



**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 DE JARDÍN 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 06 de septiembre del año 2022, se emitió el acto administrativo 2022060191734 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 rural del municipio de Jardín.

El municipio de Jardín 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 el operador catastral GEOSA, la actuación contó con el concepto favorable por parte del Comité Técnico integrado para el efecto, realizado en fecha del veinticuatro 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 30 de agosto del año en 2023, 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 JARDÍN para que entren en vigencia el 1 de enero del año 2024, así:

#### ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS

ZONAS HOMOGENEAS FISICAS DE JARDÍN RURAL 2024							
Zona	Clima	Pendiente	Erosión	V/r Potencial	Uso	Vías	Aguas
301	Mh - Medio Húmedo	b - Semiplano 3-7 (7%)	0 - Sin erosión	55 - Mediana	25 - Parcelas de Veraneo y Habitacionales	1 - orden: pavimentadas	1 - Abundantes
302	Mh - Medio Húmedo	b - Semiplano 3-7 (7%)	0 - Sin erosión	55 - Mediana	25 - Parcelas de Veraneo y Habitacionales	1 - orden: pavimentadas	1 - Abundantes
303	Mh - Medio Húmedo	d-e Ondulado Medio/Ondulado Fuerte	1 - Ligera	38 - Regular a mala	25 - Parcelas de Veraneo y Habitacionales	1 - orden: pavimentadas	1 - Abundantes
304	Mh - Medio Húmedo	d-e Ondulado Medio/Ondulado Fuerte	1 - Ligera	44 - Regular	25 - Parcelas de Veraneo y Habitacionales	2 - orden: afirmadas	1 - Abundantes
305	Mh - Medio Húmedo	d-e Ondulado Medio/Ondulado Fuerte	1 - Ligera	38 - Regular a mala	14 - Pastos Naturales/Pastos Mejorados	2 - orden: afirmadas	1 - Abundantes
306	Mh - Medio Húmedo	f - Fuerte 50-75 (70%)	1 - Ligera	38 - Regular a mala	16 - Pastos naturales/mejorados y cultivos permanentes	2 - orden: afirmadas	1 - Abundantes
307	Mh - Medio Húmedo	d - Ondulado Medio 12-25 (25%)	1 - Ligera	49 - Mediana a regular	16 - Pastos naturales/mejorados y cultivos permanentes	1 - orden: pavimentadas	1 - Abundantes
308	Mh - Medio Húmedo	d - Ondulado Medio 12-25 (25%)	1 - Ligera	55 - Mediana	16 - Pastos naturales/mejorados y cultivos permanentes	3 - orden: de Penetración	1 - Abundantes
309	Mh - Medio Húmedo	e - Ondulado Fuerte 25-50 (40%)	1 - Ligera	38 - Regular a mala	16 - Pastos naturales/mejorados y cultivos permanentes	3 - orden: de Penetración	1 - Abundantes
310	Mh - Medio Húmedo	e-f Ondulado Fuerte/Fuerte	1 - Ligera	23 -Mala a muy mala	16 - Pastos naturales/mejorados y cultivos permanentes	3 - orden: de penetración	1 - Abundantes

" .....

311	Mh - Medio Húmedo	f - Fuerte 50-75 (70%)	1 - Ligera	30 - Mala	16 - Pastos naturales/mejorados y cultivos permanentes	3 - orden: de penetración	1 - Abundantes
312	Fh - Frio Húmedo	e-f Ondulado Fuerte/Fuerte	1 - Ligera	23 - Mala a muy mala	14 - Pastos Naturales/Pastos Mejorados	3 - orden: de penetración	1 - Abundantes
313	Mh - Medio Húmedo	f-g Fuente/Escarpado	1 - Ligera	44 - Regular	14 - Pastos Naturales/Pastos Mejorados	1 - orden: pavimentadas	1 - Abundantes
314	Fh - Frio Húmedo	d-e Ondulado Medio/Ondulado Fuerte	2 - Moderada	38 - Regular a mala	8 - Bosques Naturales	4 - orden: Sin Vías	2 - Suficientes
315	Fh - Frio Húmedo	e-f Ondulado Fuerte/Fuerte	1 - Ligera	38 - Regular a mala	8 - Bosques Naturales	4 - orden: Sin Vías	2 - Suficientes

**Áreas homogéneas de Tierras:**

**Clima:**

Unidad Climática	Simbolo	Unidad Climática	Simbolo
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

**ZONA HOMOGÉNEAS GEOECONOMICAS DE JARDÍN RURAL 2024**

Código	Valor	Código	Valor	Código	Valor
301	\$ 1.132.057.413,6	302	\$ 159.827.306,4	303	\$ 134.492.534,4
304	\$ 88.716.915,6	305	\$ 84.646.194	306	\$ 58.852.804,8
307	\$ 42.437.995,2	308	\$ 27.535.349,4	309	\$ 15.940.246,8

"....."

310	\$ 14.665.596	311	\$ 11.126.961	312	\$ 8.616.454,8
313	\$ 6.172.926	314	\$ 3.278.396,4	315	\$ 2.126.698,2

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

ID Const	Descripción.	Tipo Ecuación	Ecuación	Factor A	Factor B
21	VIVIENDA SUNTUARIA	POT	136261	1761.91668479538	1.36793209714141 2
17	ESTABLOS Y PESEBRERAS	POT	136271	6233.66991066504	.919502194741412
38	RAMADAS	POT	136281	214.30506773988	1.39342760144141 2
4	LOCALES COMERCIALES	POT	136291	1868.65604256564	1.35328646064141 2
15	BENEFICIADEROS	POT	136301	6233.66991066504	.919502194741412
18	GALPONES Y GALLINEROS	POT	136311	6233.66991066504	.919502194741412
19	TANQUES	POT	136321	6901.57670442024	.91950167541412
14	PARQUEADEROS, GARAJES, CUARTOS UTILES	POT	136331	1608.99329064618	1.36649926941412
1	RESIDENCIAL HASTA 3 PISOS	POT	136341	1736.08865621958	1.36916054624141 2
65	EDIFICACIONES O LOCALES LIVIANOS DE TRANSFORMACION Y/O BODEGAJE	POT	136351	1151.83362210546	1.46511505114141 2
77	PLACAS Y/O CANCHAS POLIDEPORTIVAS	EXP	136361	38164.36039792302	1.01404915841412
28	CANCHAS DE TENIS	EXP	136371	60618.4895828925	1.01404916294141 2
33	KIOSCOS	POT	136381	6233.66991066504	.919502194741412
20	PISCINAS	EXP	136391	195594.3417622182	1.01404917514141 2
26	SILOS	EXP	136401	117246.5011013716 2	1.01468218764141 2

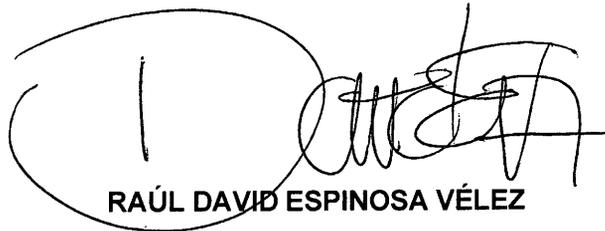
"....."

2	CONJUNTOS RESIDENCIALES CERRADOS O NO HASTA 3 PISO	POT	136411	5363.20217788914	1.121648125941412
8	OFICINAS Y CONSULTORIOS	POT	136421	11995.95172035594	.919500708941412
10	INDUSTRIAS	POT	136431	1117.635128841	1.465115488641412
11	IGLESIAS	POT	136441	873.45268746282	1.706047753241412
16	PORQUERIZAS	POT	136451	3343.66764284022	82133503341412
9	UNIVERSIDADES Y COLEGIOS	POT	136461	16854.478302765	.919502181341412
22	HOTELES, RESIDENCIAS, MOTELES	POT	136471	2582.4402507639	1.353287689941412

**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**

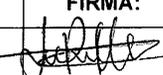
**Gerente de Catastro**



**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 Otálvaro – Profesional Universitario – Gerencia de Catastro	05/12/2023	