



**DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA  
GOBERNACIÓN**

**DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN  
GERENCIA DE CATASTRO**

**RESOLUCIÓN**

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

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

**CONSIDERANDO QUE:**

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

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

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

El Decreto 148 del año 2020, en su artículo 2.2.2.2 definió el proceso de actualización catastral como el Conjunto de actividades destinadas a identificar, incorporar o rectificar los cambios o inconsistencias en la información catastral durante un período determinado. Para la actualización catastral podrán emplearse mecanismos diferenciados de intervención en el territorio, tales como métodos directos, indirectos, declarativos y colaborativos, así como el uso e integración de diferentes fuentes de información que den cuenta de los cambios entre la base catastral y la realidad de los inmuebles. En ningún caso, para actualizar la información de un área geográfica, será obligatorio adelantar levantamiento catastral en la totalidad de inmuebles.

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

"....."

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

Una vez fueron recolectados los insumos económicos catastrales en el proceso de actualización catastral por la Agencia Nacional de Tierras – ANT, la actuación contó con el concepto favorable por parte del Comité Técnico integrado para el efecto, realizado en fecha del veinte de noviembre del año 2023; por ende, el Gerente de Catastro procederá de conformidad como lo ordena la norma.

El gestor catastral tuvo una interlocución permanente con la administración municipal y en fecha del 23 de noviembre del año en curso, en los términos del artículo octavo de la resolución 1149 del año 2021 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y del artículo 2.2.2.6.3 del Decreto 148 del año 2020, y de conformidad con las proyecciones realizadas al avalúo catastral respecto del valor comercial, se definió por parte de la administración municipal que el avalúo catastral estará en el 60% del valor comercial.

En virtud de lo expuesto,

#### RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO:** Aprobar el estudio de las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas y aprobar los avalúos catastrales por un 60% del valor comercial para el sector RURAL TOTAL del municipio de CACERES para que entren en vigencia el 1 de enero del año 2024, así:

#### ZONAS HOMOGENEAS FISICAS CÁCERES RURAL 2024

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

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

### Áreas homogéneas de Tierras:

#### Clima:

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

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

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

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

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

"....."

**ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONOMICAS CÁCERES RURAL 2024**

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

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

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

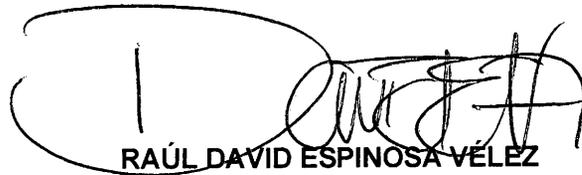
"....."

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

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

Dado en Medellín el 05/12/2023

**PUBLÍQUESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE.**



RAÚL DAVID ESPINOSA VÉLEZ

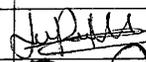
Gerente de Catastro



WILLIAM AVENDAÑO CASTRILLÓN  
PROFESIONAL ESPECIALIZADO  
GERENCIA DE CATASTRO



HUMBERTO DARIO SERNA  
PROFESIONAL UNIVERSITARIO  
GERENCIA DE CATASTRO

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