



Nit: 890000464-3
Despacho Alcalde

DECRETO No. 336 de 2022

“POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBAN LOS ESTUDIOS DELAS ZONAS HOMOGÉNEAS Y 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 CATASTRAL Y URBANA PARA LA VIGENCIA 2023”.

El Alcalde de Armenia, en uso de sus facultades legales, constitucionales y especialmente en virtud de lo establecido en el artículo 79 de la Ley 1955 de 2019, el artículo 2.2.2.5.5. del Decreto Nacional 1983 de 2019; los Decretos Municipales 187, 212, 213 y 214 del 2021, la Resolución IGAC 201 del 2021 y.

CONSIDERANDO:

Que de conformidad con la Resolución 201 de 2021 “Por medio de la cual se habilita como gestor catastral al municipio de Armenia, Quindío y se dictan otras disposiciones” expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC-, el municipio de Armenia en calidad de gestor catastral tiene la facultad de expedir los actos administrativos que le corresponde para garantizar la prestación integral del servicio público en gestión catastral.

Que el Municipio de Armenia, en su calidad de Gestor Catastral, es la entidad encargada en su jurisdicción de adelantar los procesos de formación, actualización y conservación catastral, con los cuales se busca la correcta identificación física, jurídica y económica de los bienes inmuebles que conforman el catastro.

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 modificado por el Decreto 148 de 2020 en el artículo 2.2.2.2.4 párrafo 2 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 Decreto Nacional 1170 de 2015 modificado 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 por su parte el IGAC mediante correo electrónico de fecha 30 noviembre 2021 envió un oficio de respuesta dirigida al Director de Desarrollo Territorial de la Asociación Colombiana de Ciudades Capitales “ASOCAPITALES”, frente a los cuestionamientos de la Resolución 1149 de 2021, respondió que: *“Los procesos de actualización iniciados antes de*



Nit: 890000464-3
Despacho Alcalde

DECRETO No. 336 de 2022

la vigencia de la Resolución 1149 se rigen por las disposiciones contempladas en la Resolución 070 de 2011, pero con la salvedad que se debe tener en cuenta lo dispuesto por el Decreto 148 de 2020”.

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 mediante el Decreto 047 de 2022 “Por el cual se ordena el inicio de la actualización del catastro de la zona urbana del municipio de Armenia-Quindío”, se realizó la apertura del proceso de actualización catastral urbana del municipio de Armenia.

Que mediante el Decreto 242 de 2022 “Por el cual se ordena el inicio de la actualización del catastro de la zona rural del municipio de Armenia-Quindío”, se realizó la apertura del proceso de actualización catastral rural del municipio de Armenia.

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.

Que en consideración a que no todos los predios de la ciudad 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) 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 la metodología para el cálculo de la estimación del avalúo comercial parte de la selección de una muestra aleatoria probabilística que representa la variabilidad de los valores comerciales en un poco menos de la mitad de Armenia, Quindío, los cambios encontrados en la muestra son irradiados mediante modelos econométricos estratificados.

Que, acogidas las decisiones tomadas por el COMFIS de Armenia Quindío, en sesión del 13 de octubre de 2022 con respecto al porcentaje que debe aplicarse al valúo comercial para estimar el avalúo catastral, se procedió a la estimación final de los avalúos catastrales de Armenia – Quindío. El porcentaje aprobado por el COMFIS que debe aplicarse al valúo comercial para estimar el avalúo catastral es sesenta por ciento (60%).

Que luego de haber sido examinados los insumos entregados por el Operador Catastral de:

1. Proceso del reconocimiento predial,
2. Estudio de zonas homogéneas físicas y



Nit: 890000464-3
Despacho Alcalde

DECRETO No. 336 de 2022

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 Armenia, Quindío.

Que este acto administrativo es de carácter general el cual debe ser publicado en los términos del artículo 3 numeral 9 y el artículo 65 de la Ley 1437 de 2011 o la norma que la modifique, adicione o derogue.

Que, en mérito de lo expuesto, se

DECRETA:

ARTÍCULO 1° APROBAR el estudio de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, 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 modificado y adicionado por el Decreto 148 de 2020, la Resolución 1149 de 2021, y demás normas concordantes correspondiente a la zona urbana y rural de Armenia – Quindío.

Parágrafo. Las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas de la zona urbana y rural de Armenia – Quindío, se encuentran debidamente relacionadas en el Anexo 1 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 la zona urbana y rural de Armenia, Quindío.

Parágrafo. Los modelos econométricos y las tablas de valores mencionados anteriormente están debidamente relacionados en el Anexo 2 del presente acto administrativo.

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

Parágrafo. Los avalúos catastrales mencionados anteriormente están debidamente relacionados en el Anexo 3 del presente acto administrativo.

ARTÍCULO 4° ORDENAR la liquidación de los nuevos avalúos catastrales de la zona urbana y rural de Armenia – Quindío .

ARTÍCULO 5° RECURSOS. Contra el presente decreto no procede recurso alguno de acuerdo con lo ordenado en el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO 6° PUBLICACIÓN. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación, conforme a lo establecido en el artículo 65 de la Ley 1437 de 2011.

9



Nit: 890000464-3
Despacho Alcalde

DECRETO No. 336 de 2022

ARTÍCULO 7° ANEXOS. Son anexos del presente Decreto los documentos que se indican a continuación: I. Anexo 1 "ZONAS HOMOGENEAS FISICAS Y GEOECONOMICAS URBANAS Y RURALES", II Anexo 2 "MODELOS ECONOMETRICOS Y TABLAS DE VALOR DE LA CONTRUCCION" y III. Anexo 3 "PREDIOS CON AVALUOS CATASTRALES CON CARACTERISTICAS ESPECIALES.

Dado en Armenia, Quindío, el 28 de diciembre de 2022.

PUBLIQUESE Y CÚMPLASE

JOSÉ MANUEL RÍOS MORALES

Alcalde

Elaboró: Cindy Lorena Gallego Arévalo – Subsecretaria de Catastro

Revisó por parte del Municipio: Yeison Andrés Pérez Lotero – Secretario de Hacienda

Marcopolo Sánchez Bustos – Contratista Subsecretaria de Catastro – Control de calidad Componente económico.

Lina María Mesa Moncada – Directora Departamento Administrativo Jurídico – Municipio de Armenia.

VB. Despacho Alcalde

Revisó por parte de la UAECD: José Luis Bernal Arenas – Líder proyecto

Jiber Antonio Quintero Salazar – Líder Técnico

Oscar Saúl Munevar Badillo – Líder Componente Económico.