San Calixto; 07 de Diciembre de 2023

Doctora:
DALGIE ESPERANZA TORRADO RIZO
Subdirectora Financiera y Administrativa

Cordial Saludo

De acuerdo al informe presentado sobre impacto tributario en el municipio de San Calixto - actualización catastral IF-CAT-FCP2-015, en el que se analiza el posible impacto fiscal y se evalúa si se requiere una modificación a la norma tributaria municipal el cual fue elaborado por el operador catastral Geodesia Por Satélite de Colombia – GPS como resultado del proceso de actualización catastral realizado en la zona rural del municipio.

Se tienen en cuenta los resultados brindados y las recomendaciones dadas principalmente en el componente económico, considerando que el incremento del avaluó catastral es del 4.227 % por lo cual nos acogemos a la implementación del 60 % del valor comercial a su vez contemplando principalmente la implementación de una propuesta incentivos o alivios tributarios por parte de la administración municipal, en cabeza de la secretaria de hacienda municipal.

Se expide a solicitud del interesado en el municipio de San Calixto, Norte de Santander a los (07) siete días del mes de Diciembre de Dos mil Veintitrés (2023)

CAMILO TORRES MORA
Secretario de Hacienda
San Calixto – Norte de Santander

Información general de la reunión							
Fecha:	Día	Mes	Año	Hora de inicio	11:00 a.m.	Hora de finalización	12:00 m
	29	09	2023				
Lugar de la reunión:				Virtual - Microsoft Teams			
Objetivo de la reunión:				Comité de Avalúos Proceso de Actualización Catastral San Calixto			

Participantes			
No.	Nombre	Entidad	Cargo / Contratista©
1.	Listado de Asistencia 29-09-2023		
2.			
3.			
4.			
5.			
Nota: Después de cinco participantes, utilizar listado de asistencia			
*Persona(s) conectada(s) virtualmente			

Orden del día		
No.	Tema	Responsable
1.	Verificación de Asistencia	Miembros Comité
2.	Presentación Estudio ZHF y ZG San Calixto	Operador Geodesia Por Satélite de Colombia Ltda (GPS)
3.	Consideraciones y Observaciones	Todos
4.	Aceptación del estudio por parte del comité	Miembros Comité

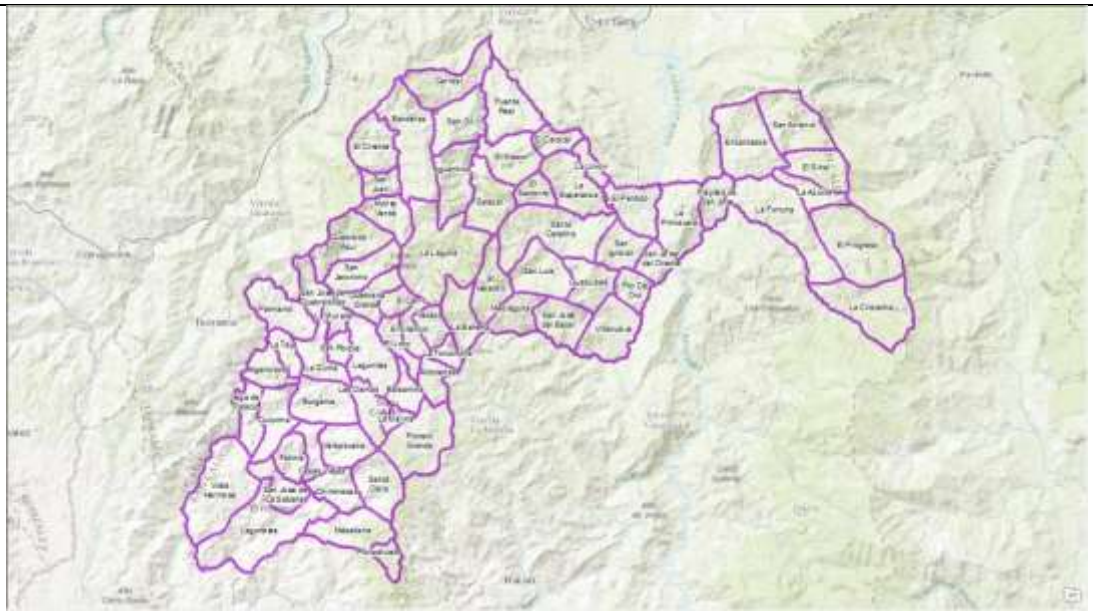
Desarrollo de la reunión

Dando cumplimiento a las actividades contenidas en el **Contrato de Prestación de Servicios No. 002 de 2023**, celebrado entre el Consorcio Fondo en Paz 2019 y Geodesia por Satélite de Colombia Ltda. 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.*" se realiza la presente reunión que tiene como finalidad la presentación y sustentación del estudio de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas y valores unitarios por tipo de construcción al comité de avalúos.

1. VERIFICACIÓN DE ASISTENCIA - MIEMBROS COMITÉ

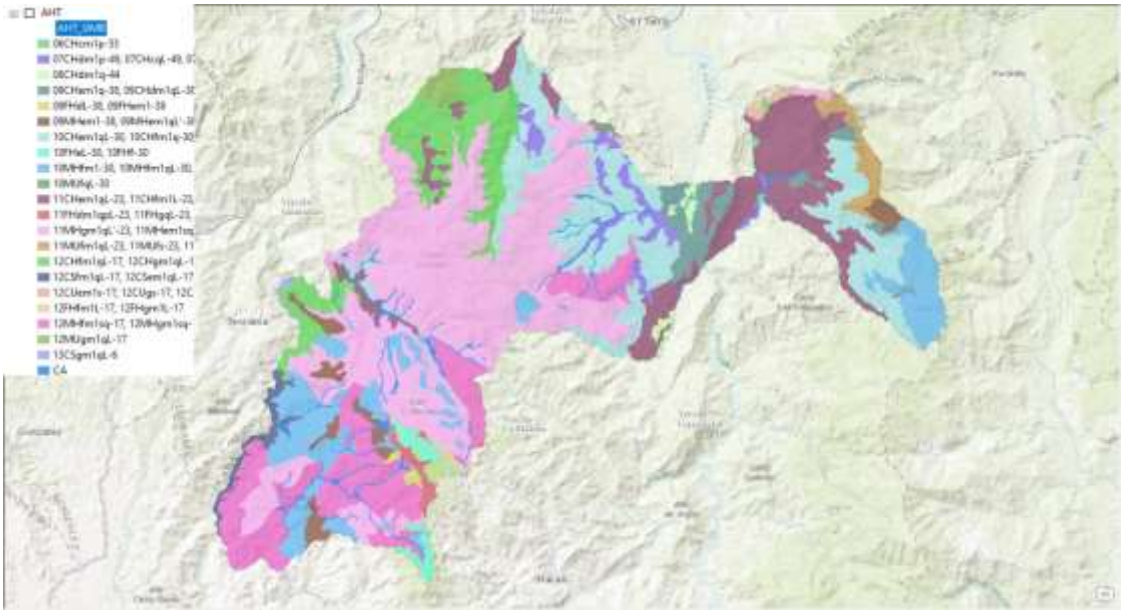
2. PRESENTACIÓN ESTUDIO ZHF Y ZG SAN CALIXTO

La reunión inicio explicando la distribución política del municipio de San Calixto en su zona rural contando con un total de SETENTA (70) veredas.

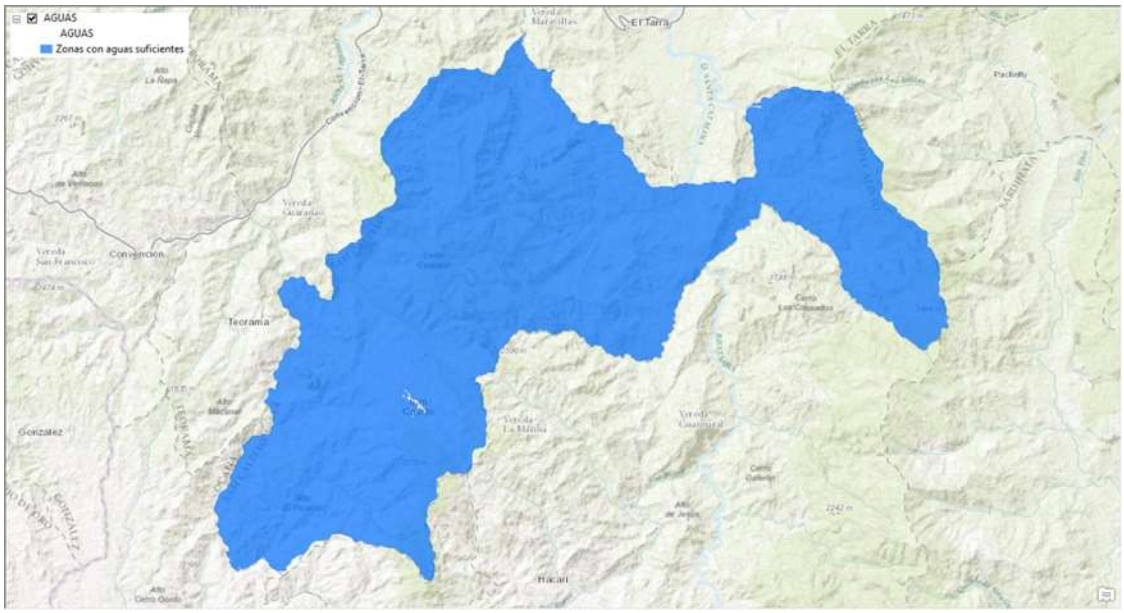


Para el desarrollo de este trabajo se utilizó la metodología de zonas homogéneas físicas rurales, que son los espacios físicos con características similares en cuanto a áreas homogéneas de tierra, norma de uso del suelo, uso actual del suelo, influencia de las vías y disponibilidad de aguas. En ese sentido, para el caso de San Calixto se determinaron las siguientes variables para la construcción de las zonas homogéneas físicas rurales:

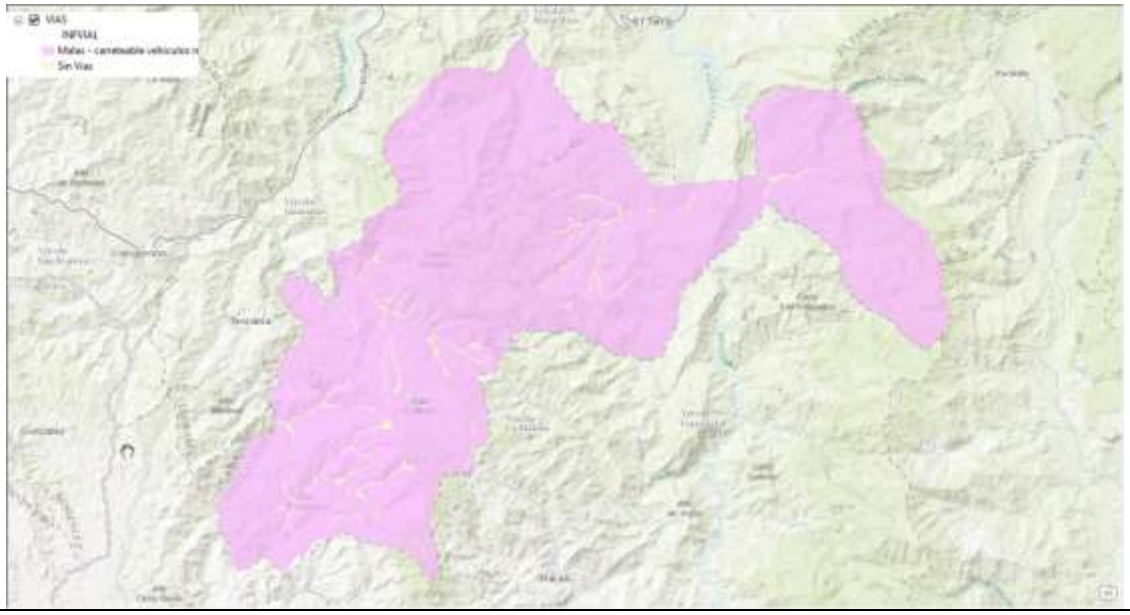
- Áreas Homogéneas de Tierra AHT: Un total de 22 de áreas, representando la clasificación del suelo rural del municipio, en función de su valor potencial y de la unidad climática.



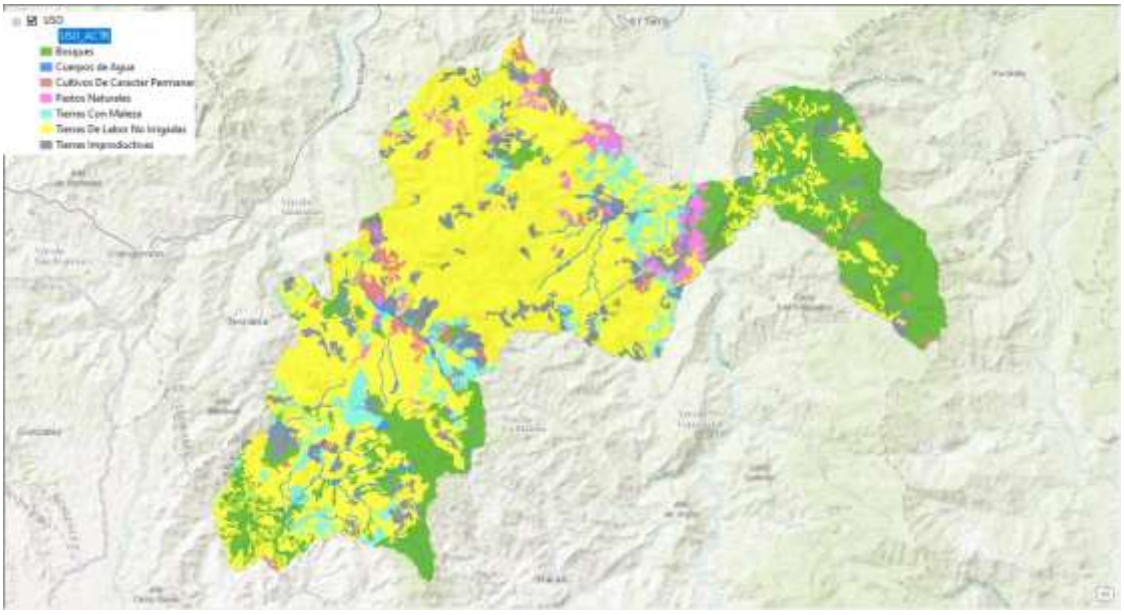
- Disponibilidad de aguas: Debido a que el municipio es montañoso cuenta con zonas de aguas suficientes, es decir, posee fuentes de agua en forma permanente pero debido a las limitaciones de pendiente se dificulta su utilización.



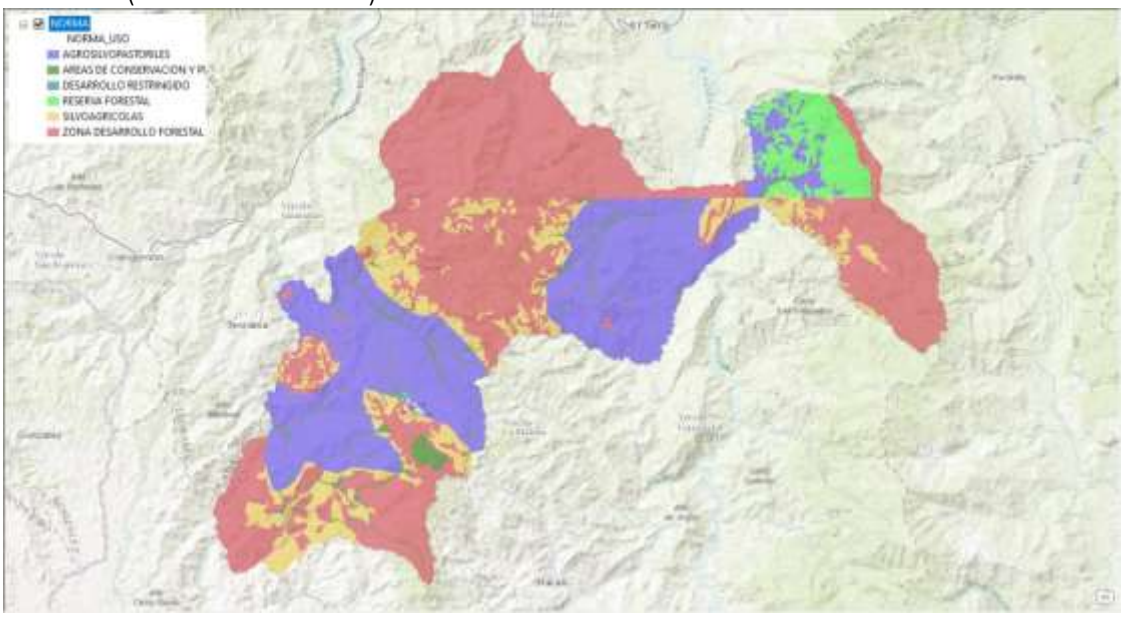
- Influencia de vías: Las vías de acceso en el municipio son carreteables las cuales se encuentran en regulares condiciones, se transita para carga, trasporte y servicio público. Adicionalmente, existen otro tipio de carreteras como placas huellas, sin embargo, estas no son consideradas como vías en estado optimo, las cuales se les dio una clasificación de vías regulares de dos carriles.



- Uso actual del suelo: Un total de ocho categorías como bosques, cuerpos de agua, cultivos de carácter permanente, pastos naturales, tierras con maleza, entre otras.

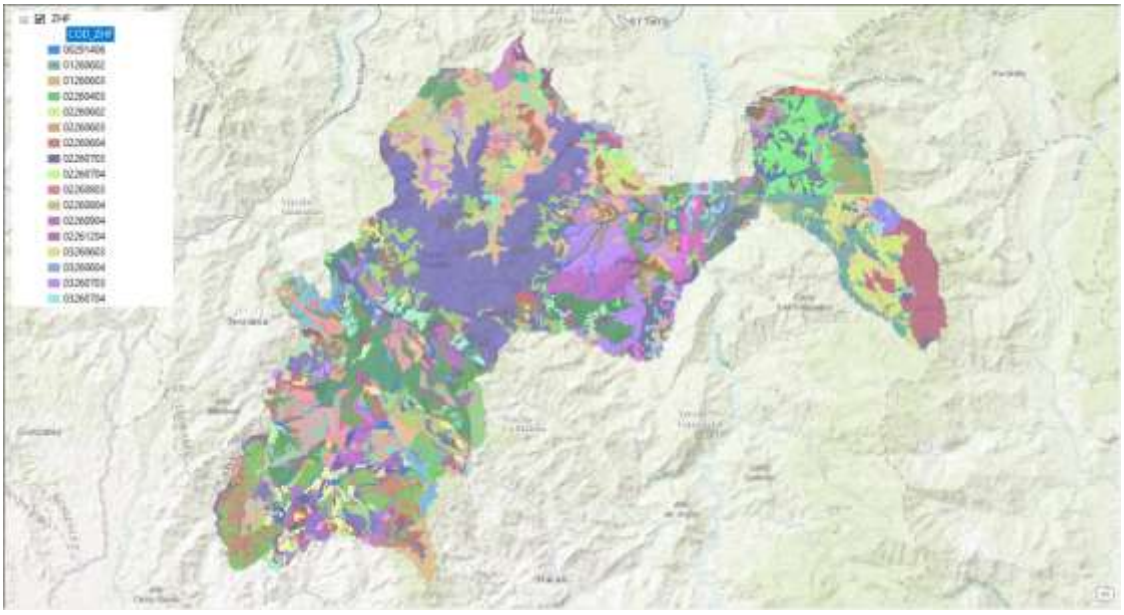


- Norma de uso del suelo: Se consulto la norma urbanística vigente del municipio, siendo el Esquema de Ordenamiento Territorial EOT del año 2019, basado en la clasificación de los usos del suelo (áreas de actividad).

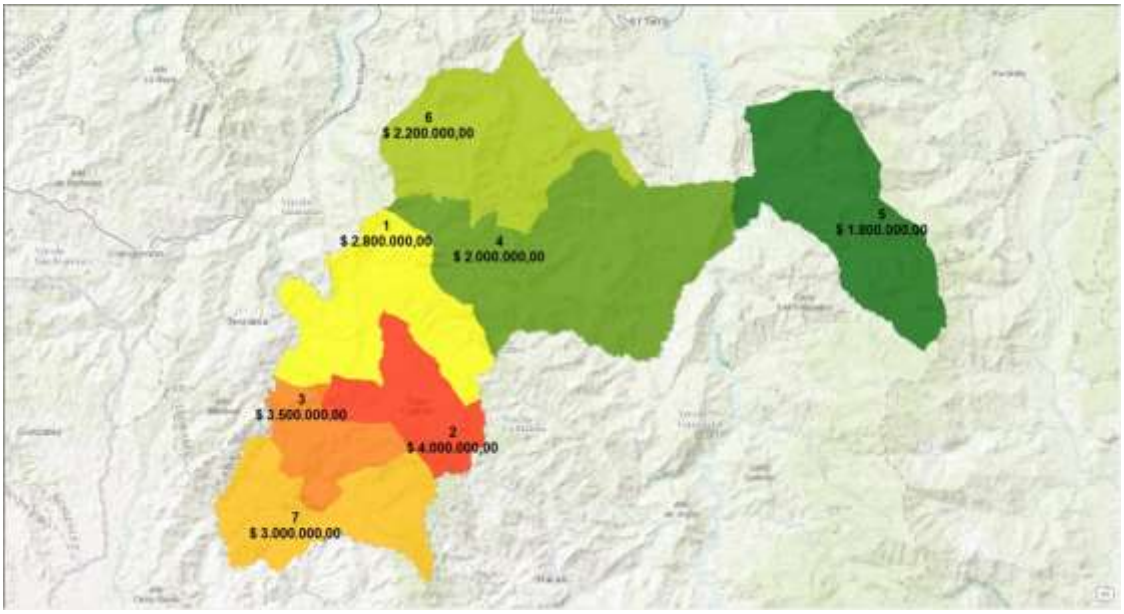


Concluido el estudio y análisis alcanzado de cada una de las variables, se genero el plano de zonas homogéneas físicas rurales. Para el municipio de San Calixto en su zona rural con una extensión

aproximada de 34.000 hectáreas, se obtuvieron un total de 190 zonas homogéneas físicas distribuidas en la totalidad del territorio.



Teniendo en cuenta el anterior diagnóstico, se determinaron las zonas geoeconómicas. Para el caso del municipio de San Calixto no fue posible recopilar información de ofertas y compraventas, en ese sentido, se utilizo el mecanismo de consultas a expertos inmobiliarios dentro del territorio mencionado en la Resolución 620 de 2008. A partir de este estudio se evidencian 7 zonas de valor a nivel veredal.



3. CONSIDERACIONES Y OBSERVACIONES

Se revisa la zona de valor numero 7, en cuanto a que se establece como una zona ganadera, sin embargo, el valor adoptado se mantiene debido a la distancia que presenta la zona de casco urbano.

Se considero dentro de la adopción del valor la Declaratoria de inminencia de desplazamiento forzado:, la cual es una declaratoria que realizan los Comités Departamentales o Municipales de Atención Integral a la Población Desplazada para efectos de proteger patrimonialmente los derechos sobre la tierra que ejercían los habitantes de dichas zonas, cuando se presenten situaciones que originen o hayan originado el desplazamiento forzado en una zona determinada del territorio de jurisdicción correspondiente al comité.

El comité departamental o municipal emite un acto administrativo declarando la inminencia del riesgo de desplazamiento o la declaratoria del desplazamiento forzado y ordenando en el mismo al registrador abstenerse de inscribir enajenación o transferencia sin que medie para ello autorización del comité o que la enajenación se haga a favor del Incoder.

Se registra una copia del acto administrativo ante la Oficina de Instrumentos Públicos.
Una vez registrado el registro, el comité debe precisar la calidad de poseedor, tenedor u ocupante de las personas desplazadas.

Dicha situación, afecta la comercialización de los bienes inmuebles ya que corresponde a una limitación de dominio, la cual requiere de autorización por parte del citado comité para poder vender o enajenar los bienes inmuebles, factor que retrasa o incide en la formulación de ofertas.

4. CUADROS DE VALORES

ENCUESTA EXPERTOS AVALUADORES

ZONA 1:

El silencio,Piletas,El loro,La torcoroma,Arboledas,El cerro,La muralla,Quebrada grande,Quebrada azul,Qubradillas,San roque,Palmarito,La taya,La quina,Algarrobos,San geronimo.

ID	AVALUADOR	TELEFONO	AREA ha	USO DEL SUELO	VALOR ha
1	FELIPE NAVARRO	318 782 6106	1	AGROPECUARIO	$ 2.900.000,00
2	MARVIN DE LA HOZ	317 368 6730	1	AGROPECUARIO	$ 2.800.000,00
3	JUAN CABRALES	314 295 6526	1	AGROPECUARIO	$ 2.800.000,00
4	EDINSON PEREA	315 860 0324	1	AGROPECUARIO	$ 2.700.000,00
				PROMEDIO	$ 2.800.000,00
				DESVIACIÓN	$ 81.649,66
				COEF VARIACIÓN	2,92%
				COEF ASIMETRIA	-
				LIMITE SUPERIOR	$ 2.881.649,66
				LIMITE INFERIOR	$ 2.718.350,34
				VALOR MEDIO	**$ 2.800.000,00**
				VALOR SUPERIOR	**$ 2.881.600,00**
				VALOR INFERIOR	**$ 2.718.400,00**

SE ADOPTA EL VALOR DE 2,8 MILLONES LA ha , DE ACUERDO CON LA DINAMICA INMOBILIARIA Y LAS CARACTERISTICAS DEL PREDIO CON RESPECTO AL LAS OFERTAS. VALOR QUE SE ENCUENTRA SE ENCUENTRA DENTRO DE LA ESTADISTICA ENTRE 2.5 MILLONES Y 3 MILLONES

ENCUESTA EXPERTOS AVALUADORES

ZONA 2:

Lagunitas,Balsamina,Potrero grande,Las damas,Bugama

ID	AVALUADOR	TELEFONO	AREA ha	USO DEL SUELO	VALOR ha
1	IFELIPE NAVARRO	318 782 6106	1	AGROPECUARIO	$ 4.200.000,00
2	MARVIN DE LA HOZ	317 368 6730	1	AGROPECUARIO	$ 3.800.000,00
3	JUAN CABRALES	314 295 6526	1	AGROPECUARIO	$ 4.100.000,00
4	EDINSON PEREA	315 860 0324	1	AGROPECUARIO	$ 3.900.000,00
				PROMEDIO	$ 4.000.000,00
				DESVIACIÓN	$ 182.574,19
				COEF VARIACIÓN	4,56%
				COEF ASIMETRIA	-
				LIMITE SUPERIOR	$ 4.182.574,19
				LIMITE INFERIOR	$ 3.817.425,81
				VALOR MEDIO	**$ 4.000.000,00**
				VALOR SUPERIOR	**$ 4.182.400,00**
				VALOR INFERIOR	**$ 3.817.600,00**

SE ADOPTA EL VALOR DE 4 MILLONES LA ha , DE ACUERDO CON LA DINAMICA INMOBILIARIA Y LAS CARACTERISTICAS DEL PREDIO CON RESPECTO AL LAS OFERTAS. VALOR QUE SE ENCUENTRA SE ENCUENTRA DENTRO DE LA ESTADISTICA ENTRE 3.8 MILLONES Y 4 MILLONES.

ENCUESTA EXPERTOS AVALUADORES

ZONA 3:

La marina,Yerbabuena,Fatima,Santa clara,Cucurina

ID	AVALUADOR	TELEFONO	AREA ha	USO DEL SUELO	VALOR ha
1	FELIPE NAVARRO	318 782 6106	1	AGROPECUARIO	$ 3.500.000,00
2	MARVIN DE LA HOZ	317 368 6730	1	AGROPECUARIO	$ 3.600.000,00
3	JUAN CABRALES	314 295 6526	1	AGROPECUARIO	$ 3.500.000,00
4	EDINSON PEREA	315 860 0324	1	AGROPECUARIO	$ 3.400.000,00
				PROMEDIO	$ 3.500.000,00
				DESVIACIÓN	$ 81.649,66
				COEF VARIACIÓN	2,33%
				COEF ASIMETRIA	-
				LIMITE SUPERIOR	$ 3.581.649,66
				LIMITE INFERIOR	$ 3.418.350,34
				VALOR MEDIO	**$ 3.500.000,00**
				VALOR SUPERIOR	**$ 3.581.600,00**
				VALOR INFERIOR	**$ 3.418.400,00**

SE ADOPTA EL VALOR DE 3,5 MILLONES LA ha , DE ACUERDO CON LA DINAMICA INMOBILIARIA Y LAS CARACTERISTICAS DEL PREDIO CON RESPECTO AL LAS OFERTAS. VALOR QUE SE ENCUENTRA SE ENCUENTRA DENTRO DE LA ESTADISTICA ENTRE 3.7 MILLONES Y 3,5 MILLONES.

ENCUESTA EXPERTOS AVALUADORES

ZONA 4:

El helecho,La bahena,Santa catalina,San luis,El salobrito,El perdido,La primavera,Filo de oro,Guaduales,Villa nueva,San javier,San ignacio,San jose de bajiral, Vega del palacio,

ID	AVALUADOR	TELEFONO	AREA ha	USO DEL SUELO	VALOR ha
1	FELIPE NAVARRO	318 782 6106	1	AGROPECUARIO	$ 2.000.000,00
2	MARVIN DE LA HOZ	317 368 6730	1	AGROPECUARIO	$ 1.900.000,00
3	JUAN CABRALES	314 295 6526	1	AGROPECUARIO	$ 2.000.000,00
4	EDINSON PEREA	315 860 0324	1	AGROPECUARIO	$ 2.100.000,00
				PROMEDIO	$ 2.000.000,00
				DESVIACIÓN	$ 81.649,66
				COEF VARIACIÓN	4,08%
				COEF ASIMETRIA	-
				LIMITE SUPERIOR	$ 2.081.649,66
				LIMITE INFERIOR	$ 1.918.350,34
				VALOR MEDIO	**$ 2.000.000,00**
				VALOR SUPERIOR	**$ 2.081.600,00**
				VALOR INFERIOR	**$ 1.918.400,00**

SE ADOPTA EL VALOR DE 2,0 MILLONES LA ha , DE ACUERDO CON LA DINAMICA INMOBILIARIA Y LAS CARACTERISTICAS DEL PREDIO CON RESPECTO AL LAS OFERTAS. VALOR QUE SE ENCUENTRA SE ENCUENTRA DENTRO DE LA ESTADISTICA ENTRE 1.7 MILLONES Y 2,0 MILLONES.

ENCUESTA EXPERTOS AVALUADORES

ZONA 5:

La fortuna,El progreso,La cristalina,San antonio,Playitas de san jose,Encantados,El sinai,La azulita

ID	AVALUADOR	TELEFONO	AREA ha	USO DEL SUELO	VALOR ha
1	FELIPE NAVARRO	318 782 6106	1	AGROPECUARIO	$ 1.800.000,00
2	MARVIN DE LA HOZ	317 368 6730	1	AGROPECUARIO	$ 1.700.000,00
3	JUAN CABRALES	314 295 6526	1	AGROPECUARIO	$ 1.800.000,00
4	EDINSON PEREA	315 860 0324	1	AGROPECUARIO	$ 1.900.000,00
				PROMEDIO	$ 1.800.000,00
				DESVIACIÓN	$ 81.649,66
				COEF VARIACIÓN	4,54%
				COEF ASIMETRIA	-
				LIMITE SUPERIOR	$ 1.881.649,66
				LIMITE INFERIOR	$ 1.718.350,34
				VALOR MEDIO	**$ 1.800.000,00**
				VALOR SUPERIOR	**$ 1.881.600,00**
				VALOR INFERIOR	**$ 1.718.400,00**

SE ADOPTA EL VALOR DE 1,8 MILLONES LA ha , DE ACUERDO CON LA DINAMICA INMOBILIARIA Y LAS CARACTERISTICAS DEL PREDIO CON RESPECTO AL LAS OFERTAS. VALOR QUE SE ENCUENTRA SE ENCUENTRA DENTRO DE LA ESTADISTICA ENTRE 1.7 MILLONES Y 1,9 MILLONES.

ENCUESTA EXPERTOS AVALUADORES

ZONA 6:

El meson,Salazar,Puente real,San juan,Banderas,Carrizal,San gil,Aguachica

ID	AVALUADOR	TELEFONO	AREA ha	USO DEL SUELO	VALOR ha
1	FELIPE NAVARRO	318 782 6106	1	AGROPECUARIO	$ 2.300.000,00
2	MARVIN DE LA HOZ	317 368 6730	1	AGROPECUARIO	$ 2.200.000,00
3	JUAN CABRALES	314 295 6526	1	AGROPECUARIO	$ 2.100.000,00
4	EDINSON PEREA	315 860 0324	1	AGROPECUARIO	$ 2.200.000,00
				PROMEDIO	$ 2.200.000,00
				DESVIACIÓN	$ 81.649,66
				COEF VARIACIÓN	3,71%
				COEF ASIMETRIA	-
				LIMITE SUPERIOR	$ 2.281.649,66
				LIMITE INFERIOR	$ 2.118.350,34
				VALOR MEDIO	**$ 2.200.000,00**
				VALOR SUPERIOR	**$ 2.281.600,00**
				VALOR INFERIOR	**$ 2.118.400,00**

SE ADOPTA EL VALOR DE 2,2 MILLONES LA ha , DE ACUERDO CON LA DINAMICA INMOBILIARIA Y LAS CARACTERISTICAS DEL PREDIO CON RESPECTO AL LAS OFERTAS. VALOR QUE SE ENCUENTRA SE ENCUENTRA DENTRO DE LA ESTADISTICA ENTRE 2.0 MILLONES Y 2,3 MILLONES.

ENCUESTA EXPERTOS AVALUADORES

ZONA 7:

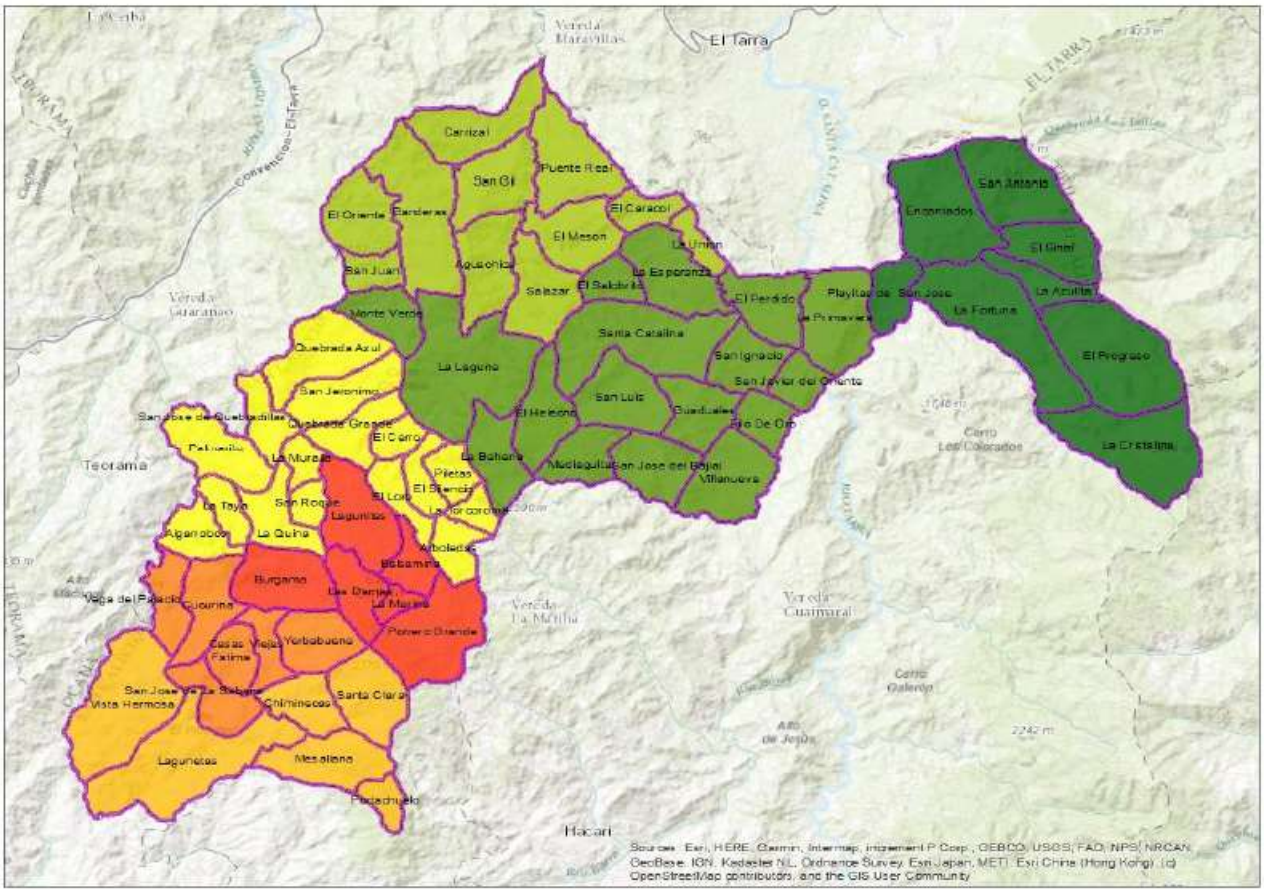
Vista hermosa,La gunetas,Mesa llana,Portachuelo,Santa clara,Chiminecas

ID	AVALUADOR	TELEFONO	AREA ha	USO DEL SUELO	VALOR ha
1	FELIPE NAVARRO	318 782 6106	1	AGROPECUARIO	$ 3.000.000,00
2	MARVIN DE LA HOZ	317 368 6730	1	AGROPECUARIO	$ 3.100.000,00
3	JUAN CABRALES	314 295 6526	1	AGROPECUARIO	$ 3.000.000,00
4	EDINSON PEREA	315 860 0324	1	AGROPECUARIO	$ 2.900.000,00

PROMEDIO	$ 3.000.000,00
DESVIACIÓN	$ 81.649,66
COEF VARIACIÓN	2,72%
COEF ASIMETRIA	-
LIMITE SUPERIOR	$ 3.081.649,66
LIMITE INFERIOR	$ 2.918.350,34

VALOR MEDIO	**$ 3.000.000,00**
VALOR SUPERIOR	**$ 3.081.600,00**
VALOR INFERIOR	**$ 2.918.400,00**

SE ADOPTA EL VALOR DE 3,0 MILLONES LA ha , DE ACUERDO CON LA DINAMICA INMOBILIARIA Y LAS CARACTERISTICAS DEL PREDIO CON RESPECTO AL LAS OFERTAS. VALOR QUE SE ENCUENTRA SE ENCUENTRA DENTRO DE LA ESTADISTICA ENTRE 3.0 MILLONES Y 3,1 MILLONES.



Nota 1: se informa con toda claridad sobre la normatividad urbanística De cada una de las zonas encuestadas.

Nota 2: Declaratoria de inminencia de desplazamiento forzado:
Es una declaratoria que realizan los Comités Departamentales o Municipales de Atención Integral a la Población Desplazada para efectos de proteger patrimonialmente los derechos sobre la tierra que ejercían los habitantes de dichas zonas, cuando se presenten situaciones que originen o hayan originado el desplazamiento forzado en una zona determinada del territorio de jurisdicción correspondiente al comité.
El comité departamental o municipal emite un acto administrativo declarando la inminencia del riesgo de desplazamiento o la declaratoria del desplazamiento forzado y ordenando en el mismo al registrador abstenerse de inscribir enajenación o transferencia sin que medie para ello autorización del comité o que la enajenación se haga a favor del Incoder.
Se registra una copia del acto administrativo ante la Oficina de Instrumentos Públicos.
Una vez registrado el registro, el comité debe precisar la calidad de poseedor, tenedor u ocupante de las personas desplazadas.
Dicha situación, afecta la comercialización de los bienes inmuebles ya que corresponde a una limitación de dominio, la cual requiere de autorización por parte del citado comité para poder vender o enajenar los bienes inmuebles, factor que retrasa o incide en la formulación de ofertas.

5. ACEPTACIÓN DEL ESTUDIO POR PARTE DEL COMITÉ

Se recomienda como acción de mitigación por el impacto del incremento de los avalúos catastrales, sea revisado el estatuto tributario del municipio, en cuanto a las tarifas del cobro del impuesto predial, esto considerando que no se realiza un proceso de actualización desde el año de 1997.

Compromiso(s)		
Actividad(es)	Responsable(s) Nombre(s) / entidad	Fecha cumplimiento dd/mm/aaaa

Anexo(s)	
Nombre del anexo	Número de folios
Listado de Asistencia Reunión 29-09-2023	1
Grabación Reunión 29-09-2023	

ASOMUNICIPIOS
Asociación de Municipios del Catatumbo
Provincia de Ocaña y Sur del Cesar

LISTADO DE ASISTENCIA

FECHA: 29/09/2023 **HORA:** 11:00 a.m. - 12:00 m

LUGAR: Virtual - Microsoft Teams

OBJETO: Comité de Avalúos Proceso de Actualización Catastral San Calixto

Nº	NOMBRE	MUNICIPIO/ENTIDAD	CARGO	CORREO	FIRMA
1	Jaime Montagut	Asomunicipios	Supervisor del Contrato No. 002 de 2023	jaimemontagut@hotmail.com	
2	Eliana Rodríguez	Asomunicipios	Coordinadora Actualización Catastral	elimariabreu@gmail.com	
3	Ramón Guerrero	Asomunicipios	Auxiliar de Campo	ramondavid65@hotmail.com	
4	Yacid Pino Carrascal	Asomunicipios	Reconocedor Predial	yacid_1@hotmail.com	
5	Esteban Pinzón Ospina	FCP	Profesional de Catastro	esteban.pinzon@fondocolombiaenpaz.gov.co	
6	Sandra Gamba	GPS DE COLOMBIA	Coord. Comp Físico	sandra.gamba.sg@gmail.com	
7	Miller Escudero	GPS DE COLOMBIA	Coord. Comp. Económico	moescudero@gmail.com	
8	Pedro Granados		Agente Inmobiliario		
9	Camilo Torres Mora	Alcaldía Municipal de San Calixto	Secretario de Hacienda y Tesorero Público	secretariadehacienda@sancalixto-nortedesantander.gov.co	