

RESOLUCIÓN No. N00026

(22 DE DICIEMBRE DE 2022)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA EL ESTUDIO DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS, GEOECONÓMICAS Y EL VALOR DE LOS TIPOS DE EDIFICACIONES Y ANEXOS DE CONSTRUCCIÓN PARA LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE LA CUMBRE”

LA GERENTE DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO, en uso de sus facultades legales contenidas en el Decreto departamental No. 1680 del 19 de diciembre de 2019, Decreto departamental No. 1681 del 19 de diciembre de 2019, Decreto departamental No. 1638 del 23 de octubre de 2020, la Resolución 1546 del 16 de diciembre de 2019 del IGAC, aclarada por las Resoluciones 444 del 06 de mayo de 2020 y 609 del 30 de junio de 2020 del IGAC y en especial las conferidas por la Ley 14 de 1983, la Resolución 1149 de 2021 y demás normas concordantes y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 3° de la Ley 14 de 1983 establece que *“Las autoridades catastrales tendrán a su cargo las labores de formación, actualización y conservación de los catastros, tendientes a la correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica de los inmuebles”*.

Que la Ley 1450 de 2011 en su artículo 24° determina que *“Las autoridades catastrales tienen la obligación de formar los catastros o actualizarlos en todos los municipios del país dentro de períodos máximos de cinco (5) años, con el fin de revisar los elementos físicos o jurídicos del catastro originados en mutaciones físicas, variaciones de uso o de productividad, obras públicas o condiciones locales del mercado inmobiliario. Las entidades territoriales y demás entidades que se beneficien de este proceso, lo cofinanciarán de acuerdo a sus competencias y al reglamento que expida el Gobierno Nacional”*.

Que el proceso de actualización catastral consiste en 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 en cumplimiento con lo dispuesto en la norma la Unidad Administrativa Especial de Catastro, expidió la Resolución No. N00009 del 11/10/2021 *“Por Medio De La Cual Se Ordena La Apertura Y Ejecución Del Proceso De Actualización Catastral En El Municipio De La Cumbre Y Se Fija La Fecha De Iniciación De Los Trabajos Y Operaciones Correspondientes”*, a través de la cual se ordenó adelantar en el año 2021 - 2022 el proceso de actualización de la formación catastral para el municipio de La Cumbre- Valle, cumpliendo con todos los parámetros fijados por el Instituto Geográfico “Agustín Codazzi”.

Que de acuerdo con lo señalado en la Ley 14 de 1983, Ley 44 de 1990, Decreto 148 de 2020 y la Resolución 1149 de 2021 del Instituto Geográfico “Agustín Codazzi”, normas rectoras para todos los catastros en el ámbito nacional, se determinaron las Zonas Homogéneas Geoeconómicas, para lo cual se realizaron investigaciones del mercado inmobiliario a partir de puntos de investigación económica dentro de las zonas homogéneas físicas del municipio de La Cumbre, para establecer valores unitarios de terrenos. Igualmente se determinaron los valores unitarios de las edificaciones realizando investigaciones económicas con el fin de establecer

RESOLUCIÓN No. N00026

(22 DE DICIEMBRE DE 2022)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA EL ESTUDIO DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS, GEOECONÓMICAS Y EL VALOR DE LOS TIPOS DE EDIFICACIONES Y ANEXOS DE CONSTRUCCIÓN PARA LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE LA CUMBRE”

valores por metro cuadrado de las construcciones y anexos de construcción del municipio de La Cumbre.

Que el gestor catastral suscribió convenio marco el 11 de noviembre de 2020 con la Sociedad de Avances Tecnológicos para el Desarrollo del Valle de Cauca – Valle Avanza SAS, con el objetivo de realizar actividades de formación, actualización, conservación y difusión de la formación catastral, así como los procedimientos de enfoque multipropósito y todos aquellos componentes necesarios en la prestación de los servicios administrativos y operativos necesarios para el cumplimiento del convenio.

Que, de acuerdo al anterior convenio, el operador catastral realizó las investigaciones económicas del metro cuadrado del terreno y del metro cuadrado de la construcción y de anexos del Municipio de La Cumbre.

Que luego de examinados los documentos provenientes del reconocimiento predial, la determinación de las Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas de las zonas urbana y rural del Municipio de LA CUMBRE, lo mismo que la determinación de los valores unitarios para las edificaciones existentes, este despacho encuentra los estudios ajustados a las normas legales vigentes y la investigación económica acorde con la actualidad inmobiliaria del mencionado municipio.

Que los trabajos realizados por el operador catastral, fueron aprobados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro, mediante Acta 01 del 22 de diciembre de 2022 y el informe presentado por el operador catastral dado que ellos fueron ejecutores del proyecto.

Que el presente estudio de la determinación de las Zonas Homogéneas Físicas, Geoeconómicas y Valores de construcción y tablas de anexos de la construcción se aplicaran para la vigencia fiscal 01-01-2023, a los predios que conforman el municipio de La Cumbre, que fueron objeto del proceso de actualización de la formación catastral en el año 2021 - 2022, conforme lo estipula la norma catastral.

Que por las anteriores consideraciones la Gerente de la Unidad Administrativa Especial de catastro del Valle del Cauca, en su calidad de Autoridad catastral del Departamento del Valle del cauca,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: APROBAR el estudio de las Zonas Homogéneas Físicas, Zonas Homogéneas Geoeconómicas y Valores de construcción, por los diferentes usos y puntajes, a través de los modelos econométricos, tablas de valor unitario para las construcciones convencionales y de construcciones no convencionales (anexos), realizados para el área rural y urbana del municipio de La Cumbre, que fue objeto del proceso de la Actualización de la Formación Catastral en el año 2021 - 2022, según las tablas de valores que a continuación se especifican:

RESOLUCIÓN No. N00026

(22 DE DICIEMBRE DE 2022)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA EL ESTUDIO DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS, GEOECONÓMICAS Y EL VALOR DE LOS TIPOS DE EDIFICACIONES Y ANEXOS DE CONSTRUCCIÓN PARA LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE LA CUMBRE”

1. ZONAS HOMOGENEAS FISICAS

A continuación, se presentan las tablas correspondientes a las zonas homogéneas físicas rurales:

En la zona rural del Municipio de La Cumbre según el proceso de actualización catastral, se determinaron 835 zonas homogéneas físicas.

Zona	N. ZHF únicas
Rural	708

Tabla 1. Zonas homogéneas físicas rurales

En la zona de expansión se determinaron 12 zonas homogéneas físicas.

Zona	N. ZHF únicas
Expansión	12

Tabla 2. Zonas homogéneas físicas de la zona de expansión.

En la zona urbana se determinaron 115 zonas homogéneas físicas.

Zona	N. ZHF únicas
Urbana	115

Tabla 3. Zonas homogéneas físicas de la zona urbana.

2. ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS

Teniendo en cuenta que el Avalúo catastral de los inmuebles resultante del proceso de Actualización catastral, no puede ser inferiores al setenta por ciento (60%) de su valor comercial ni superiores al 100% del mismo y el oficio remitido por el municipio a la Unidad Administrativa Especial de Catastro y al operador Valle Avanza SAS, con radicado 20220030004145 de 22 de diciembre del 2022. Los porcentajes adoptados de los avalúos catastrales respecto a los valores comerciales (mercado inmobiliario) para la vigencia 01/01/2023 son:

ZONA URBANA: TERRENO: 60%, CONSTRUCCION: 60%

ZONA EXPANSION: TERRENO: 60%, CONSTRUCCION: 60%

ZONA RURAL: TERRENO: 60%, CONSTRUCCION: 60%

RESOLUCIÓN No. N00026

(22 DE DICIEMBRE DE 2022)

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA EL ESTUDIO DE LAS ZONAS
HOMOGÉNEAS FÍSICAS, GEOECONÓMICAS Y EL VALOR DE LOS TIPOS
DE EDIFICACIONES Y ANEXOS DE CONSTRUCCIÓN PARA LOS
PREDIOS URBANOS Y RURALES UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE LA
CUMBRE”**

2.1. ZONA DE EXPANSION

Tablas con los valores para terreno:

COD_ZHG	VALOR_ZHG_COMERCIAL	VALOR_ZHG_CATASTRAL
1	\$20.000	\$12.000

 Tabla 4. Valores m² terreno comercial Vs terreno catastral de la zona de expansión.

2.2 ZONA URBANA

Tablas con los valores para terreno:

COD_ZHG	VALOR_ZHG_COM	VALOR_ZHG_CAT
30	\$20.000	\$12.000
31	\$70.000	\$42.000
32	\$90.000	\$54.000
33	\$100.000	\$60.000
34	\$140.000	\$84.000
35	\$150.000	\$90.000
36	\$200.000	\$120.000
37	\$220.000	\$132.000
38	\$300.000	\$180.000
39	\$500.000	\$300.000

 Tabla 5. Valores m² terreno comercial Vs terreno catastral de la zona de urbana.

2.3 ZONA RURAL

Tablas con los valores para terreno:

COD_ZHG	ZHG_COMERCIAL	ZHG_CATASTRAL
2	\$ 1.000	\$ 600
3	\$ 1.200	\$ 720
4	\$ 1.500	\$ 900
5	\$ 2.000	\$ 1.200
6	\$ 2.500	\$ 1.500
7	\$ 3.000	\$ 1.800

RESOLUCIÓN No. N00026

(22 DE DICIEMBRE DE 2022)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA EL ESTUDIO DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS, GEOECONÓMICAS Y EL VALOR DE LOS TIPOS DE EDIFICACIONES Y ANEXOS DE CONSTRUCCIÓN PARA LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE LA CUMBRE”

8	\$	3.500	\$	2.100
9	\$	4.000	\$	2.400
10	\$	5.000	\$	3.000
11	\$	5.500	\$	3.300
12	\$	6.000	\$	3.600
13	\$	7.000	\$	4.200
14	\$	10.000	\$	6.000
15	\$	12.000	\$	7.200
16	\$	15.000	\$	9.000
17	\$	20.000	\$	12.000
18	\$	25.000	\$	15.000
19	\$	30.000	\$	18.000
20	\$	35.000	\$	21.000
21	\$	40.000	\$	24.000
22	\$	45.000	\$	27.000
23	\$	50.000	\$	30.000
24	\$	55.000	\$	33.000
25	\$	60.000	\$	36.000
26	\$	65.000	\$	39.000
27	\$	70.000	\$	42.000
28	\$	90.000	\$	54.000
29	\$	165.000	\$	99.000

 Tabla 6. Valores m² terreno comercial Vs terreno catastral de la zona de rural.

3. TABLA DE CONSTRUCCIONES CONVENCIONALES

Para estimar el valor metro cuadrado de la construcción de la zona urbana y rural de La Cumbre se plantearon modelos econométricos y no tablas de valor.

3.1. CARACTERÍSTICAS DEL MODELO ECONOMÉTRICO

En valoración catastral, un modelo se compone del Valor Metro Cuadrado de la Construcción o Valor Integral (variable respuesta) y las características físicas y de entorno que se explican el comportamiento el valor (variables explicativas), estas pueden ser tantas como se requiera y será el mismo modelo quien se encargue de establecer los pesos correspondientes. La expresión de un modelo econométrico se generaliza:

$$Y_i = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_k X_k + \varepsilon_i$$

RESOLUCIÓN No. N00026

(22 DE DICIEMBRE DE 2022)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA EL ESTUDIO DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS, GEOECONÓMICAS Y EL VALOR DE LOS TIPOS DE EDIFICACIONES Y ANEXOS DE CONSTRUCCIÓN PARA LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE LA CUMBRE”

Donde:

Y_i = es el valor comercial del metro cuadrado de la construcción (o valor integral para el caso del PH)

X_i = representan las variables explicativas, que tienen influencia con el valor del metro cuadrado de la construcción (o valor integral).

β_i = representa los parámetros asociados con las variables explicativas X_i .

ε_i = representa la diferencia que posiblemente existía entre el valor real del metro cuadrado de la construcción (o integral) y el valor estimado con el modelo.

3.2 VALIDACION DE LOS SUPUESTO ESTADISTICOS DE LOS MODELOS

1. Correcta Especificación del modelo.

$$E(Y_i) = X_i\beta$$

2. Homogeneidad de Varianza de los Errores.

$$V(\varepsilon_i) = V(Y_i) = \sigma^2 \forall i = 1, 2, \dots, n$$

3. No Correlación de los Errores.

$$COV(\varepsilon_i, \varepsilon_j) = 0 \forall i \neq j$$

4. Distribución Normal de los Errores.

$$\varepsilon_i \sim Normal(0, 1)$$

3.3. METODO DE SELCCION DE VARIABLES PARA LOS MODELOS

En el ajuste de los modelos econométricos se utilizó el método de selección de variables paso a paso **stepwise**, en el que todas las variables se introducen en la ecuación y luego se eliminan secuencialmente las variables que no resultan significativas en la predicción del valor.

3.4. CONJUNTO DE VARIABLES DE INCLUSION EN LOS MODELOS

Se presentaron algunas limitaciones para la realización de los modelos econométricos de las unidades de construcción de los predios del municipio de Guacarí debido a la falta de completitud de las variables de la base catastral entregada por el IGAC, lo que incidirá en el desempeño de los modelos resultantes.

RESOLUCIÓN No. N00026

(22 DE DICIEMBRE DE 2022)

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA EL ESTUDIO DE LAS ZONAS
HOMOGENEAS FÍSICAS, GEOECONÓMICAS Y EL VALOR DE LOS TIPOS
DE EDIFICACIONES Y ANEXOS DE CONSTRUCCIÓN PARA LOS
PREDIOS URBANOS Y RURALES UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE LA
CUMBRE”**

Se construyeron inicialmente modelos de regresión línea múltiple, teniendo en cuenta las variables:

- PUNTAJE: Puntaje de la unidad de construcción.
- AREA_CONSTRUIDA: Área en metros cuadrados de la unidad de construcción.
- ZONA: Urbana o Rural.

Esto teniendo en cuenta la base alfanumérica presenta falta de completitud de información.

Posterior a ello, a través del método de selección de variables, los 3 modelos estadísticos quedaron definidos por las 3 variables anteriormente detalladas.

3.5. CLASIFICACION DE PREDIOS PARA EL AJUSTE DE MODELOS

Para el ajuste de los modelos econométricos se realizaron agrupaciones por USOS económicos y teniendo en cuenta la zona para algunos casos. En la tabla siguiente se muestra la clasificación de predios que arrojó un total de 3 grupos diferentes, los cuales generan 3 modelos Econométricos.

Tabla 1. Agrupación de Predios para el Ajuste de Modelos Econométricos.

MODELO	DESCRIPCIÓN
1	RESIDENCIAL GRUPO 1 (uso Residencial.Vivienda Hasta 3 Pisos con puntaje < 25)
2	RESIDENCIAL GRUPO 2 (uso Residencial.Vivienda Hasta 3 Pisos con puntaje >= 25)
3	OTROS GRUPO 3 (uso diferente a Residencial.Vivienda Hasta 3 Pisos)

4. MODELOS ECONOMÉTRICOS AJUSTADOS

En adelante se presentan 3 modelos resultantes para cada grupo de predios. La variable E hace referencia al Error Estándar Estimado del modelo.

4.1 MODELO 1: RESIDENCIAL GRUPO 1 (uso Residencial.Vivienda_Hasta_3_Pisos con puntaje < 25)

$$\text{VALOR_M2_CONSTRUCCIÓN} = 29173.1197 + (\text{PUNTAJE} * 19861.7358) + (\text{AREA_CONSTRUIDA} * -186.5585) + (\text{ZONAURBANO} * 2791.8817)$$

RESOLUCIÓN No. N00026

(22 DE DICIEMBRE DE 2022)

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA EL ESTUDIO DE LAS ZONAS
HOMOGÉNEAS FÍSICAS, GEOECONÓMICAS Y EL VALOR DE LOS TIPOS
DE EDIFICACIONES Y ANEXOS DE CONSTRUCCIÓN PARA LOS
PREDIOS URBANOS Y RURALES UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE LA
CUMBRE"**

Coefficients:

	Estimate	Std. Error	t value	Pr(> t)	
(Intercept)	29173.12	1234.10	23.639	<2e-16	***
total_puntaje	19861.74	41.75	475.763	<2e-16	***
Area_construida	-186.56	14.59	-12.787	<2e-16	***
ZONAURBANO	2791.88	932.61	2.994	0.003	**

Signif. codes: 0 '***' 0.001 '**' 0.01 '*' 0.05 '.' 0.1 ' ' 1

Residual standard error: 7209 on 279 degrees of freedom

Multiple R-squared: 0.9989, Adjusted R-squared: 0.9989

F-statistic: 8.698e+04 on 3 and 279 DF, p-value: < 2.2e-16

4.2 MODELO 2: RESIDENCIAL GRUPO 2 (uso Residencial.Vivienda_Hasta_3_Pisos con puntaje >= 25)

$$\text{VALOR_M2_CONSTRUCCIÓN} = 91502.1666 + (\text{PUNTAJE} * 18031.9707) + (\text{ÁREA_CONSTRUIDA} * -331.7374) + (\text{ZONAURBANO} * -7317.8860)$$

Coefficients:

	Estimate	Std. Error	t value	Pr(> t)	
(Intercept)	91502.17	4674.65	19.574	< 2e-16	***
total_puntaje	18031.97	94.56	190.695	< 2e-16	***
Area_construida	-331.74	13.57	-24.447	< 2e-16	***
ZONAURBANO	-7317.89	2653.14	-2.758	0.00618	**

Signif. codes: 0 '***' 0.001 '**' 0.01 '*' 0.05 '.' 0.1 ' ' 1

Residual standard error: 22710 on 294 degrees of freedom

Multiple R-squared: 0.9921, Adjusted R-squared: 0.992

F-statistic: 1.228e+04 on 3 and 294 DF, p-value: < 2.2e-16

RESOLUCIÓN No. N00026

(22 DE DICIEMBRE DE 2022)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA EL ESTUDIO DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS, GEOECONÓMICAS Y EL VALOR DE LOS TIPOS DE EDIFICACIONES Y ANEXOS DE CONSTRUCCIÓN PARA LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE LA CUMBRE"

4.3 MODELO 3: OTROS GRUPO 3 (uso diferente a Residencial.Vivienda_Hasta_3_Pisos)

VALOR_M2_CONSTRUCCIÓN = 42848.248 + (PUNTAJE*18765.8883) + (AREA_CONSTRUIDA* -248.2806) + (ZONAURBANO* 32172.2449)

Coefficients:				
	Estimate	Std. Error	t value	Pr(> t)
(Intercept)	42848.2	13682.5	3.132	0.0023 **
total_puntaje	18765.9	266.9	70.306	<2e-16 ***
Area_construida	-248.3	21.1	-11.766	<2e-16 ***
ZONAURBANO	32172.2	7925.3	4.059	0.0001 ***

Signif. codes: 0 '***' 0.001 '**' 0.01 '*' 0.05 '.' 0.1 ' ' 1				
Residual standard error: 33840 on 96 degrees of freedom				
Multiple R-squared: 0.9811, Adjusted R-squared: 0.9805				
F-statistic: 1664 on 3 and 96 DF, p-value: < 2.2e-16				

Se evidencia en los 3 modelos un muy buen ajuste, identificado además que de las 3 variables fueron significativas para cada modelo, con R^2 ajustado superior al 0.9.

Respecto a la revisión de los supuestos, se valida que la prueba de normalidad. El teste de varianza constante y el test de independencia de los errores se cumple con un nivel de significancia del 0.05.

Se debe tener en cuenta que los valores de M2 de construcción resultantes de los modelos son valores comerciales, por lo tanto, se debe multiplicar por el 60%.

Finalmente se procedió a realizar la expansión masiva de los modelos al universo total de predios cuyos usos se encuentran grupos ya definidos previamente.

Se consideraron intervalos con los valores mínimos que puede tener el valor comercial según el estudio de mercado inmobiliario. Si el valor del modelo es menor al límite inferior, entonces se procede a reemplazar el valor comercial estimado por el modelo con el mínimo de la tabla de referencia. Para los valores que generan los modelos por encima del valor máximo de referencia no se realiza ningún ajuste. A continuación, se relaciona los valores límites según el grupo:

RESOLUCIÓN No. N00026

(22 DE DICIEMBRE DE 2022)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA EL ESTUDIO DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS, GEOECONÓMICAS Y EL VALOR DE LOS TIPOS DE EDIFICACIONES Y ANEXOS DE CONSTRUCCIÓN PARA LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE LA CUMBRE”

Tabla 2. Tabla de referencia para el vm2 para predios residenciales

Puntaje Mínimo	Puntaje Máximo	Valor Mínimo \$/M2 Com	GRUPO
1	4	\$ 19,000	RESIDENCIAL
5	17	\$ 95,000	RESIDENCIAL
18	24	\$ 320,000	RESIDENCIAL
25	33	\$ 450,000	RESIDENCIAL
34	45	\$ 600,000	RESIDENCIAL
46	55	\$ 750,000	RESIDENCIAL
56	65	\$ 920,000	RESIDENCIAL
66	73	\$ 1,000,000	RESIDENCIAL
74	100	\$ 1,100,000	RESIDENCIAL

Tabla 3. Tabla de referencia para el vm2 para predios comerciales

Puntaje Mínimo	Puntaje Máximo	Valor Mínimo \$/M2 Com	GRUPO
1	15	\$ 19,000	COMERCIAL
16	25	\$ 325,000	COMERCIAL
26	40	\$ 490,000	COMERCIAL
41	55	\$ 750,000	COMERCIAL
56	65	\$ 1,000,000	COMERCIAL
66	75	\$ 1,120,000	COMERCIAL
76	100	\$ 1,250,000	COMERCIAL

Tabla 4. Tabla de referencia para el vm2 para predios industriales

Puntaje Mínimo	Puntaje Máximo	Valor Mínimo \$/M2 Com	GRUPO
1	13	\$ 18,000	INDUSTRIAL
14	25	\$ 260,000	INDUSTRIAL
26	40	\$ 470,000	INDUSTRIAL
41	55	\$ 720,000	INDUSTRIAL
56	65	\$ 950,000	INDUSTRIAL

RESOLUCIÓN No. N00026

(22 DE DICIEMBRE DE 2022)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA EL ESTUDIO DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS, GEOECONÓMICAS Y EL VALOR DE LOS TIPOS DE EDIFICACIONES Y ANEXOS DE CONSTRUCCIÓN PARA LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE LA CUMBRE"

66	75	\$ 1,100,000	INDUSTRIAL
76	100	\$ 1,230,000	INDUSTRIAL

Tabla 5. Tabla de referencia para el vm2 para predios institucionales

Puntaje Mínimo	Puntaje Máximo	Valor Mínimo \$/M2 Com	GRUPO
1	15	\$ 19,000	INSTITUCIONAL
16	25	\$ 325,000	INSTITUCIONAL
26	40	\$ 490,000	INSTITUCIONAL
41	55	\$ 750,000	INSTITUCIONAL
56	65	\$ 1,000,000	INSTITUCIONAL
66	75	\$ 1,120,000	INSTITUCIONAL
76	100	\$ 1,250,000	INSTITUCIONAL

5. TABLAS DE VALORES METRO CUADRADO PARA UNIDADES DE CONSTRUCCION QUE NO APLICAN LOS MODELOS ECONOMERICOS

Dentro de los procesos masivos de valoración, existen ciertos predios que por su condición especial ya sea en destino, áreas, configuración, etc., presentan inconvenientes para ser valorados con los mismos métodos o metodologías empleadas para la mayoría de los predios. en estos casos, se establecen metodologías para aquellos inmuebles que no se comportan normalmente.

Para el caso de los predios del municipio, se estimaron los siguientes predios:

NUMERO_PREDIAL_NACIONAL	ID_CONST_USO	VM2_COMERCIAL	VM2_CATASTRAL
763770100000000270001000000000	98769 Institucional.Colliseos	1,200,000	720,000

6. TABLA DE CONSTRUCCIONES NO CONVENCIONALES

Las construcciones no convencionales son las unidades con uso diferente a la habitacional, industrial, comercial y relacionado en la mayoría de los casos con la actividad agropecuaria.

Estas construcciones están conformadas por los elementos estructura, piso, muro y estado de conservación general y en algunos casos cubierta. Al calificar diferentes unidades suman puntajes muy similares, por esta razón es necesario tipificarlas, en virtud de las condiciones particulares de sus elementos. Para este tipo de construcciones se realizaron las tablas de valor que se presentan a continuación:

RESOLUCIÓN No. N00026

(22 DE DICIEMBRE DE 2022)

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA EL ESTUDIO DE LAS ZONAS
HOMOGÉNEAS FÍSICAS, GEOECONÓMICAS Y EL VALOR DE LOS TIPOS
DE EDIFICACIONES Y ANEXOS DE CONSTRUCCIÓN PARA LOS
PREDIOS URBANOS Y RURALES UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE LA
CUMBRE"**

Anexo.Albercas_Bañaderos

COD_ANEXO	NOMBRE_ANEXO	TIPO	VM2_CONS T_COMER- CIAL	VM2_CONST _CATAS- TRAL
23	Anexo.Albercas_Banaderas	40	\$118.851	\$71.310,60
23	Anexo.Albercas_Banaderas	60	\$169.824	\$101.894,40
23	Anexo.Albercas_Banaderas	80	\$257.055	\$154.233,00

Anexo. Beneficiadores

COD_ANEXO	NOMBRE_ANEXO	TIPO	VM2_CONS T_COMER- CIAL	VM2_CONST _CATAS- TRAL
11	Anexo.Beneficiaderos	40	\$152.606	\$91.563,60
11	Anexo.Beneficiaderos	60	\$217.394	\$130.436,40
11	Anexo.Beneficiaderos	80	\$328.269	\$196.961,40

Anexo. Cimientos_Estructura_Muros_y_Placa_Base

COD_ANEXO	NOMBRE_ANEXO	TIPO	VM2_CONS T_COMER- CIAL	VM2_CONST _CATAS- TRAL
110	Anexo.Cimientos_Estructura_Muros y Placa Base	40	\$141.440	\$84.864,00
110	Anexo.Cimientos_Estructura_Muros y Placa Base	60	\$201.657	\$120.994,20
110	Anexo.Cimientos_Estructura_Muros y Placa Base	80	\$304.710	\$182.826,00

Anexo. Corrales

COD_ANEXO	NOMBRE_ANEXO	TIPO	VM2_CONS T_COMER- CIAL	VM2_CONST _CATAS- TRAL
26	Anexo.Corrales	20	\$167.913	\$100.747,80
26	Anexo.Corrales	40	\$238.966	\$143.379,60
26	Anexo.Corrales	60	\$294.270	\$176.562,00
26	Anexo.Corrales	80	\$360.561	\$216.336,60

RESOLUCIÓN No. N00026

(22 DE DICIEMBRE DE 2022)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA EL ESTUDIO DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS, GEOECONÓMICAS Y EL VALOR DE LOS TIPOS DE EDIFICACIONES Y ANEXOS DE CONSTRUCCIÓN PARA LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE LA CUMBRE”

Anexo. Establos_Pesebreras_Caballerizas

COD_ANEXO	NOMBRE_ANEXO	TIPO	VM2_CONS T_COMER- CIAL	VM2_CONST _CATAS- TRAL
4	Anexo.Establos_Pesebreras_Caballerizas	20	\$118.851	\$71.310,60
4	Anexo.Establos_Pesebreras_Caballerizas	40	\$169.824	\$101.894,40
4	Anexo.Establos_Pesebreras_Caballerizas	60	\$209.498	\$125.698,80
4	Anexo.Establos_Pesebreras_Caballerizas	80	\$257.055	\$154.233,00

Anexo. Galpones_Gallineros

COD_ANEXO	NOMBRE_ANEXO	TIPO	VM2_CONS T_COMER- CIAL	VM2_CONST _CATAS- TRAL
3	Anexo.Galpones_Gallineros	20	\$96.768	\$58.060,80
3	Anexo.Galpones_Gallineros	40	\$138.702	\$83.221,20
3	Anexo.Galpones_Gallineros	60	\$171.341	\$102.804,60
3	Anexo.Galpones_Gallineros	80	\$210.465	\$126.279,00

Anexo. Kioscos

COD_ANEXO	NOMBRE_ANEXO	TIPO	VM2_CONS T_COMER- CIAL	VM2_CONST _CATAS- TRAL
21	Anexo.Kioscos	20	\$96.768	\$58.060,80
21	Anexo.Kioscos	40	\$113.775	\$68.265,00
21	Anexo.Kioscos	60	\$140.780	\$84.468,00
21	Anexo.Kioscos	80	\$173.150	\$103.890,00

Anexo. Silos

RESOLUCIÓN No. N00026

(22 DE DICIEMBRE DE 2022)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA EL ESTUDIO DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS, GEOECONÓMICAS Y EL VALOR DE LOS TIPOS DE EDIFICACIONES Y ANEXOS DE CONSTRUCCIÓN PARA LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE LA CUMBRE”

COD_ANEXO	NOMBRE_ANEXO	TIPO	VM2_CONST_COMERCIAL	VM2_CONST_CATASTRAL
8	Anexo.Silos	60	\$3.225,385	\$1.935.231,00
8	Anexo.Silos	80	\$3.939,457	\$2.363.674,20

Anexo. Tanques

COD_ANEXO	NOMBRE_ANEXO	TIPO	VM2_CONST_COMERCIAL	VM2_CONST_CATASTRAL
10	Anexo.Tanques	20	\$559.845	\$335.907,00
10	Anexo.Tanques	40	\$791.309	\$474.785,40
10	Anexo.Tanques	60	\$971.468	\$582.880,80
10	Anexo.Tanques	80	\$1.187.422	\$712.453,20

Anexo. Ramadas_Cobertizos_Caneyes

COD_ANEXO	NOMBRE_ANEXO	TIPO	VM2_CONST_COMERCIAL	VM2_CONST_CATASTRAL
2	Anexo.Ramadas_Cobertizos_Caneyes	40	\$97.605	\$58.563,00
2	Anexo.Ramadas_Cobertizos_Caneyes	60	\$316.877	\$190.126,20
2	Anexo.Ramadas_Cobertizos_Caneyes	80	\$498.243	\$298.945,80
2	Anexo.Ramadas_Cobertizos_Caneyes	90	\$751.288	\$450.772,80

Anexo. Piscinas

COD_ANEXO	NOMBRE_ANEXO	TIPO	VM2_CONST_COMERCIAL	VM2_CONST_CATASTRAL
9	Anexo.Piscinas	40	\$522.650	\$313.590,00
9	Anexo.Piscinas	50	\$709.771	\$425.862,60
9	Anexo.Piscinas	60	\$929.913	\$557.947,80
9	Anexo.Piscinas	80	\$1.150.055	\$690.033,00

Anexo. Secaderos

RESOLUCIÓN No. N00026

(22 DE DICIEMBRE DE 2022)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA EL ESTUDIO DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS, GEOECONÓMICAS Y EL VALOR DE LOS TIPOS DE EDIFICACIONES Y ANEXOS DE CONSTRUCCIÓN PARA LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE LA CUMBRE”

COD_ANEXO	NOMBRE_ANEXO	TIPO	VM2_CONS T_COMER- CIAL	VM2_CONST _CATAS- TRAL
18	Anexo.Secaderos	40	\$280.107	168.064,20
18	Anexo.Secaderos	50	\$397.079	238.247,40
18	Anexo.Secaderos	60	\$488.123	292.873,80
18	Anexo.Secaderos	80	\$597.257	358.354,20

Anexo. Pozos

COD_ANEXO	NOMBRE_ANEXO	TIPO	VM2_CONST _COMER- CIAL	VM2_CONST _CATAS- TRAL
20	Anexo.Pozos	40	\$465.595	\$279.357,00
20	Anexo.Pozos	50	\$895.072	\$537.043,20
20	Anexo.Pozos	60	\$1.263.739	\$758.243,40
20	Anexo.Pozos	80	\$1.550.690	\$930.414,00

Anexo. Lagunas de oxidación

COD_ANEXO	NOMBRE_ANEXO	TIPO	VM2_CONST _COMER- CIAL	VM2_CONST _CATAS- TRAL
83	Anexo.Lagunas_de_Oxidacion	20	\$72.821	\$43.692,60
83	Anexo.Lagunas_de_Oxidacion	40	\$144.367	\$86.620,20
83	Anexo.Lagunas_de_Oxidacion	50	\$205.783	\$123.469,80
83	Anexo.Lagunas_de_Oxidacion	60	\$253.585	\$152.151,00
83	Anexo.Lagunas_de_Oxidacion	80	\$310.886	\$186.531,60

Anexo. Toboganes

COD_ANEXO	NOMBRE_ANEXO	TIPO	VM2_CONST _COMER- CIAL	VM2_CONST _CATAS- TRAL
62	Anexo.Toboganes	40	\$308.353	\$185.011,80
62	Anexo.Toboganes	50	\$594.537	\$356.722,20
62	Anexo.Toboganes	60	\$840.200	\$504.120,00
62	Anexo.Toboganes	80	\$1.031.412	\$618.847,20

RESOLUCIÓN No. N00026

(22 DE DICIEMBRE DE 2022)

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA EL ESTUDIO DE LAS ZONAS
HOMOGÉNEAS FÍSICAS, GEOECONÓMICAS Y EL VALOR DE LOS TIPOS
DE EDIFICACIONES Y ANEXOS DE CONSTRUCCIÓN PARA LOS
PREDIOS URBANOS Y RURALES UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE LA
CUMBRE”**

Anexo. Pergolas

COD_ ANEX O	NOMBRE_ ANEXO	TIPO	VM2_ CONST _COMER- CIAL	VM2_ CONST _CATAS- TRAL
116	Anexo.Pergolas	40	\$191.494	\$114.896,40
116	Anexo.Pergolas	50	\$272.198	\$163.318,80
116	Anexo.Pergolas	60	\$335.014	\$201.008,40
116	Anexo.Pergolas	80	\$410.310	\$246.186,00

Anexo. Construccion_en_membrana_arquitectonica

COD_ ANEX O	NOMBRE_ ANEXO	TIPO	VM2_ CONST _COMER- CIAL	VM2_ CONST _CATAS- TRAL
111	Anexo.Construccion_en_mem- brana_arquitectonica	40	\$328.086	\$196.851,60
111	Anexo.Construccion_en_mem- brana_arquitectonica	50	\$464.694	\$278.816,40
111	Anexo.Construccion_en_mem- brana_arquitectonica	60	\$571.024	\$342.614,40
111	Anexo.Construccion_en_mem- brana_arquitectonica	80	\$698.478	\$419.086,80

Anexo. Camaroneras

COD_ ANEX O	NOMBRE_ ANEXO	TIPO	VM2_ CONST _COMER- CIAL	VM2_ CONST _CATAS- TRAL
64	Anexo.Camaroneras	40	\$8.518	\$5.110,80
64	Anexo.Camaroneras	50	\$14.334	\$8.600,40
64	Anexo.Camaroneras	60	\$18.860	\$11.316,00
64	Anexo.Camaroneras	80	\$24.285	\$14.571,00

Anexo. Torres_de_Enfriamiento

COD_ ANEX O	NOMBRE_ ANEXO	TIPO	VM2_ CONST _COMER- CIAL	VM2_ CONST _CATAS- TRAL
47	Anexo.Torres_de_Enfriamiento	60	\$895.210	\$537.126,00
47	Anexo.Torres_de_Enfriamiento	80	\$1.094.310	\$656.586,00

RESOLUCIÓN No. N00026

(22 DE DICIEMBRE DE 2022)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA EL ESTUDIO DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS, GEOECONÓMICAS Y EL VALOR DE LOS TIPOS DE EDIFICACIONES Y ANEXOS DE CONSTRUCCIÓN PARA LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE LA CUMBRE”

Anexo. Canchas_de_Tenis

COD_ANEXO	NOMBRE_ANEXO	TIPO	VM2_CONST _COMER- CIAL	VM2_CONST _CATAS- TRAL
60	Anexo.Canchas_de_Tenis	10	\$173.150	\$103.890,00
60	Anexo.Canchas_de_Tenis	20	\$173.150	\$103.890,00

Anexo. Carretera

COD_ANEXO	NOMBRE_ANEXO	TIPO	VM2_CONST _COMER- CIAL	VM2_CONST _CATAS- TRAL
85	Anexo.Carretera	40	\$431.856	\$259.113,60
85	Anexo.Carretera	60	\$431.856	\$259.113,60

Anexo. Cocheras_Marraneras_Porquerizas

COD_ANEXO	NOMBRE_ANEXO	TIPO	VM2_CONST _COMER- CIAL	VM2_CONST _CATAS- TRAL
5	Anexo.Cócheras_Marraneras_Porquerizas	20	\$179.005	\$107.403,00
5	Anexo.Cocheras_Marraneras_Porquerizas	40	\$254.598	\$152.758,80
5	Anexo.Cocheras_Marraneras_Porquerizas	60	\$313.436	\$188.061,60
5	Anexo.Cocheras_Marraneras_Porquerizas	80	\$383.963	\$230.377,80

Anexo. Marquesinas_Patios_Cubiertos

COD_ANEXO	NOMBRE_ANEXO	TIPO	VM2_CONS T_COMER- CIAL	VM2_CONST _CATAS- TRAL
82	Anexo.Marquesinas_Patios_Cubiertos	20	\$280.107	\$168.064,20
82	Anexo.Marquesinas_Patios_Cubiertos	40	\$397.079	\$238.247,40
82	Anexo.Marquesinas_Patios_Cubiertos	60	\$488.123	\$292.873,80
82	Anexo.Marquesinas_Patios_Cubiertos	80	\$597.257	\$358.354,20

RESOLUCIÓN No. N00026

(22 DE DICIEMBRE DE 2022)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA EL ESTUDIO DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS, GEOECONÓMICAS Y EL VALOR DE LOS TIPOS DE EDIFICACIONES Y ANEXOS DE CONSTRUCCIÓN PARA LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE LA CUMBRE”

Anexo. Estacion_Bombeo

COD_ANEXO	NOMBRE_ANEXO	TIPO	VM2_CONS T_COMER- CIAL	VM2_CONST _CATAS- TRAL
113	Anexo.Estacion_Bombeo	40	\$179.005	\$107.403,00
113	Anexo.Estacion_Bombeo	50	\$254.598	\$152.758,80
113	Anexo.Estacion_Bombeo	60	\$313.436	\$188.061,60
113	Anexo.Estacion_Bombeo	80	\$383.963	\$230.377,80

7. TABLAS DE VALORES METRO CUADRADO PARA UNIDADES DE CONSTRUCCION QUE NO APLICAN MODELOS ECONOMICOS

Dentro de los procesos masivos de valoración, existen ciertos predios que por su condición especial ya sea en destino, áreas, configuración, etc., presentan inconvenientes para ser valorados con los mismos métodos o metodologías empleadas para la mayoría de los predios, en estos casos, se establecen metodologías para aquellos inmuebles que no se comportan normalmente.

Para el caso de los predios del municipio, se estimaron los siguientes predios:

Tabla 6. Tabla de valores de predios especiales

NUMERO_PREDIAL_NACIONAL	ID_CONST	USO	VM2_COMERCIAL	VM2_CATASTRAL
763770100000000270001000000000	98769	Institucional. Coliseos	\$1200.000	\$720.000

Nota: se anexa CD que contiene informe técnico del componente económico proporcionado por el operador catastral Valle Avanza SAS y oficio remitido por el municipio de La Cumbre de porcentaje de avalúos catastrales.

ARTICULO SEGUNDO: con base en los valores de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas y las tablas de construcción ordenase la liquidación de los avalúos de los predios correspondientes al municipio de LA CUMBRE, sectores Urbano y Rural del Departamento del Valle del Cauca.

ARTICULO TERCERO: VIGENCIA FISCAL. Las modificaciones a que se refiere el artículo anterior tendrán vigencia fiscal a partir del 1 de enero de 2023.

ARTICULO CUARTO: INCORPORAR al archivo del Sistema de Información Geográfico Catastral Multipropósito de esta Unidad Administrativa Especial de Catastro los documentos

RESOLUCIÓN No. N00026

(22 DE DICIEMBRE DE 2022)

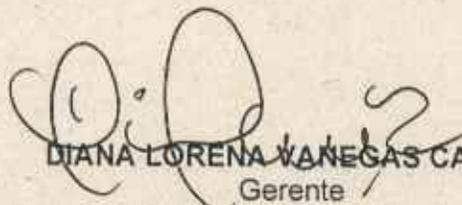
**“POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA EL ESTUDIO DE LAS ZONAS
HOMOGÉNEAS FÍSICAS, GEOECONÓMICAS Y EL VALOR DE LOS TIPOS
DE EDIFICACIONES Y ANEXOS DE CONSTRUCCIÓN PARA LOS
PREDIOS URBANOS Y RURALES UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE LA
CUMBRE”**

anexos que hacen parte integral de esta resolución, correspondiente al estudio de las Zonas Homogéneas Físicas. Zonas Homogéneas Geoeconómicas, el valor de los tipos de edificaciones según los modelos econométricos, las tablas por destino económico y el valor de los tipos de anexos del Municipio de La Cumbre.

ARTÍCULO QUINTO: Contra el presente acto administrativo no procede recurso alguno, de acuerdo a lo ordenado en el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

COMUNIQUESE Y CÚMPLASE

Expedida en Santiago de Cali, a los veintidós (22) días del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022).



DIANA LORENA VANEGAS CAJIAO
Gerente

Unidad Administrativa Especial de Catastro
Departamento del Valle del Cauca

Elaboró: Edilma Isabel Jiménez Ávila. Abogada Contratista UAEC *EJ*
Revisión técnica: Karen Lilliana Hurtado González – Líder de Programa UAEC *J*
Revisión técnica: Wilmerth Alexander Mantilla Mazo – Líder de Programa UAEC *W*
Revisión jurídica: Ángela María Arango. Abogada Contratista UAEC. *AM*