	
1-Local 2-Zonal 3-Metropolitano	1-Transformadora Tipo 1 2-Transformadora Tipo 2 3-Transformadora Tipo 3	1-Asistenciales 2-Educativos 3-Culturales 4-Administrativos y de seguridad 5-Recreativos y Deportivos 6-De Gullio 7-Abastecimiento 8-Servicios Urbanos Especiales	1-Todo Tipo 8-Agropecuaría 1-Todo Tipo 9-Agroindustrial 1-Todo Tipo	
5.Predio No Edificado	1-Urbanizable No Urbanizado 2-No Urbanizable 3-Urbanizable No edificado	6.Agrícola	0.Forestal	
		1-Todo Tipo	1-Todo Tipo	

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

Deleg.

P

**Áreas homogéneas de Tierras:****Clima:**

Unidad Climática	Símbolo	Unidad Climática	Símbolo
Cálido desértico	Cd	Medio muy húmedo	Mu
Cálido muy seco	Cm	Frio seco	Fs
Cálido seco	Cs	Frio húmedo	Fh
Cálido húmedo	Ch	Frio superhúmedo	Fp
Cálido muy húmedo	Cp	Muy frio húmedo	MFh
Medio seco	Ms	Muy frio pluvial	MFp
Medio húmedo	Mh	Extremadamente frio	EFp

**Relieve:** a (plano), b (semiplano), c (inclinado suave), d (ondulado medio), e (ondulado fuerte), f (fuerte), g (escarpado).

**Erosión:** 1 (ligera), 2 (moderada), 3 (severa), 4 (muy severa)

**Valor potencial:** Clases de tierras según el valor potencial

Apreciación	Rangos de valor potencial	Nº para expresar la Clase
Excelente	85-100	92
Muy buena	77-84	80
Buena	70-76	73
Moderadamente buena	64-69	67
Moderadamente buena a mediana	59-63	61
Mediana	53-58	55
Mediana a regular	47-52	49
Regular	41-46	44
Regular a mala	35-40	38
Mala	27-34	30
Mala a muy mala	19-26	23
Muy mala	11-18	17
Improductiva	11	6

**VALORES DE ZONAS GEOECONÓMICAS**

VALORES GEOECONÓMICOS URRAO RURAL	
Zona Geo	VALORES
501	\$ 270.000.000
502	\$ 216.000.000
503	\$ 180.000.000
504	\$ 39.000.000
505	\$ 22.500.000
506	\$ 15.000.000
507	\$ 3.000.000

DGA.

ZONAS GEOECÓNICAS URRAO RURAL - VALORES	
ZHGEO	VALOR 60% valor_comercial
321	\$ 12.846.978
322	\$ 10.372.585
323	\$ 7.665.947
324	\$ 5.417.753
325	\$ 5.294.292
326	\$ 4.797.678
327	\$ 3.937.973
328	\$ 2.265.224
329	\$ 2.054.394
330	\$ 1.282.676
331	\$ 1.094.351
332	\$ 618.783
333	\$ 561.667
334	\$ 468.977

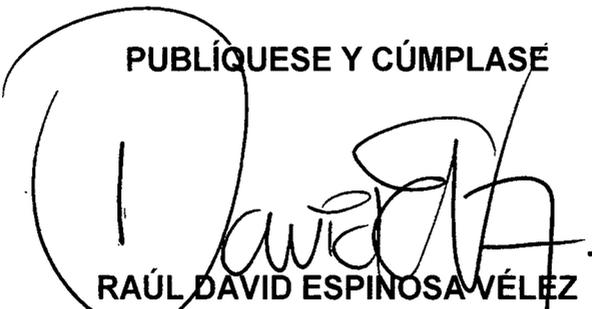
**ARTÍCULO SEGUNDO:** Aprobar el valor unitario de los tipos de construcción y/o edificaciones para algunos predios ubicados en el sector rural, corregimiento uno en las veredas 9, 14, 15, 18, 19, 20, 22, 23, 24 y 30 del municipio de URRAO.

**IDENTIFICADORES DE USO DE CONSTRUCCIÓN, TIPO DE ECUACIONES Y FACTORES**

IDENTIFICADORES DE CONSTRUCCIÓN	ECUACIONES	PARÁMETRO "a"	PARÁMETRO "b"
Comercial.Comercio	Potencial	2.158,6025480	1,5389062
Comercial.Hoteles	Potencial	2.158,6025480	1,5389062
Institucional.Casas_de_Culto	Potencial	1.361,7425600	1,7337301
Residencial.Casa_Elbas	Potencial	1.854,7940270	1,5689725
Residencial.Salon_Comunal	Potencial	2.158,6025480	1,5389062
Residencial.Vivienda_Hasta_3_Pisos	Potencial	1.854,7940270	1,5689725
Residencial.Vivienda_Hasta_3_Pisos_En_PH	Potencial	1.854,7940270	1,5689725

Código	Ecuación	Valor_A	Valor_B
001	EXP	19979,75108	1,035826854
081	EXP	19979,75108	1,035826854
006	EXP	19979,75108	1,035826854
011	EXP	19979,75108	1,035826854
026	EXP	19979,75108	1,035826854
064	EXP	19979,75108	1,035826854
083	EXP	19979,75108	1,035826854
004	POT	1115,543069	1,369
007	POT	1115,543069	1,369
008	POT	1115,543069	1,369
009	POT	1115,543069	1,369
022	POT	1115,543069	1,369
085	POT	1115,543069	1,369
015	EXP	19729,69066	1,038939
016	EXP	19729,69066	1,038939
017	EXP	19729,69066	1,038939
018	EXP	19729,69066	1,038939
019	EXP	19729,69066	1,038939
065	EXP	19729,69066	1,038939
077	EXP	19729,69066	1,038939
033	POT	48,09748651	1,3619
038	POT	48,09748651	1,3619
066	POT	48,09748651	1,3619

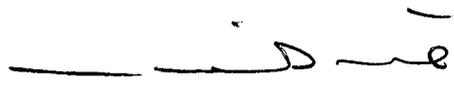
PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE



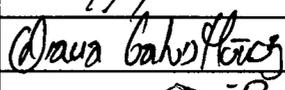
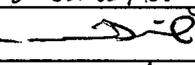
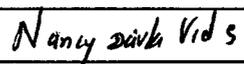
RAÚL DAVID ESPINOSA VÉLEZ  
Gerente de Catastro



DIANA GALVIS MUÑOZ  
Profesional Universitaria  
Rol Jurídico



WILLIAM AVENDAÑO CASTRILLÓN  
Profesional Especializado  
Rol Técnico

	NOMBRE	FIRMA	FECHA
Proyectó:	Humberto Arboleda – Profesional Universitario – Gerencia de Catastro Antioquia		06/12/2021
Revisó:	Diana Galvis – Profesional Universitario – Gerencia de Catastro Antioquia		06/12/2021
Aprobó:	William Avendaño – Profesional Especializado – Gerencia de Catastro Antioquia		06/12/2021
Aprobó	Nancy Dávila Vides— Directora Operativa – Gerencia de Catastro Antioquia		06/12/2021

Los arriba firmantes hemos declarado que revisamos el documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes y, por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para firma.