



**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 BETULIA”**

**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.

En fecha del dos de diciembre de la anualidad en curso, se emitió la Resolución 2021060130754, por medio de la cual se dio inicio al proceso de actualización parcial en el municipio de Betulia.

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

*para.*

**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. 038 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 Betulia.

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 de la formación del catastro para algunos predios ubicados en el sector urbano, corregimiento uno, barrio dos en la manzana uno; barrio tres en las manzanas 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12 y 13 del municipio de BETULIA.

### ZONAS HOMOGENEAS FÍSICAS

Zonas Homogéneas Físicas Urbanas 2021 BETULIA						
Código	Topografía	Influencia Vial	Servicios Públicos	Uso Actual Suelo	Norma Uso Suelo	Tipificacion Construccion
101	1	0	3	1	Urbano no protegido - Comercio - Conservacion	7
102	1	0	3	1	Urbano Protegido - Sin asignar - Sin asignar	7
103	1	0	3	1	Urbano no protegido - Comercio - Conservacion	6
104	1	0	3	1	Urbano Protegido - Sin asignar - Sin asignar	6
105	2	0	3	1	Urbano no protegido - Comercio - Conservacion	7
106	2	0	3	1	Urbano Protegido - Sin asignar - Sin asignar	7
107	2	0	3	1	Urbano no protegido - Comercio - Conservacion	6
108	2	0	3	1	Urbano no protegido - Residencial - Consolidacion y desarrollo	6
109	1	0	3	0	Urbano no protegido - Comercio - Conservacion	2
110	1	0	3	0	Urbano no protegido - Residencial - Consolidacion y desarrollo	2
111	2	0	3	0	Urbano no protegido - Comercio - Conservacion	2
112	2	0	3	0	Urbano no protegido - Residencial - Consolidacion y desarrollo	2
113	2	0	3	0	Urbano no protegido - Residencial - Consolidacion y desarrollo	2
114	2	0	3	0	Urbano no protegido - Residencial - Desarrollo	2
115	2	0	3	0	Urbano no protegido - Residencial - Desarrollo	2
116	2	0	3	0	Urbano no protegido - Residencial - Mejoramiento integral y consolidacion	2
117	2	0	3	0	Urbano no protegido - Sin asignar - Sin asignar	2
118	2	0	3	0	Urbano no protegido - Sin asignar - Sin asignar	2
119	1	0	3	2	Urbano no protegido - Residencial - Consolidacion y desarrollo	0
120	2	0	3	2	Urbano no protegido - Comercio - Conservacion	0
121	2	0	3	2	Urbano no protegido - Residencial - Consolidacion y desarrollo	0
122	2	0	3	2	Urbano no protegido - Residencial - Consolidacion y desarrollo	0
123	2	0	3	2	Urbano no protegido - Residencial - Desarrollo	0
124	2	0	3	2	Urbano no protegido - Sin asignar - Sin asignar	0
125	1	0	3	3	Urbano no protegido - Comercio - Conservacion	0
126	2	0	3	3	Urbano no protegido - Comercio - Conservacion	0
127	1	0	3	4	Urbano Protegido - Sin asignar - Sin asignar	0
128	2	0	3	4	Urbano no protegido - Comercio - Conservacion	0
129	2	0	3	4	Urbano Protegido - Sin asignar - Sin asignar	0
130	2	3	0	4	Urbano no protegido - Comercio - Conservacion	0
131	2	3	0	4	Urbano no protegido - Residencial - Desarrollo	0
132	2	3	0	4	Urbano no protegido - Residencial - Mejoramiento integral y consolidacion	0
133	2	3	0	4	Urbano no protegido - Sin asignar - Sin asignar	0

MUNICIPIO DE BETULIA								
Zonas Homogeneas Fisicas Urbanas Año 2022								
Variables Normativas				Variables del Terreno				
Zona	Clases de Suelo	Areas de Actividad	Tratamientos Urbanísticos	Destinacion Economica	Tipo por Destino Economico	Servicios	Vias	Relieve
4	2	1	3	1	3	4	1	2
8	2	1	3	1	3	4	1	1
13	2	1	3	1	2	4	1	1
17	2	1	3	1	2	4	1	1
18	2	1	3	1	2	4	1	2
20	2	1	3	1	2	4	1	2
23	2	0	0	5	2	1	1	1
24	1	0	0	5	2	1	1	2

CONVENCIONES

VARIABLES PARA LA DEFINICIÓN DE ZONAS HOMÓGENAS 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	1. Desarrollo	
2. No protegido	1. Residencia:	2. Conservación	3. consolidación	
3. Expansión Protegido	2. Comercio y Servicios	4. Mejoramiento Integral	5. Renovación Urbana	
4. No protegido	3. Industrial pesada	5. Renovación Urbana	6. Redesarrollo	
	4. Industrial liviana y de servicios.	7. Preservación Urbanística	8. Redensificación	
	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-Delacional 5-Predio No edificado 6-Agrícola* 7-Pecuaria* 8-Agropecuaria* 9-Agroindustrial* 3-Forestal	1-Residencial Puntaje 1-Bajo-Bajo (0-10) 2-Bajo (11-28) 3-Medo Bajo (29-46) 4-Medo (47-64) 5-Medo alto (65-82) 6-Alto (83-100)	1-Sin servicios 2-Básicos incompletos 3-Básicos 4-Básicos más complementarios	1-Pavimentadas 2-Sin pavimento 3-Peatonales 4-Sin vías	1-Plana (0-7%) 2-Inclinada (7-14%) 3-Empinada (>14%)
2.Comercial 1-Local 2-Zonal 3-Metropolitano	4.Delacional 1-Asistenciales 2-Educativos 3-Culturales 4-Administrativos y de seguridad	7.Pecuaria 1-Todo Tipo 8-Agropecuaria		
3.Industrial 1-Transformadora Tipo 1 2-Transformadora Tipo 2 3-Transformadora Tipo 3	5-Recreativos y Deportivos 6-De Culto 7-Abastecimiento 8-Servicios Urbanos Especiales	9.Agroindustrial 1-Todo Tipo		
5.Predio No Edificado 1-Urbanizable No Urbanizado 2-No Urbanizable 3-Urbanizado No edificado	6.Agrícola 1-Todo Tipo	0.Forestal 1-Todo Tipo		

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

VALORES DE ZONAS GEOECONÓMICAS

VALORES GEOECONÓMICOS BETULIA URBANO	
Zona Geo	VALORES
101	\$ 900.000
102	\$ 600.000
103	\$ 225.000
104	\$ 216.000
105	\$ 204.000
106	\$ 73.800
107	\$ 54.000
108	\$ 39.300
109	\$ 15.600
110	\$ 12.000

DGALVISM

ZONAS GEOECONOMICAS BETULIA URBANO-VALORES	
ZHG	VALOR 60% Valor_Comercial
017	196.909
018	157.927
019	118.471
020	59.154
021	21.192
022	35.764

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Aprobar el valor unitario de los tipos de construcción y/o edificaciones para algunos predios ubicados en el sector urbano, corregimiento uno, barrio dos en la manzana uno; barrio tres en las manzanas 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12 y 13 del municipio de BETULIA

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

Identificador de Construcción	Ecuación	PARÁMETRO "a"	PARÁMETRO "b"
Comercial.Bodegas_Comerciales_en_PH	Potencial	3.485,0163650	1,4368424
Comercial.Club_Casinos	Potencial	3.485,0163650	1,4368424
Comercial.Comercio	Potencial	3.485,0163650	1,4368424
Comercial.Comercio_en_PH	Potencial	3.485,0163650	1,4368424
Comercial.Hoteles_en_PH	Potencial	3.485,0163650	1,4368424
Comercial.Oficinas_Consultorios	Potencial	3.485,0163650	1,4368424
Institucional.Aulas_de_Clases	Potencial	508,2770906	1,7201674
Institucional.Estadios	Potencial	508,2770906	1,7201674
Institucional.Iglesia	Potencial	4.749,0501918	1,5131487
Institucional.Puestos_de_Salud	Potencial	1.344,9159142	1,5676538
Residencial.Apartmentos_4_y_mas_pisos_en_PH	Potencial	3.725,8923522	1,4014019
Residencial.Apartmentos_Mas_De_4_Pisos	Potencial	3.725,8923522	1,4014019
Residencial.Garajes_Cubiertos	Potencial	1.344,9159142	1,5676538
Residencial.Garajes_En_PH	Potencial	1.344,9159142	1,5676538
Residencial.Vivienda_Hasta_3_Pisos	Potencial	1.344,9159142	1,5676538
Residencial.Vivienda_Hasta_3_Pisos_En_PH	Potencial	3.725,8923522	1,4014019

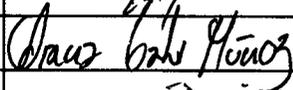
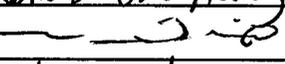
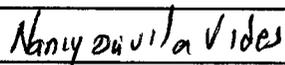
Código	Ecuación	Valor A	Valor B
001	EXP	36021,9999	1,02942892
002	EXP	36021,9999	1,02942892
004	EXP	42926,535	1,0296604
006	EXP	57790,7899	1,0238381
008	EXP	42926,535	1,0296604
009	EXP	42926,535	1,0296604
010	EXP	57790,7899	1,0238381
011	EXP	57790,7899	1,0238381
014	EXP	36021,9999	1,02942892
015	EXP	17046,7885	1,0388806
016	EXP	17046,7885	1,0388806
017	EXP	17046,7885	1,0388806
018	EXP	17046,7885	1,0388806
019	EXP	17046,7885	1,0388806
020	EXP	42926,535	1,0296604
024	EXP	57790,7899	1,0238381
033	EXP	17046,7885	1,0388806
038	EXP	17046,7885	1,0388806
066	POT	42,1629007	1,35897579
077	EXP	17046,7885	1,0388806

**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.