¡EL CAMBIO LO CONSTRUIMOS TODOS!
Alcaldía de Santa Rosa de Cabal

GO CATASTRAL
GESTIÓN Y OPERADOR

"Por medio de la cual se aprueban los valores de los predios objeto del proceso de actualización catastral para la vigencia 2024".

EL GERENTE DE LA INFRAESTRUCTURA DE DATOS ESPACIALES –IDECA- DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL (UAECD).

En virtud de la delegación efectuada por el Director de esta Entidad, a través de la Resolución 058 de 2022 modificada por la Resolución 1516 de 2022, entidad que presta el servicio público catastral en condición de Gestor Catastral del municipio de Santa Rosa de Cabal-Risaralda- del Convenio Interadministrativo 0031 de 2021 y en uso de sus facultades legales y conforme lo dispuesto por la Ley 14 de 1983, el artículo 79 de la Ley 1955 de 2019 hoy modificada por la Ley 2294 de 2023; el artículo 2.2.2.5.5. del Decreto Nacional 1170 de 2015 modificado por el Decreto Nacional 1983 de 2019; el parágrafo 1 del artículo 63 del Acuerdo Distrital 257 de 2006, adicionado por el artículo 129 del Acuerdo Distrital 761 de 2020, el Acuerdo 004 de 2021 del Consejo Directivo de la UAECD y en especial la Resolución 1149 de 2021 y la Resolución 388 de 2020 modificada por la Resolución 509 de 2020 y/o sus modificaciones y/o complementaciones

CONSIDERANDOS

Que el artículo 79 de la Ley 1955 de 2019, mediante la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022, Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad, modificado por la Ley 2294 de 2023, determina que *"La gestión catastral es un servicio público que comprende un conjunto de operaciones técnicas y administrativas orientadas a la adecuada formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito que sean adoptados."*

Que a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD- como gestor catastral del municipio de Santa Rosa de Cabal en virtud del Convenio 0031 del 2021 le corresponde: *3) Adelantar el proceso de la gestión catastral con arreglo a los criterios básicos de atención al ciudadano, de calidad del servicio, de protección al usuario, de interoperabilidad tecnológica, de reporte de información en el Sistema Nacional de Información Catastral (SINIC), y de gestión documental necesarios para el inicio de la prestación del servicio público catastral, definidos por el IGAC, en coherencia con el margo regulatorio definido por el Gobierno Nacional. 4) Expedir los actos administrativos necesarios para el cumplimiento de las actividades propias de la gestión catastral, los cuales surtirán efectos en el ámbito territorial de competencias de EL MUNICIPIO".*

Que mediante la Resolución 0058 de 2022 y la Resolución 1516 de 2022 expedida por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD- se estableció la sede para el municipio de Santa Rosa de Cabal y se delegó en el Gerente de la Infraestructura de Datos Espaciales IDECA la facultad para:

1. Prestar el servicio público de gestión catastral multipropósito en la entidad territorial, garantizando la calidad, veracidad e integridad la información catastral, en sus componentes físico, jurídico y económico, cumpliendo con la normativa que regula la prestación del servicio y las demás obligaciones previstas en las normas vigentes, 2. Realizar, mantener y actualizar el censo catastral de la entidad territorial en las que opere como gestor catastral en sus diversos aspectos, en particular fijar el valor de los bienes inmuebles que sirve como base para la determinación de los impuestos sobre dichos bienes (...) 6. Adelantar los procesos de

formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral, así' como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito, 7. Expedir los actos administrativos necesarios para el cumplimiento de las actividades propias de la gestión catastral (...).

Que el Decreto Nacional 1170 de 2015 *Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística*, adicionado por el Decreto Nacional 1983 de 2019, indica en el inciso quinto de su artículo 2.2.2.5.5., *que los gestores catastrales son competentes para la expedición de los actos administrativos necesarios para el cumplimiento de las actividades propias de la gestión catastral, los cuales surtirán efectos en el ámbito territorial de competencias del lugar en donde se está prestando el servicio, así como en el de las entidades territoriales que los contraten, según corresponda.*

Que el Decreto Nacional 148 de 2020 *"Por el cual se reglamentan parcialmente los artículos 79, 80, 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019 y se modifica parcialmente el Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto número 1170 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística"*, establece en el artículo 2.2.2.2.2. que el proceso de actualización catastral es el conjunto de actividades destinadas a identificar, incorporar o rectificar los cambios o inconsistencias en la información catastral durante un periodo 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 el levantamiento catastral en la totalidad de inmuebles.

Que de conformidad con el artículo 2.2.2.1.1. del Decreto Nacional 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020, *el avalúo catastral es el valor de un predio, resultante de un ejercicio técnico que, en ningún caso, podrá ser inferior al 60% del valor comercial o superar el valor de este último. Para su determinación no será necesario calcular de manera* ***separada el valor del suelo y el de la construcción.*** Negrilla fuera de texto.

Que el Decreto Nacional 1170 de 2015 adicionado por el Decreto 148 de 2020 en el artículo 2.2.2.6.2. estable que la determinación del valor catastral de los inmuebles será realizada a través de avalúos puntuales o masivos por los Gestores Catastrales o por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

Que el Decreto Nacional 1170 de 2015 adicionado por el Decreto 148 de 2020 en el artículo 2.2.2.2.4 establece que los gestores catastrales podrán adoptar los métodos técnicos que consideren para la ejecución de las labores catastrales, siempre y cuando garanticen que se refleje la realidad de los predios y se cumplan las especificaciones técnicas de los productos definidos por el IGAC.

Que el artículo 7 de la Resolución 1149 de 2021 *Por la cual se actualiza la reglamentación técnica de la formación, actualización, conservación y difusión catastral con enfoque multipropósito*, indica *que los valores comerciales de los predios objeto del proceso de formación y/o actualización catastral, deben ser determinados de manera puntual o masiva conforme a lo dispuesto en el artículo 2.2.2.6.3. del Decreto 148 de 2020, o aquella norma que lo modifique, adicione o derogue y serán aprobados por el gestor catastral mediante acto*

administrativo en cual adicionalmente se indicará el porcentaje sobre el valor comercial adoptado por la administración municipal para la determinación del avalúo catastral. Este acto administrativo es de carácter general, y debe ser publicado en los términos de la Ley 1437 de 2011 o en la norma que la modifique, adicione o derogue.

Que el artículo 12 de la Resolución 388 de 2020 *Por la cual se establecen las especificaciones técnicas para los productos de información generados por los procesos de formación y actualización catastral con enfoque multipropósito,* y en lo relacionado con las especificaciones técnicas de la información económica, dispone: *Especificaciones de la información económica. Para la determinación del avalúo catastral se dará prioridad a métodos masivos sobre los puntuales en cumplimiento de la normatividad vigente. Así mismo, los valores deberán ser coherentes con el comportamiento del mercado inmobiliario.*

Que la Resolución 1040 de 2023, *"Por medio de la cual se expide la Resolución Única de la Gestión Catastral Multipropósito",* entró a regir el 10 de agosto de 2023, salvo lo dispuesto en sus títulos IV y V, que tratan sobre los procesos de la gestión catastral multipropósito (formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral) y las especificaciones técnicas de producto de la base de datos catastral, los cuales, según el artículo 8.4 *ibidem*, regirán a partir del 01 de enero de 2024. Por consiguiente, las disposiciones aplicables a las materias reguladas en dichos títulos, hasta el 31 de diciembre de 2023, son las Resoluciones 1149 de 2021 y 388 de 2020 con sus modificaciones, expedidas por el IGAC.

Que la UAECD expidió la Resolución 0002 del 22 de marzo de 2023, *"Por medio de la cual se ordena el inicio del proceso de actualización catastral en el suelo rural y los centros poblados del municipio de Santa Rosa de Cabal (Risaralda)".*

Que, en la gestión y producción de la información económica, se priorizará la actualización de forma masiva de la información valuatoria de los predios de la ciudad.

Que, para determinar el avalúo catastral del proceso de actualización de la formación catastral, se deben agotar varias etapas: identificación predial, determinación de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, determinación de valores unitarios para los tipos de edificación, determinación de predios con características especiales y liquidación de los avalúos catastrales, para la vigencia correspondiente.

Que, para la valoración económica de los predios, se aplicaron dos (2) tipos de procedimientos que incluyen: i), el diseño de tablas de valor para la construcción para predios en condición de no propiedad horizontal y iii) los avalúos especiales para bienes que dadas sus características particulares, no es posible que su avalúo sea liquidado a partir de un modelamiento econométrico o de la aplicación de una tabla de valor, por lo cual se requiere un análisis puntual.

Que una vez recibidos los insumos de las áreas técnicas y aprobados los valores en los Comités de Avalúos mediante acta del 18 de diciembre de 2023, y acogidas las decisiones tomadas por el Concejo de Política Fiscal Municipal en sesión del 27 de diciembre de 2023 con respecto al porcentaje que debe aplicarse al avalúo comercial para estimar el avalúo catastral, se procedió a la estimación final de los avalúos del municipio de Santa Rosa de Cabal. Los porcentajes aprobados por el COMFIS se incluyen en el Anexo Técnico 1.

Que luego de haber sido examinados los resultados provenientes de: 1. Proceso del reconocimiento predial, 2. Estudio de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, 3. Valor de las construcciones y 4. Avalúos de los predios con características especiales, se puede concluir que estos se encuentran ajustados a las normas legales y reglamentarias vigentes y la investigación económica acorde con la actualidad inmobiliaria del municipio de Santa Rosa de Cabal.

Que el numeral 8 del artículo 8 de la Ley n.° 1437 de 2011, estableció que las autoridades tienen el deber de informar al público sobre los proyectos específicos de regulación, con la finalidad de recibir opiniones, sugerencias o propuestas alternativas, señalando un plazo para la presentación de observaciones para finalmente adoptar autónomamente la decisión que sirva al interés general. La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, publicó desde el 21 hasta el 26 de diciembre de 2023 en la página WEB de la UAECD y en la página WEB de la alcaldía de Santa Rosa de Cabal el proyecto de resolución sin que se haya recibido comentarios por parte de los ciudadanos.

Que en mérito de lo expuesto se,

RESUELVE:

ARTÍCULO 1. APROBAR el estudio de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas para el **SUELO RURAL Y CENTRO POBLADOS** del municipio de Santa Rosa de Cabal, el cual fue llevado a cabo conforme a lo previsto por las disposiciones técnicas y jurídicas de la Ley 14 de 1983, la Ley 1955 de 2019 modificada por la Ley 2294 de 2023, el Decreto Reglamentario 1170 del 2015 *"Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística"*, modificado por el Decreto 148 de 2020, las Resoluciones 1149 de 2021 y 388 de 2020, modificada por la 509 de 2020 y demás normas concordantes.

PARÁGRAFO. Las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas mencionadas anteriormente para el **SUELO RURAL Y CENTRO POBLADOS** del municipio de Santa Rosa de Cabal, se encuentran debidamente relacionadas en el Anexo Técnico 2 que hace parte integral del presente acto administrativo.

ARTÍCULO 2. APROBAR las tablas de valor de construcción, utilizados en la determinación de los valores según el uso de la construcción de los predios ubicados en el **SUELO RURAL Y CENTRO POBLADOS** del municipio de Santa Rosa de Cabal.

PARÁGRAFO. Las tablas de valor de construcción mencionados anteriormente están debidamente relacionadas en el Anexo Técnico 3 que hace parte integral del presente acto administrativo.

ARTÍCULO 3. APROBAR. los avalúos de los predios con características especiales.

PARÁGRAFO. Los avalúos mencionados anteriormente están debidamente relacionados en el Anexo Técnico 4 que hace parte integral del presente acto administrativo.

¡El CAMBIO LO CONSTRUIMOS TODOS!
Alcaldía de Santa Rosa de Cabal

GO CATASTRAL
GESTOR Y OPERADOR

"Por medio de la cual se aprueban los valores de los predios objeto del proceso de actualización catastral para la vigencia 2024".

ARTÍCULO 4. ORDENAR la liquidación de los nuevos avalúos catastrales para los predios del **SUELO RURAL Y CENTRO POBLADOS** del municipio de Santa Rosa de Cabal, en concordancia con los artículos precedentes-.

ARTÍCULO 5. PUBLICACIÓN. Publicar la presente resolución en la página web de la Alcaldía Municipal de Santa Rosa de Cabal, en el Registro Distrital de Bogotá, D.C., y en la página web del gestor catastral, de conformidad con lo establecido en el artículo 65 de la Ley 1437 de 2011.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Santa Rosa de Cabal, a los 28 - diciembre - 2023

EUGENIO ELÍAS CORTÉS REYES
GERENTE DE INFRAESTRUCTURA DE DATOS ESPECIALES-IDECA
UAECD-GO CATASTRAL SANTA ROSA DE CABAL

Proyectó: Juan Manuel Quiñones Murcia. -Subgerente de Gestión Jurídica

Revisó: Catalina Rodríguez Carrasco-Asesora dirección
Carlos Alberto Avendaño. - Profesional
Fernando Suarez Arias. - Gerente Jurídico