

## RESOLUCIÓN N.º SRC\_0004 de 2021

*“Por medio de la cual se aprueban los estudios de las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, el valor de las edificaciones, los avalúos de los predios con características especiales, se ordena la liquidación de los avalúos de los predios objeto del proceso de actualización para la vigencia 2022 para el municipio de Santa Rosa de Cabal.”*

### **EL ASESOR 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 1107 de 2021, entidad que presta el servicio público catastral en condición de Gestor Catastral del municipio de Santa Rosa de Cabal (Risaralda), en virtud del Convenio Interadministrativo 0031 de 2021 y en uso de sus facultades legales y conforme lo dispuesto por el artículo 79 de la Ley 1955 de 2019; el artículo 2.2.2.5.5. del Decreto Nacional 1983 de 2019; la Resolución 1149 de 2021, 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 la Resolución 1149 de 2021 o la que la modifique, sustituya o reemplace, y

#### **CONSIDERANDO:**

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: i) Prestar el servicio de gestión catastral del área urbana y rural del municipio, ii) 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 y de gestión documental necesarios para el inicio de la prestación del servicio público catastral, iii) 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 del municipio.

Que mediante la Resolución 1107 de 2021 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 asesor 105 grado 04 de la dirección la facultad para: i) 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, ii) 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, iii) Adelantar los procesos de formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito y, iv) Expedir los actos administrativos necesarios para el cumplimiento de las actividades propias de la gestión catastral.

## RESOLUCIÓN N.º SRC\_0004 de 2021

*“Por medio de la cual se aprueban los estudios de las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, el valor de las edificaciones, los avalúos de los predios con características especiales, se ordena la liquidación de los avalúos de los predios objeto del proceso de actualización para la vigencia 2022 para el municipio de Santa Rosa de Cabal.”*

Que el Decreto 1983 de 2019 establece en 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 artículo 2.2.2.2.2. del Decreto 148 de 2020 establece 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 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 el levantamiento catastral en la totalidad de inmuebles.

Que el Decreto Nacional 148 de 2020 en el artículo 2.2.2.6.2 establece 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 artículo 7 de la Resolución 1149 de 2021 establece 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 la UAECD expidió la Resolución SRC 0002 del 9 de septiembre de 2021, *“Por medio de la cual se ordena el inicio del proceso de actualización de la formación catastral para el área urbana, centros poblados y suelo suburbano del municipio de Santa Rosa de Cabal (Risaralda).”*

Que, en la gestión y producción de la información económica, el objetivo es actualizar de forma masiva la información valuatoria de los predios del municipio.

## RESOLUCIÓN N.º SRC\_0004 de 2021

*“Por medio de la cual se aprueban los estudios de las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, el valor de las edificaciones, los avalúos de los predios con características especiales, se ordena la liquidación de los avalúos de los predios objeto del proceso de actualización para la vigencia 2022 para el municipio de Santa Rosa de Cabal.”*

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 el proceso de actualización catastral requiere el uso de técnicas masivas de valoración, que cumplan con los parámetros exigidos por el IGAC y que calculen el valor catastral como una aproximación al valor comercial de cada inmueble, donde no es necesario para el cálculo separar el valor terreno y construcción.

Que en consideración a que no todos los predios del municipio, pueden ser valorados a través de las mismas técnicas, se aplicaron tres (3) tipos de procedimientos que incluyen: i) el desarrollo de modelos econométricos para los bienes inmuebles con condición de propiedad horizontal, ii) Estimación de avalúos de los terrenos definidos por zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, complementados con tablas de valor para la construcción, esto en el caso de 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.

Como insumo fundamental para la liquidación de avalúos comerciales, se selecciona una muestra probabilística de puntos de investigación económica, correspondiente a diferentes usos y condiciones de los predios con el objetivo de tener la representatividad del conjunto de inmuebles del municipio bajo niveles de precisión y confiabilidad, estadísticamente admisibles, y a los que se puede agregar ofertas de mercado seleccionadas de manera determinística como complemento a esta.

Que una vez recibidos los insumos de las áreas técnicas y aprobados los valores en los Comités de Avalúos mediante acta del 21 de diciembre de 2021, y acogidas las decisiones tomadas por el COMFIS en sesión del 27 de diciembre de 2021 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.

## RESOLUCIÓN N.º SRC\_0004 de 2021

*“Por medio de la cual se aprueban los estudios de las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, el valor de las edificaciones, los avalúos de los predios con características especiales, se ordena la liquidación de los avalúos de los predios objeto del proceso de actualización para la vigencia 2022 para el municipio de Santa Rosa de Cabal.”*

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 en mérito de lo expuesto se,

### RESUELVE:

**ARTÍCULO 1. APROBAR** el estudio de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas para la ZONA URBANA del municipio de Santa Rosa de Cabal, el cual fue llevado a cabo conforme a lo previsto por las disposiciones técnicas y jurídicas presentes en la Ley 14 de 1983, la ley 1955 de 2019, el Decreto Reglamentario 1170 del 28 de mayo de 2015 *"Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística"*, modificado por el Decreto 148 de 2020, la Resolución 1149 de 2011, la Resolución 388 de 2020 modificada por la Resolución 509 de 2020 y demás normas concordantes correspondiente.

**PARÁGRAFO.** Las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas mencionadas anteriormente para la ZONA URBANA del municipio de Santa Rosa de Cabal, se encuentran debidamente relacionadas en el Anexo Técnico 2 del presente acto administrativo.

**ARTÍCULO 2. APROBAR** los modelos econométricos y tablas de valor de construcción, utilizados en la determinación de los valores según el uso de la construcción de los predios ubicados en la ZONA URBANA del municipio de Santa Rosa de Cabal.

**PARÁGRAFO.** Los modelos econométricos y tablas de valor de construcción mencionados anteriormente están debidamente relacionados en el Anexo Técnico 3 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 del presente acto administrativo.

## RESOLUCIÓN N.º SRC\_0004 de 2021

*“Por medio de la cual se aprueban los estudios de las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, el valor de las edificaciones, los avalúos de los predios con características especiales, se ordena la liquidación de los avalúos de los predios objeto del proceso de actualización para la vigencia 2022 para el municipio de Santa Rosa de Cabal.”*

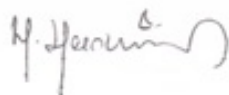
**ARTÍCULO 4. ORDENAR** la liquidación de los nuevos avalúos catastrales para los predios de la ZONA URBANA del municipio de Santa Rosa de Cabal, en concordancia con el artículo primero de la presente resolución.

**ARTÍCULO 5. PUBLICACIÓN.** La presente resolución rige a partir de la fecha de su publicación en la página web de la Alcaldía Municipal de Santa Rosa de Cabal y en la página web del gestor catastral de conformidad con lo establecido en el artículo 65 de la Ley 1437 de 2011.


**ARTÍCULO 6. DIVULGACIÓN.** La presente resolución será divulgada en el Registro Distrital.



### PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Santa Rosa de Cabal, a los 29-diciembre-2021



**MARTHA HERNÁNDEZ ARANGO**  
**Asesora 105 grado 04**  
**UAECD - Go Catastral Santa Rosa de Cabal**

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

Revisó y aprobó: Juan Carlos Arana S. - Líder General Go Catastral SRC Contratista   
Ramiro Anzola León - Líder Técnico Go Catastral SRC Contratista   
Ailén Patricia Espinoza L. - Líder Estudio Económico SRC Contratista 