

POR MEDIO DEL CUAL SE APRUEBAN LOS ESTUDIOS DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS GEOECONÓMICAS, EL VALOR DE LAS EDIFICACIONES, LOS AVALÚOS DE LOS PREDIOS CON CARACTERÍSTICAS ESPECIALES Y SE ORDENA LA LIQUIDACIÓN DE LOS AVALÚOS DE LOS PREDIOS DEL SUELO URBANO Y RURAL OBJETO DEL PROCESO DE ACTUALIZACIÓN PARA LA VIGENCIA 2022, DEL DISTRITO TURÍSTICO, CULTURAL E HISTÓRICO DE SANTA MARTA.

LA ALCALDESA DEL DISTRITO TURÍSTICO, CULTURAL E HISTÓRICO DE SANTA MARTA, en uso de sus atribuciones constitucionales, legales y en especial las conferidas en el artículo 315 de la Constitución Política de 1991, Artículo 79 de la ley 1955 de 2019, Decreto 1983 de 2019, el Decreto 148 de 2020, Resolución 1149 de 2021 y la Resolución 766 de 2020 expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC); el artículo 7 del Acuerdo No. 006 del del 10 de junio de 2020, el Decreto Distrital 246 de 2020 y,

CONSIDERANDO

Que el artículo 7 del Acuerdo No. 006 del del 10 de junio de 2020 autorizó a la Administración Distrital para adelantar todas las gestiones necesarias encaminadas a implementar la Política de Catastro Multipropósito a la que se refieren los artículos 79 a 82 de la Ley 1955 de 2019, y los Decretos 1983 de 2019 y 148 de 2020.

Que mediante la Resolución 766 de 2020, el Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta, fue habilitado como gestor en esta jurisdicción, teniendo como objeto principal llevar a cabo el inventario o censo debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el fin de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

Que a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD- como gestor catastral del Distrito de Santa Marta en virtud de la Resolución 766 de 2020 le corresponde: i) Prestar el servicio de gestión catastral del área urbana y rural del Distrito, 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 Distrito.

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 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. 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.

POR MEDIO DEL CUAL SE APRUEBAN LOS ESTUDIOS DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS GEOECONÓMICAS, EL VALOR DE LAS EDIFICACIONES, LOS AVALÚOS DE LOS PREDIOS CON CARACTERÍSTICAS ESPECIALES Y SE ORDENA LA LIQUIDACIÓN DE LOS AVALÚOS DE LOS PREDIOS DEL SUELO URBANO Y RURAL OBJETO DEL PROCESO DE ACTUALIZACIÓN PARA LA VIGENCIA 2022, DEL DISTRITO TURÍSTICO, CULTURAL E HISTÓRICO DE SANTA MARTA.

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 emitida por el IGAC, 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 distrital 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 a través del Decreto 139 de 2022, el Distrito de Santa Marta ordenó iniciar el proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito en una zona específica del área urbana de la jurisdicción del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta y se dictan otras disposiciones

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

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 Distrito de Santa Marta, 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 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

POR MEDIO DEL CUAL SE APRUEBAN LOS ESTUDIOS DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS GEOECONÓMICAS, EL VALOR DE LAS EDIFICACIONES, LOS AVALÚOS DE LOS PREDIOS CON CARACTERÍSTICAS ESPECIALES Y SE ORDENA LA LIQUIDACIÓN DE LOS AVALÚOS DE LOS PREDIOS DEL SUELO URBANO Y RURAL OBJETO DEL PROCESO DE ACTUALIZACIÓN PARA LA VIGENCIA 2022, DEL DISTRITO TURÍSTICO, CULTURAL E HISTÓRICO DE SANTA MARTA.

usos y condiciones de los predios con el objetivo de tener la representatividad del conjunto de inmuebles del Distrito 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 actas del 13 de octubre, 19, 20 y 26 de diciembre de 2022, fueron analizadas las decisiones de los valores de terreno y de construcción encontrados acordes a las condiciones del mercado del sector, se evidencia que están acorde con los requerimientos técnicos y de calidad exigidos legalmente. (Anexo 1.-Actas que hacen parte del presente Acto Administrativo).

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 concluye que estos se encuentran ajustados a las normas legales y reglamentarias vigentes y la investigación económica acorde con la actualidad inmobiliaria del Distrito de Santa Marta.

Que en mérito de lo expuesto,

DECRETA

ARTÍCULO PRIMERO: Apruébese el estudio de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas para la zona urbana del Distrito de Santa Marta, 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 emitidas por el IGAC y demás normas concordantes.

PARÁGRAFO. Las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas mencionadas anteriormente para la zona urbana del Distrito de Santa Marta, se encuentran debidamente relacionadas en el Anexo Técnico No. 2 que forma parte del presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: Apruébense 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 Distrito de Santa Marta.

PARÁGRAFO. Los modelos econométricos y tablas de valor de construcción mencionados anteriormente están debidamente relacionados en el Anexo Técnico No. 3 que hace parte del presente acto administrativo.

ARTÍCULO TERCERO: Apruébense los avalúos de los predios con características especiales.

DECRETO No. 369

(Del 28 DIC 2022)

POR MEDIO DEL CUAL SE APRUEBAN LOS ESTUDIOS DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS GEOECONÓMICAS, EL VALOR DE LAS EDIFICACIONES, LOS AVALÚOS DE LOS PREDIOS CON CARACTERÍSTICAS ESPECIALES Y SE ORDENA LA LIQUIDACIÓN DE LOS AVALÚOS DE LOS PREDIOS DEL SUELO URBANO Y RURAL OBJETO DEL PROCESO DE ACTUALIZACIÓN PARA LA VIGENCIA 2022, DEL DISTRITO TURÍSTICO, CULTURAL E HISTÓRICO DE SANTA MARTA.

PARÁGRAFO. Los avalúos mencionados anteriormente están debidamente relacionados en el Anexo Técnico No. 4 del presente acto administrativo.

ARTÍCULO CUARTO: Ordénese la liquidación de los nuevos avalúos catastrales para los predios de la zona urbana del Distrito de Santa Marta, en concordancia con el artículo primero del presente Decreto.

ARTÍCULO QUINTO. El presente Decreto rige a partir de su expedición y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en el Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta, a los 28 DIC 2022

VIRNA LIZI JOHNSON SALCEDO
Alcaldesa Distrital

Proyectó: Karina L. Toledo Cano – Directora Unidad Administrativa Especial de Catastro Multipropósito Distrital
Revisó: Edson Manjarres Bolaño – Secretario de Hacienda
Revisó: Luisa Fernanda Echeverri Nino – Directora Jurídica Distrital (E)