

## **RESOLUCIÓN n.º Palm\_0004 de 2021**

*“Por medio de la cual se aprueban los estudios de las zonas homogéneas físicas 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 Palmira.”*

### **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 1106 de 2021, entidad que presta el servicio público catastral en condición de Gestor Catastral del municipio de Palmira (Valle del Cauca), en virtud del Contrato Interadministrativo MP-385 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 Palmira-Valle del Cauca en virtud del Contrato Interadministrativo MP-385 de 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 No. 1106 de 2021 expedida por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital-UAECD- se estableció la sede para el municipio de Palmira y se delego 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 Palm\_0004 de 2021

*“Por medio de la cual se aprueban los estudios de las zonas homogéneas físicas 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 Palmira.”*

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 No. 0002 del 27 de agosto de 2021, *“Por medio de la cual se ordena el inicio del proceso de actualización de la formación catastral para el área urbana y rural del municipio de Palmira – Valle del Cauca”*.

Que, en la gestión y producción de la información económica, el objetivo es actualizar de forma masiva 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

## RESOLUCIÓN n.º Palm\_0004 de 2021

*“Por medio de la cual se aprueban los estudios de las zonas homogéneas físicas 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 Palmira.”*

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 de la ciudad, pueden ser valorados a través de las mismas técnicas, se aplicaron cuatro (4) 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 conjugados con el diseño de tablas de valor para la construcción para el caso de predios en condición de no propiedad horizontal, iii) desarrollo de modelos econométricos para predios rurales en zonas de predominancia agropecuaria para estimar el valor de suelo que se complementan con tablas de valor para las construcciones y con irradiaciones a zonas donde existiese sustento técnico para hacerlo y iv) 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 una selección de 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 N. 55 en sesión del 23 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 Palmira. Los porcentajes aprobados por el COMFIS se incluyen en el anexo técnico.

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

## RESOLUCIÓN n.º Palm\_0004 de 2021

*“Por medio de la cual se aprueban los estudios de las zonas homogéneas físicas 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 Palmira.”*

la investigación económica acorde con la actualidad inmobiliaria del municipio de Palmira-Valle del Cauca.

Que en mérito de lo expuesto se,

### RESUELVE:

**ARTÍCULO 1º. APROBAR** el estudio de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas para el ÁREA URBANA y RURAL del municipio de Palmira-Valle del Cauca, 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 20020, la Resolución 1149 de 2011, la Resolución 388 de 2020 modificada por la Resolución 509 de 2020 y demás normas concordantes correspondiente.

SECTOR	CLASIFICACIÓN
765200001	RURAL
765200002	
765200003	
765200101	URBANO
765200102	
765200103	

**PARÁGRAFO.** Las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas del ÁREA URBANA y RURAL mencionados anteriormente, se encuentran debidamente relacionadas en el Anexo N° 01 del presente acto administrativo.

**ARTÍCULO 2. APROBAR** los modelos econométricos y las tablas de valores utilizados para la determinación de los valores según el uso de la construcción de los predios ubicados en el ÁREA URBANA y RURAL.

**PARÁGRAFO.** Los modelos econométricos y las tablas de valores mencionados anteriormente están debidamente relacionados en el Anexo N.º02 del presente acto administrativo.

## RESOLUCIÓN n.º Palm\_0004 de 2021

*“Por medio de la cual se aprueban los estudios de las zonas homogéneas físicas 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 Palmira.”*

MODELO	USO	NOMBRE USO
1	70	Vivienda hasta 3 pisos en PH
2	71	Apartamentos 4 y más pisos en PH
3	75	Comercio en PH

TABLAS DE VALOR	
<b>RESIDENCIAL</b>	1A
	1B
	2A
	2B
	3A
	3B
	4A
	4B
	5A
	5B
	6A
	6B
<b>COMERCIAL</b>	Barrial 1
	Barrial 2
	Sectorial 1
	Sectorial 2
	Especializado 1
	Especializado 2
<b>INDUSTRIAL</b>	Liviana 1
	Liviana 2
	Mediana 1
	Mediana 2
	Pesada 1
	Pesada 2

## RESOLUCIÓN n.º Palm\_0004 de 2021

*“Por medio de la cual se aprueban los estudios de las zonas homogéneas físicas 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 Palmira.”*

TABLAS DE VALOR	
ANEXOS	Ramadas, cobertizos, caneyes
	Galpones, gallineros
	Establos, pesebreras, caballerizas
	Cocheras, marraneras, porquerizas
	Silos
	Piscinas
	Tanques
	Beneficiaderos
	Colegios
	Secaderos
	Hospitales
	Pozos
	Kioscos
	Albercas, bañeras
	Corrales
	Casa elbas
	Iglesias
	Coliseos
	Estadios, plaza de toros
	Toboganes
Marquesinas, patios cubiertos	
Cancha de tenis	
Garajes	

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

**PARÁGRAFO.** Los avalúos catastrales mencionados anteriormente están debidamente relacionados en el Anexo N° 03 del presente acto administrativo.

**ARTÍCULO 4. ORDENAR** la liquidación de los nuevos avalúos catastrales de los predios del ÁREA URBANA y RURAL del municipio de Palmira-Valle del Cauca en el artículo primero de la presente Resolución.

## RESOLUCIÓN n.º Palm\_0004 de 2021

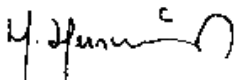
*“Por medio de la cual se aprueban los estudios de las zonas homogéneas físicas geoeconómicas, el valor de las edificaciones, los avalúos de los predios con características especiales se ordena la liquidación de los avalúos de los predios objeto del proceso de actualización para la vigencia 2022 para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

**ARTÍCULO 5. PUBLICACIÓN.** La presente resolución rige a partir de la fecha de su publicación en la página web de la Alcaldía Municipal de Palmira-Valle del Cauca 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. COMINIQUÉSE CÚMPLASE

Dada en Palmira, D. C., a los 29-diciembre-2021



**MARTHA HERNANDEZ ARANGO.**  
**Asesora 105 grado 04**  
**UAECD-Go catastral Palmira-Valle del Cauca.**

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

Revisó y aprobó: Ricardo Mauricio Valencia- Líder general contratista   
Jiber Antonio Quintero. Líder técnico Contratista.   
Héctor Henry Pedraza. Gerente de Tecnología. 