Resolución No. 047/2023

(18 de diciembre de 2023)

"POR MEDIO DEL CUAL SE APRUEBAN LOS VALORES DE LAS ZONAS HOMOGENEAS GEOECONÓMICAS Y TABLAS DE EDIFICACIONES DE LOS PREDIOS OBJETO DE LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL CON ENFOQUE MULTIPROPÓSITO DE LA ZONA RURAL DEL MUNICIPIO DE SAN CALIXTO – NORTE DE SANTANDER POR PARTE DE LA ASOCIACIÓN DE MUNICIPIOS DEL CATATUMBO, PROVINCIA DE OCAÑA Y SUR DEL CESAR - ASOMUNICIPIOS"

La Dirección Ejecutiva de Asomunicipios, en uso de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial de las conferidas por la ley 136 de 1994, la ley 1551 de 2012 y especialmente por las facultades dadas en los Estatutos de la Asociación, y

CONSIDERANDO

Que, el artículo 24 de la Constitución Política establece que Colombia es un Estado social de Derecho organizado en forma de republica unitaria, con autonomía de sus entidades territoriales, y fundada, entre otros, en la prevalencia del interés general. Son fines esenciales del Estado garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución y dispone que "las autoridades de la Republica están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares".

Que, Asomunicipios en su condición de gestor catastral del municipio de San Calixto – Norte de Santander, realizó la actualización del Catastro con enfoque multipropósito en la zona rural del municipio de San Calixto – Norte de Santander.

Que, en tal sentido, se suscribió el contrato de prestación de servicios No. 422 de 2022 entre la Asociación de Municipios del Catatumbo, Provincia de Ocaña y Sur del Cesar – Asomunicipios y el Consorcio Fondo en Paz 2019, con la finalidad de adelantar el proceso para: *"Prestar los servicios como gestor catastral habilitado del municipio de San Calixto, para que coordine desde su experticia técnica el proceso de actualización y conservación catastral de los predios urbanos y rurales del municipio de San Calixto de acuerdo con la normatividad vigente, en el marco de la subcuenta Zona ZEII Catatumbo – Catastro del FCP".*

Que, en tal sentido, se suscribió el Contrato de Prestación de Servicios No. 002 de 2023, celebrado entre el Consorcio Fondo en Paz 2019, en su calidad de vocero y administrador del patrimonio autónomo Fondo Colombia en Paz y Geodesia por Satélite de Colombia Ltda., con el objeto de: "*Prestar los servicios de operación catastral del proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito de los predios rurales y la generación de insumos cartográficos urbanos del municipio de San Calixto de acuerdo con la normatividad vigente, el marco de la Subcuenta Zona ZEII Catatumbo - Catastro del Fondo Colombia en Paz*".

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.

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*.

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 modificado 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 indicar 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 a través de la Resolución 008 del 15 de febrero de 2023 *Por medio del cual se ordena la iniciación de la actualización catastral con enfoque multipropósito de la zona rural del municipio de San Calixto – Norte de Santander por parte de la Asociación de Municipios del Catatumbo, Provincia de Ocaña y Sur del Cesar*, se ordenó dar inicio al proceso de actualización catastral rural con enfoque multipropósito, de conformidad con el marco normativo, reglamentario y regulatorio vigente.

Que, en la gestión y producción de la información económica, se priorizará la actualización de forma masiva de la información valuatoria de los predios del municipio como resultado del comportamiento del mercado inmobiliario, que a su vez está directamente relacionado con la norma urbanística (ordenamiento territorial) y costos de construcción.

Que, para determinar el avalúo catastral del proceso de actualización catastral, se adelantaron entre otras las siguientes etapas: identificación predial, determinación de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, determinación de valores unitarios para los tipos de edificación y liquidación de los avalúos catastrales, para la vigencia correspondiente el límite inferior, que en ningún caso podrá ser inferior al 60% del valor comercial o superar el valor de este último, como lo contempla el Decreto 148 de 2020.

Que una vez recibidos los insumos elaborados por el Operador catastral Geodesía Por Satélite de Colombia – GPS y aprobados los valores en el Comité de Avalúos mediante acta del 29 de septiembre de 2023, y acogidas las decisiones tomadas por la administración municipal en cabeza de la secretaría de hacienda mediante comunicación del 7 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 de los predios rurales del municipio de San Calixto. Los porcentajes aprobados por la secretaría de hacienda municipal 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 y 3. Valor de las construcciones, se puede concluir que estos se encuentran ajustados a las normas legales y reglamentarias vigentes y la investigación económica acorde con la actualidad inmobiliaria.

Que, en mérito de lo expuesto,

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: APROBAR los valores de estudio de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas para la área rural del municipio de San Calixto – Norte de Santander, el cual fue llevado a cabo conforme a lo previsto por las disposiciones técnicas y jurídicas de las Leyes 14 de 1983 y 1955 de 2019, el Decreto Reglamentario 1170 del 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020, las Resoluciones 1149 de 2021, 620 de 2008 y 388 de 2020 modificada por la 509 de 2020 y demás normas concordantes que hacen parte como anexos técnicos del presente acto administrativo.

PARÁGRAFO: Las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas mencionadas anteriormente para la zona rural del municipio de San Calixto, se encuentran debidamente relacionadas en el Anexo Técnico 2 que hace parte integral del presente acto administrativo.

ARTICULO SEGUNDO: 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 la zona rural del municipio de San Calixto.

PARÁGRAFO: Las tablas de valor de construcción mencionados anteriormente están debidamente relacionadas en el Anexo Técnico 2 que hace parte integral del presente acto administrativo.

ARTICULO TERCERO: ORDENAR la liquidación de los nuevos avalúos catastrales para los predios ubicados en la zona rural del municipio de San Calixto – Norte de Santander.

ARTICULO CUARTO: PUBLICACIÓN la presente resolución en la página web de la Alcaldía Municipal de San Calixto y de Asomunicipios, en aplicación de los principios de transparencia y publicidad que rigen la actuación administrativa.

ARTICULO QUINTO: VIGENCIA La presente resolución tiene efecto a partir de su expedición y contra la misma no procede recurso alguno.

ASOMUNICIPIOS
ASOCIACIÓN DE MUNICIPIOS DEL CATATUMBO
PROVINCIA DE OCAÑA Y SUR DEL CESAR

COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Ocaña, a los (18) días del mes de diciembre de 2023.

Firmado digitalmente por Hugo Armando Arévalo Franco
Nombre de reconocimiento (DN): cn=Hugo Armando Arévalo Franco, o=Asociación de Municipios del Catatumbo, Pronvicia de Ocaña y Sur del Cesar - Asomunicipios, ou=Director Ejecutivo, email=direccionejectuvica@asomunicipios.gov.co, c=CO
Versión de Adobe Acrobat Reader: 2023.006.20380

HUGO ARMANDO ARÉVALO FRANCO
Director Ejecutivo

Elaboró: *Beatriz Pacheco Arévalo (Asesora Jurídica Externa)*
Revisó: *Eliana Rodríguez Abreu (Coordinadora Actualización Catastral)*
Jaime Montagut Meneses (Supervisor del Contrato)
Aprobó: *Dalgie Torrado Rizo (Subdirectora Financiera y Administrativa)*