

INFORME FINAL

Actualización Catastral

LA CUMBRE

Diciembre 2022

EQUIPO TÉCNICO

SOCIEDAD DE AVANCES TECNOLÓGICOS PARA EL DESARROLLO DEL
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA – VALLE AVANZA SAS
CONTRATISTA

EQUIPO DEL CONTRATISTA:

ING. JALBER EXTIBEN ORTIZ VINASCO
ING. DIANA PATRICIA CUARTAS JIMENEZ
ING. JHONNY CARDENAS VELASCO
ING. MANUEL FELIPE LOPEZ RESTREPO
ING. ALVARO MARTINEZ ARCOS
ING. ALEJANDRO ENRIQUE BAÑULS
DRA. LEIDY ALEJANDRA PORTILLA MUÑOZ

APOYO EN CAMPO – RECONOCEDOR PREDIAL

TEC. JESÚS ALBERTO FAJARDO SOMOZA
TEC. STEBAN JIMÉNEZ GALVIS
TEC. OMAR ALFONSO GARZÓN CALDAS
TEC. ANGELA MARCELA HERRERA OROZCO
TEC. CARLOS ORTEGA
TEC. CARLOS CANDELO BRAVO
TEC. MANUEL RICARDO OROZCO PADILLA
TEC. JESÚS ADOLFO OSORIO ESCOBAR
TEC. LAURA MANUELA PALACIOS
TEC. VIVIANA ANDREA MORALES
TEC. SUSANA YAMILE GUARANGUAY
TEC. JAIME ANDRÉS TANGARIFE
TEC. CAMILO ANDRÉS ZAFRA
TEC. LIZETTE ANDREA CHICAIZA
TEC. ALIRIO JOSÉ LLORENTE IBÁÑEZ
TEC. LINA MARCELA POLANCO
TEC. WILSON RESTREPO APARICIO
TEC. MILLER MONTOYA
TEC. KEVIN ANDRÉS CASTRO GIRALDO
TEC. ÁNGELA MARÍA VALLEJO
TEC. OMAR HUMBERTO MANRIQUE LÓPEZ
TEC. FABIO ENRIQUE CRIOLLO
TEC. NIKOL BREGGETT GARCÍA BOLÍVAR
TEC. MARÍA FERNANDA GONZÁLEZ MELLIZO

APOYO EN OFICINA TECNICA

TEC. OSCAR ANDRES TARAZONA NIÑO
TEC. JORGE CASTAÑO LOPÉZ
TEC. LUIS ALFONSO CARDONA
TEC. DUVAN LEANDRO ROMERO MURILLO
TEC. DANIEL ERAZO
TEC. YINA XIMENA PERAFAN ORTEGA
TEC. MAYERLIN OBREGON BENITEZ
ESTADISTICO. VICTOR FABIAN CHAVEZ MUÑOZ

**APOYO DE LA FIRMA JORGE ELIECER GAITÁN INGENIERÍA, CONSULTORÍA Y
VALORACIÓN S.A.S.**

JORGE ELIECER GAITAN TORRES
DARIO LAVERDE TORRES
LAURA JIMENA NAJAR
LENIN VLADIMIR VELA CASTRO
MARIA ALEJANDRA MONCALEANO RINCÓN
MILLER OSIRIS ESCUDERO SUAREZ
YOVANY CASTRO GARZON
DAVID LEONARDO NAJAR
SANDRA MILENA COHECHA
JUAN SEBASTIAN TORRES SALAZAR
FABIAN ALBEIRO ANDRADE RODRIGUEZ
MIGUEL ANGEL SEQUERA MUÑOZ

CONTENIDO

1.	INTRODUCCIÓN	7
2.	OBJETIVOS	8
3.	CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES	9
4.	DIAGNÓSTICO DEL MUNICIPIO LA CUMBRE	10
4.1.	CARACTERIZACIÓN BÁSICA DEL MUNICIPIO	10
4.1.1.	Clima.....	10
4.1.2.	Topografía.	12
4.1.3.	Límites con otros Municipios	13
4.1.4.	Población.....	14
4.1.5.	Seguridad.....	15
4.1.6.	Salud	17
4.1.7.	Vivienda.....	19
4.1.8.	Desarrollo Agropecuario	20
4.1.9.	Economía.....	21
4.1.10.	Esquema de Ordenamiento Territorial - Planificación del territorio	22
4.2.	DIAGNÓSTICO CATASTRAL Y CRUCE DE DATOS DANE	23
5.	DIAGNÓSTICO DE LA BASE ALFANUMÉRICA DEL MUNICIPIO LA CUMBRE	26
6.	SOCIALIZACIÓN DEL PROYECTO AL ENTE TERRITORIAL, LÍDERES COMUNITARIOS Y COMUNIDAD	30
6.1.	SOCIALIZACIONES.....	33
7.	PREMARCA Y PRECENSO	58
	ETAPA 1 - ANÁLISIS DE OFICINA	58
7.1.1.	CAMBIO DE PREDIOS EN EL RECONOCIMIENTO PREDIAL.....	62
7.2.	APOYO CARTOGRÁFICO DE LA PREMARCA.....	64
7.2.1.	GENERACIÓN DE CARTOGRAFÍA	64
7.2.2.	Generación de Listados alfanuméricos	66
7.3.	RESULTADOS DE LA PREMARCA.....	68
8.	METODOLOGÍA DE CAPTURA DE INFORMACIÓN EN CAMPO.....	73
8.1.	SOPORTE DOCUMENTAL FOTOGRÁFICO	86
9.	COMPONENTE FÍSICO.....	87
9.1.	APOYO CARTOGRÁFICO EN EL PROCESO DE RECONOCIMIENTO PREDIAL.....	87

9.1.1.	GENERACIÓN DE CARTOGRAFÍA	87
9.1.2.	GENERACIÓN DE LISTADOS ALFANUMÉRICOS.....	91
9.2.	RECONOCIMIENTO PREDIAL DE LA ZONA RURAL DEL MUNICIPIO DE LA CUMBRE.....	91
9.2.1.	TRABAJO DE CAMPO EN LA ZONA RURAL.....	92
9.2.2.	TRABAJO DE OFICINA	95
9.3.	CONTROL DE CALIDAD DE LA INCORPORACIÓN A LA BASE DE DATOS GEOGRÁFICA CATASTRAL.....	95
9.3.1.	CONTROL DE CALIDAD EN LA INCORPORACIÓN A LA BASE DE DATOS GEOGRÁFICA CATASTRAL	96
9.3.2.	RESULTADOS DEL RECONOCIMIENTO PREDIAL DE LA ZONA RURAL	101
9.4.	RECONOCIMIENTO PREDIAL ZONA URBANA MUNICIPIO DE LA CUMBRE.....	103
9.4.1.	TRABAJO DE CAMPO EN LA ZONA URBANO	104
9.4.2.	RESULTADOS DEL RECONOCIMIENTO PREDIAL DE LA ZONA URBANA.....	106
9.4.3.	PROCESO DE CONTROL DE CALIDAD DE LA ACTUALIZACION CATASTRAL.....	108
10.	ESTUDIO AGROLÓGICO EN EL MUNICIPIO DE LA CUMBRE.....	110
11.	COMPONENTE ECONÓMICO.....	110
11.1.	ESTUDIO DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS Y GEOECONÓMICAS.....	111
11.2.	REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.....	111
11.2.1.	DETERMINACIÓN DE LAS VARIABLES FÍSICAS	113
11.2.2.	CODIFICACIÓN ZHF – URBANO Y ZONA DE EXPANSIÓN	128
11.2.3.	LISTADO DE ZHF -URBANO.....	129
11.2.4.	CODIFICACIÓN DE ZHF - RURAL.....	133
11.2.5.	LISTADO DE ZHF - RURAL.....	134
11.3.	ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS.....	146
11.4.	ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO.....	148
11.5.	DETERMINACIÓN DE PUNTOS DE INVESTIGACIÓN	184
11.6.	RESULTADOS DEL MUESTREO	188
9.1.1	ESTRATIFICACIÓN PARA EL MUESTREO	189
9.1.2	CÁLCULO DEL TAMAÑO DE LA MUESTRA	189
9.1.3	PUNTOS MUESTRA	191
9.1.4	NOVEDADES EN LAS VISITAS DE LOS PUNTOS MUESTRA	194
11.7.	VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	197
11.8.	METODOLOGÍA DE MODELOS ECONOMÉTRICOS LA CUMBRE.....	206
11.8.1.	Universo de Aplicación.....	206

11.8.2.	Características del Modelo Econométrico	206
11.8.3.	Validación de los Supuestos Estadísticos de los Modelos.....	207
11.8.4.	Método de Selección de Variables para los Modelos	207
11.8.5.	Metodología Aplicada	207
11.8.6.	Conjunto de Variables de Inclusión en los Modelos	208
11.8.7.	RESULTADOS	209
11.8.8.	Modelos Econométricos Ajustados.....	209
11.8.9.	TABLA DE REFERENCIA PARA VALORES MÍNIMOS.....	211
11.8.10.	VALORACIÓN DE INMUEBLES ESPECIALES	213
11.8.11.	TABLAS DE VALOR PARA CONSTRUCCIONES NO CONVENCIONALES	213
11.8.12.	PROCESO DE SENSIBILIDAD DE LA LIQUIDACIÓN	217
12.	RESULTADOS ACTUALIZACIÓN CATASTRAL.....	218
12.1.	AVALÚO CATASTRAL.....	220
12.2.	ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS.....	221
12.3.	ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICA.....	221
12.4.	INCORPORACIÓN DE CONSTRUCCIÓN	222
12.1.	CAMBIOS EN DESTINO ECONÓMICO.....	224
13.	CONCLUSIONES	227
14.	RECOMENDACIONES	227
15.	ANEXOS	228

1. INTRODUCCIÓN

El catastro es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

Actualización de la formación catastral consiste en el conjunto de operaciones destinadas a renovar los datos de la formación catastral, revisando los elementos físico y jurídico del catastro y eliminando en el elemento económico las disparidades originadas por cambios físicos, variaciones de uso o productividad, obras públicas o condiciones locales del mercado inmobiliario.

En este documento se presentan los resultados del componente físico, entendiéndose como el reconocimiento predial de la zona urbana y rural del municipio de La Cumbre. También se presenta la información correspondiente al componente económico en el que se encuentra la metodología de muestreo empleada para estimar el valor del metro cuadrado de la construcción, con el fin de generar las tablas de valor para el municipio La Cumbre, en el marco de la actualización catastral de la vigencia 2023. Además, se muestran las de las zonas homogéneas físicas de la zona urbana y rural del municipio, la información de los puntos muestra y el análisis de precios unitarios para las tipologías de construcción existentes en el municipio.

Entre las actividades se encuentra el proyecto de socialización con los entes territoriales y los propietarios, poseedores y arrendatarios, el apoyo cartográfico y el proceso de premarca, el reconocimiento predial de la zona rural y urbana del municipio, la metodología empleada para la captura de información en campo e información sobre el proceso de determinación de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas.

2. OBJETIVOS

- Realizar el proceso de reconocimiento predial en el municipio de La Cumbre de la zona urbana y rural, que consiste en las visitas a los predios marcados con cambios físicos y la captura de información en campo de la realidad observada.
- Calcular el tamaño de muestra por destino económico para estimar de manera confiable el valor del metro cuadrado de la construcción.
- Estimar el valor del metro cuadrado de la construcción con el fin de construir las tablas de valor para las zonas urbana y rural del municipio de La Cumbre.
- Presentar los resultados obtenidos para el componente económico a través de la metodología de las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas.

4. DIAGNÓSTICO DEL MUNICIPIO LA CUMBRE

A continuación, se presenta información técnica del municipio de La Cumbre que abarca desde las generalidades del municipio hasta información más específica referida a la gestión catastral.

4.1. CARACTERIZACIÓN BÁSICA DEL MUNICIPIO

4.1.1. Clima

En La Cumbre, los veranos son cortos y frescos; los inviernos son cortos, fríos y mojados y está nublado durante todo el año. Durante el transcurso del año, la temperatura generalmente varía de 5 °C a 16 °C y rara vez baja a menos de 4 °C o sube a más de 18 °C.

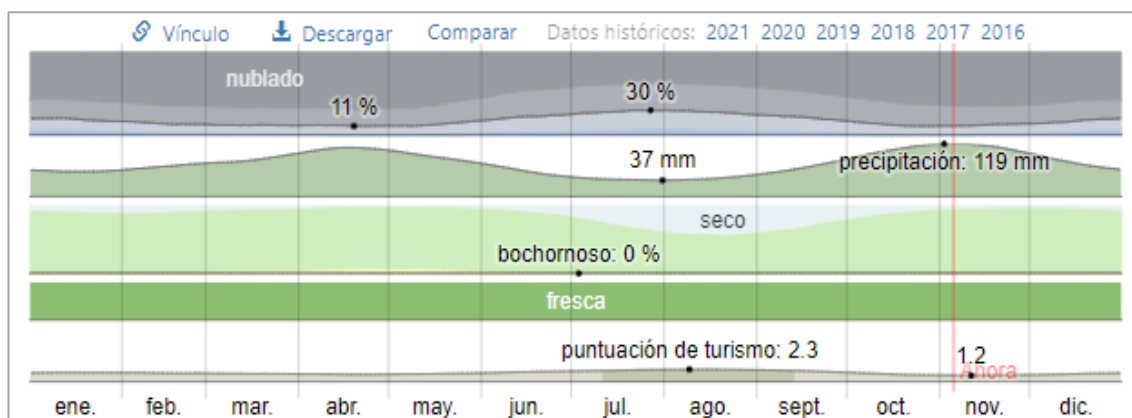


Figura 1 Clima en La Cumbre. Fuente: <https://es.weatherspark.com/>

La temporada templada dura 1,8 meses, del 21 de julio al 16 de septiembre, y la temperatura máxima promedio diaria es más de 15 °C.

La temporada fresca dura 2,0 meses, del 17 de octubre al 16 de diciembre, y la temperatura máxima promedio diaria es menos de 14 °C. El día más frío del año es el 16 de diciembre, con una temperatura mínima promedio de 5 °C.

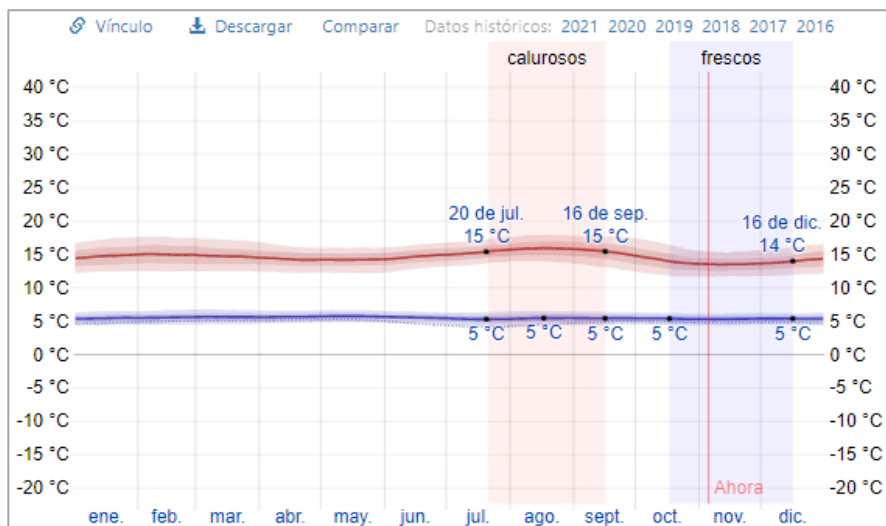


Figura 2 Temperatura máxima y mínima promedio en La Cumbre. Fuente: <https://es.weatherspark.com/>

En La Cumbre, el promedio del porcentaje del cielo cubierto con nubes varía poco en el transcurso del año. La parte más despejada del año en La Cumbre comienza aproximadamente el 9 de junio; dura 3,3 meses y se termina aproximadamente el 19 de septiembre.

El mes más despejado del año en La Cumbre es julio, durante el cual en promedio el cielo está despejado, mayormente despejado o parcialmente nublado el 28 % del tiempo. La parte más nublada del año comienza aproximadamente el 19 de septiembre; dura 8,7 meses y se termina aproximadamente el 9 de junio.

El mes más nublado del año en La Cumbre es abril, durante el cual en promedio el cielo está nublado o mayormente nublado el 89 % del tiempo.

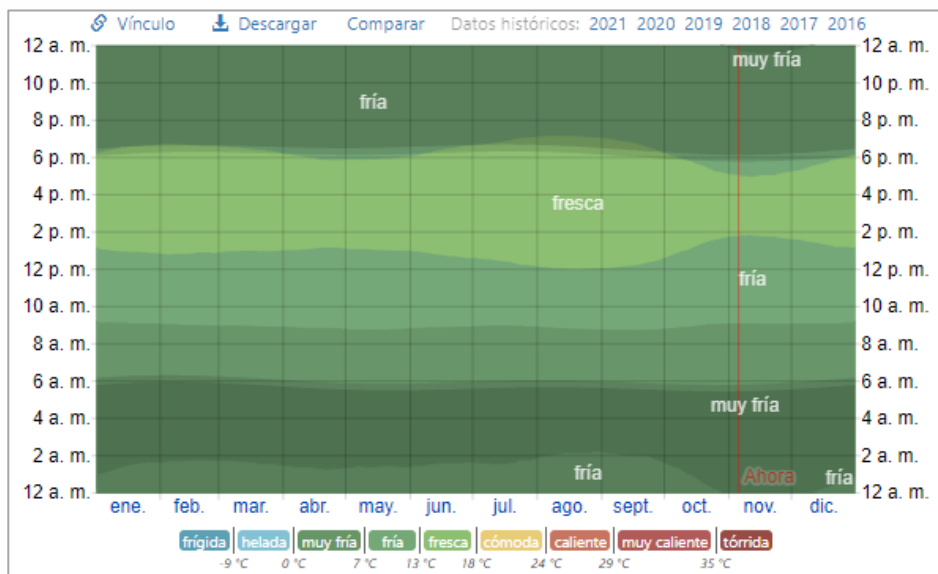


Figura 3 Temperatura promedio por hora en La Cumbre.

4.1.2. Topografía.

Las coordenadas geográficas de La Cumbre son:

LATITUD: 03°43'21" N
 LONGITUD: 76°01'14" O
 ALTITUD: 800 a 2.200 msnm
 TEMPERATURA: 18 a 25° C
 EXTENSIÓN: 24.100 Ha.

La Cumbre es influenciada por las fallas de Dagua, Calima y Roldanillo. Sus suelos son de origen volcánico, factor que limita el grado de fertilidad de los suelos.

El municipio tiene áreas onduladas montañosas, que desfavorecen la práctica agropecuaria. (Rocas, Diabasas y basaltos).

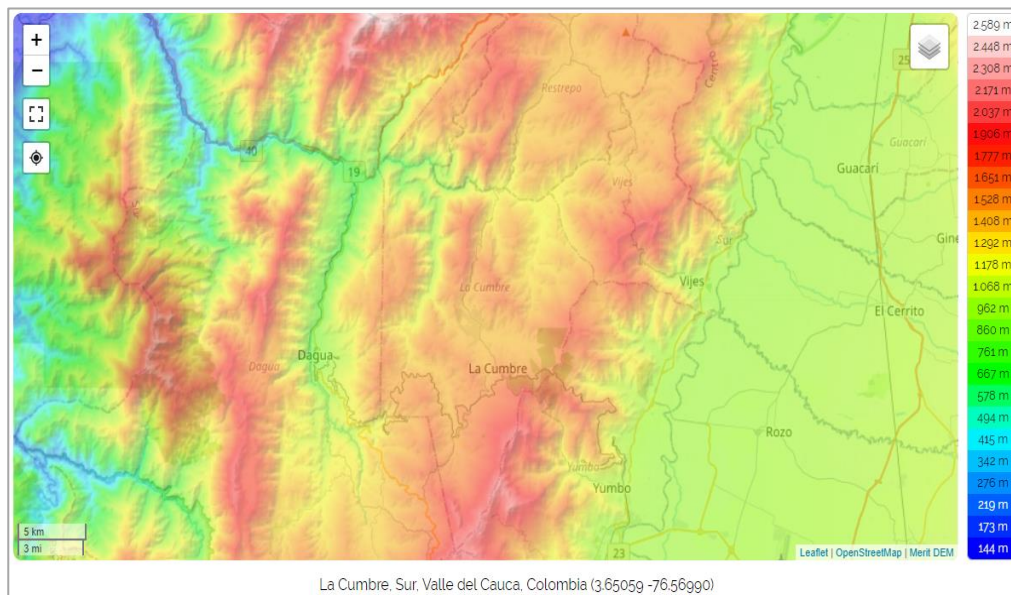


Figura 4 Topografía de La Cumbre.

4.1.3. Límites con otros Municipios

El municipio de La Cumbre se localiza en la vertiente occidental, en jurisdicción del departamento del Valle del Cauca. Limita al norte con el municipio de Restrepo, al sur con Cali, al oriente con los municipios de Yumbo y Vijos y al occidente con el municipio de Dagua.

Dividido en 7 corregimientos (Pavas, Bitaco, Puentepalo, Lomitas, Jiguales, La María, Arboledas) y 32 veredas, con una población de 11.667 habitantes de los cuales 2.290 son de la cabecera municipal y 8.832 en la zona rural.



Figura 5 Límites del municipio de La Cumbre. Fuente: <https://www.municipio.com.co/municipio-la-cumbre.htm>

4.1.4. Población

De acuerdo con las proyecciones de población 2018 – 2023 desarrollado por el Dane (2018), el Municipio de La Cumbre cuenta con una población de 16.509 habitantes de los cuales 8.369 son hombres y 8.140 son mujeres.

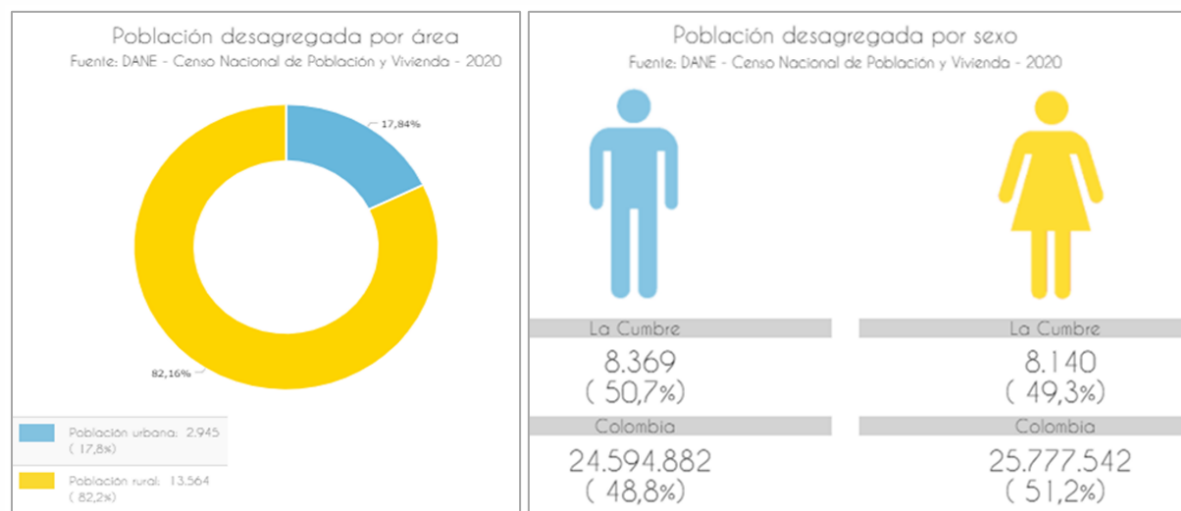


Figura 6 Proyección de la población en el municipio de La Cumbre. Fuente <https://terridata.dnp.gov.co/index-app.html#/perfiles/76377>

En el caso de pertenencia a algún grupo étnico, el Censo Nacional de Población y Vivienda del año 2018, como la información más actualizada disponible, muestra que la indígena representa el 0,61%, la negra, mulata o afrocolombiana el 1,46% y la raizal el 0,01% (DANE, 2018).

4.1.5. Seguridad

Esta variable ayuda a la administración del municipio para la planificación y creación de programas y políticas que favorezcan la seguridad y convivencia de todos los actores sociales, entre ellos para la puesta en marcha de programas como ZEII: Zonas estratégicas de Intervención integral, PECES: Programa de Escuelas, Colegios y Entornos Seguros y C4: Centro de Comando, Control, Comunicaciones y Cómputo, también sirve para conocer como surgen algunos hechos y mitigar las acciones en contra de posibles sujetos vulnerables.

El Plan de Desarrollo "La Cumbre Somos Todos" determina que, en articulación con el Pacto por la Legalidad, se implementará para el periodo 2020-2023 estrategias en seguridad y mejorar la convivencia mediante la promoción del respeto por las normas generando una cultura ciudadana basada en el respeto por la ley, a los demás miembros de la comunidad y a normas básicas de comportamiento y de convivencia social.

A pesar de haber tenido el municipio presencia de grupos armados a finales del siglo pasado y principios del presente, en la actualidad se disfruta de un territorio de paz. Hoy el municipio tiene presencia de víctimas del conflicto armado, en este caso el número es de 1.072, tanto l cal como procedentes de otros territorios.

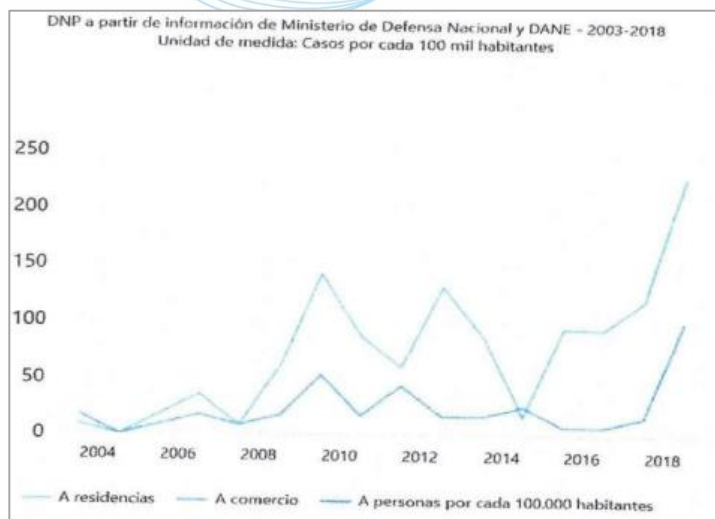


Figura 7 Tasa de hurtos. Fuente: Plan de desarrollo municipal 2020 – 2023 “La Cumbre Somos Todos”.

Es evidente el aumento en el delito de hurto a residencias y a personas, lo cual repercute de forma negativa en la calidad de vida de la población. Aquí se aprecia primordialmente un aumento sensible en hurtos a residencias, ocasionado por la cantidad de construcciones que se han desarrollado en el municipio y que después de terminadas sus dueños abandonan por mucho tiempo ya que las tienen como casas de veraneo.

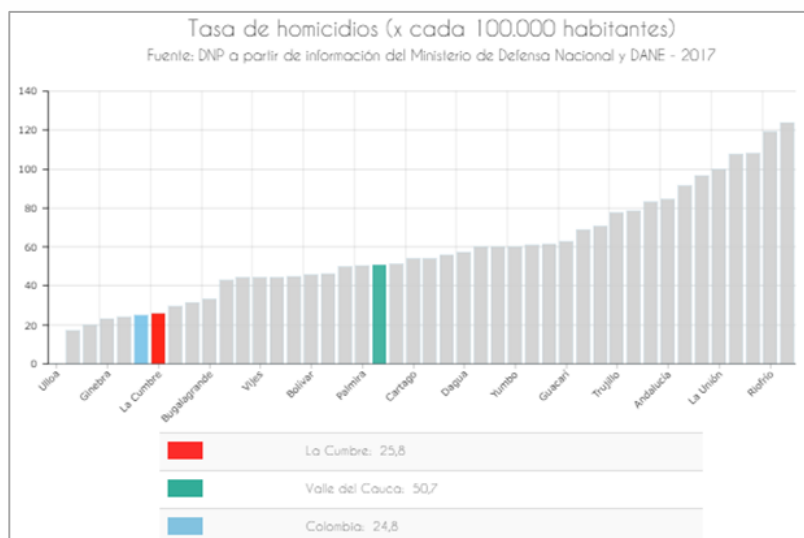


Figura 8 Tasa de homicidios (x cada 100.000 habitantes). Fuente: <https://terridata.dnp.gov.co/index-app.html#/perfiles/76377>

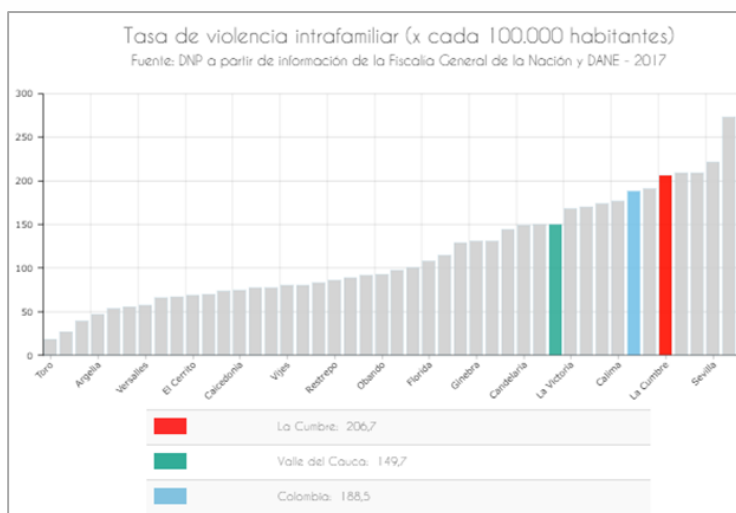


Figura 9 Tasa de violencia intrafamiliar (x cada 100.000 habitantes). Fuente <https://terridata.dnp.gov.co/index-app.html#/perfiles/76377>

4.1.6. Salud

La Cumbre es uno de los 11 municipios certificados en salud en el Valle del Cauca, gracias a que los programas: Promoción en salud, detección y prevención de enfermedades, políticas y procedimientos ha sido manejados con excelencia.

El municipio tiene una cobertura en salud de 100% con una prevalencia del régimen subsidiado de manera sostenida en los últimos años. Incluso, llegando a superar en el número de afiliados a la población proyectada por el DANE para el año 2019.

Según los indicadores generales del municipio, y según el reporte del Ministerio de Salud y Protección Social, el total de personal afiliadas, en el municipio de La Cumbre, para el 2019 es de 9.556, en donde el régimen subsidiado tiene el 77.46%, el contributivo el 21,50% y los casos de excepción un 1,04%.

Tabla 1 Tasa de mortalidad ajustadas. Fuente SISPRO MS.

Ciclo vital	Gran causa de morbilidad	Total									
		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Δ pp 2017
Primera infancia (0 - 5años)	Condiciones transmisibles y nutricionales	47,96	48,65	41,55	54,62	39,33	29,61	37,40	37,18	37,40	0,22
	Condiciones perinatales	0,00	5,41	0,48	3,21	1,87	1,46	0,00	1,28	1,00	-0,28
	Enfermedades no transmisibles	26,53	27,03	31,88	24,10	32,21	35,44	22,76	33,33	35,06	1,73
	Lesiones	4,08	0,00	8,21	5,22	13,11	12,62	10,57	6,41	11,35	4,94
	Condiciones mal clasificadas	2,143	18,92	17,87	12,85	13,48	20,87	29,27	21,79	15,19	-6,60
Infancia (6 - 11 años)	Condiciones transmisibles y nutricionales	33,33	26,09	34,82	33,18	16,93	21,43	20,95	25,93	28,01	2,08
	Condiciones maternas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,17	0,17
	Enfermedades no transmisibles	33,33	65,22	42,86	41,94	56,61	53,25	50,00	48,15	46,39	-1,76
	Lesiones	12,96	0,00	8,93	13,82	14,81	9,74	11,49	16,05	7,56	-8,49
	Condiciones mal clasificadas	20,37	8,70	13,39	11,06	11,64	15,58	17,57	9,88	17,87	7,99
Adolescencia (12 -18 años)	Condiciones transmisibles y nutricionales	18,49	8,93	14,02	10,45	15,83	12,41	18,65	10,00	16,13	6,13
	Condiciones maternas	10,08	0,00	5,49	4,98	7,08	5,84	13,47	0,00	2,40	2,40
	Enfermedades no transmisibles	47,90	51,79	46,95	63,18	41,25	35,77	33,68	31,25	54,31	23,06
	Lesiones	7,56	14,29	19,51	11,44	20,00	23,36	25,39	46,25	11,02	-35,23
	Condiciones mal clasificadas	15,97	25,00	14,02	9,95	15,83	22,63	8,81	12,50	16,13	3,63
Juventud (14 - 26 años)	Condiciones transmisibles y nutricionales	18,72	10,10	12,39	15,14	12,90	9,29	12,76	10,65	14,19	3,54
	Condiciones maternas	7,31	12,12	6,95	6,99	9,71	11,19	13,52	6,48	5,84	-0,64
	Enfermedades no transmisibles	47,03	51,52	50,15	51,91	45,70	47,38	42,35	24,54	54,17	29,63
	Lesiones	11,87	9,09	19,64	12,98	18,95	21,19	22,19	48,61	9,18	-39,43
	Condiciones mal clasificadas	15,07	7,17	10,88	12,98	12,74	10,95	9,18	9,72	16,62	6,94
Adulthood (27 - 59 años)	Condiciones transmisibles y nutricionales	9,99	7,47	10,86	8,25	9,52	9,32	9,40	9,76	8,27	-1,49
	Condiciones maternas	0,40	0,55	1,89	0,74	2,69	1,47	2,13	0,75	2,06	1,31
	Enfermedades no transmisibles	73,24	67,94	69,98	73,23	64,91	66,88	68,55	57,21	69,56	12,35
	Lesiones	8,12	11,11	6,56	9,29	13,95	12,89	12,33	25,38	8,86	-16,52
	Condiciones mal clasificadas	8,26	12,93	10,71	8,49	8,92	9,44	7,60	6,91	11,25	4,34
Persona mayor (Mayores de 60 años)	Condiciones transmisibles y nutricionales	4,58	3,89	5,18	6,60	5,10	4,92	2,30	4,62	4,47	-0,14
	Condiciones maternas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Enfermedades no transmisibles	85,40	85,33	85,66	84,19	83,52	81,24	81,82	80,09	80,49	0,40
	Lesiones	3,92	3,59	3,98	4,36	6,47	5,85	8,57	9,52	7,05	-2,48
	Condiciones mal clasificadas	6,10	7,19	5,18	4,85	4,92	7,99	7,31	5,77	7,99	2,21

De acuerdo a las tasas de mortalidad ajustadas, la principal causa de muerte en el Municipio fueron las enfermedades no transmisibles en

adolescentes, condiciones transmisibles y nutricionales en la primera infancia e infancia, y enfermedades no transmisibles en la juventud y adultez.

4.1.7. Vivienda

La mayoría de la población del municipio se asienta en la zona rural, en donde se evidenciaron deficiencias en las viviendas y en sus servicios públicos.

Se hace una revisión de déficit de vivienda, en donde se diferencia en cuantitativo y cualitativo; en cuanto al déficit cuantitativo, La Cumbre registra 12% por debajo de los resultados obtenidos por Valle del Cauca (12,2%) y Colombia (12,4%); por su parte en el déficit cualitativo, La Cumbre obtiene una puntuación de 43,5%, aumentando en comparación con el resultado cuantitativo y aun mucho mayor que el obtenido por sus dos referentes Valle (19,8%) que también disminuye y Colombia (26,8%).

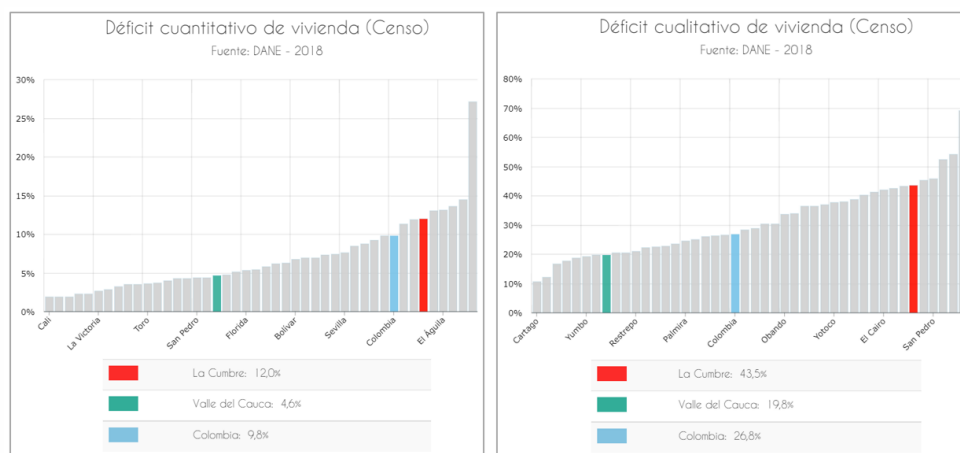


Figura 10 Déficit cuantitativo y cualitativo de Vivienda. Fuente: <https://terridata.dnp.gov.co/index-app.html#/perfiles/76377>

En los próximos años se requiere de una reducción en la brecha de los déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda que se presentan en el municipio, además de ser más rigurosos con el cumplimiento de la normatividad y actualizar los esquemas de planificación territorial.

Un alto porcentaje de la población tiene problemas de infraestructura (techos, pisos, baterías sanitarias), por otro lado, existen construcciones de viviendas en zonas de alto riesgo o donde el uso del suelo no las autoriza.

También se presentan problemas tales como:

- Infraestructura (techos, pisos, baterías sanitarias)
- Construcciones de viviendas en zonas donde el uso del suelo no las autoriza.
- Construcción de viviendas, parcelaciones y urbanizaciones sin el cumplimiento de la normatividad.

4.1.8. Desarrollo Agropecuario

El municipio de La Cumbre, ubicado al sur del departamento del Valle del Cauca, cuenta con una población de 11.614 habitantes y en 2015 generó un valor agregado de COP 110.120 millones, 0,2% del valor agregado departamental. Durante enero-septiembre de 2017, La Cumbre contaba con 184 empresas registradas, 17 más que en igual periodo de 2016. Esto significó un crecimiento de 10,2% anual, el mayor dentro de la jurisdicción de la Cámara de Comercio de Cali: Jamundí (5,3%), Dagua (4,1%), Vijes (3,3%), Cali (2,0%) y Yumbo (1,9%). Su estructura empresarial se encuentra sustentada alrededor de los sectores comercio, alojamiento y comida y agropecuario. El área sembrada por tipo de cultivo muestra dinámicas heterogéneas en los últimos seis años en La Cumbre: mientras el de café disminuyó 22,7%, los cultivos de tomate, piña y plátano aumentaron 135,7%, 56,3%, y 6,5%, respectivamente.

Los sectores más dinámicos en el registro de empresas a septiembre de 2017 fueron agropecuarios (31,3%) y alojamiento y comidas (24,1%). Respecto a

este último, cabe mencionar, que La Cumbre aprovecha su ubicación geográfica y dispone de una importante oferta de hoteles y casas turísticas. En términos de participación, los sectores de mayor importancia en el número de empresas registradas en La Cumbre son: comercio (44,8%), alojamiento y servicios de comida (19,0%), agropecuario (11,5%) e industrial (10,4%).

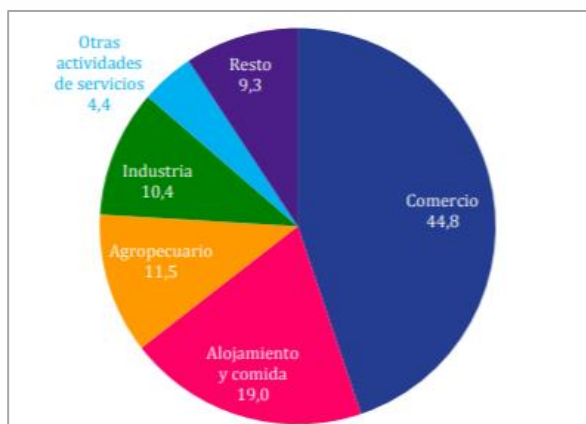


Figura 111 Principales actividades económicas del municipio de La Cumbre. Fuente: <https://www.ccc.org.co/file/2017/10/La-Cumbre-del-Valle-N95-Enfoque-Economico.pdf>. Cámara de Comercio Cali.

4.1.9. Economía

El municipio de La Cumbre, ubicado al sur del departamento del Valle del Cauca, cuenta con una población de 11.614 habitantes y en 2015 generó un valor agregado de COP 110.120 millones, 0,2% del valor agregado departamental.

Durante enero-septiembre de 2017, La Cumbre contaba con 184 empresas registradas, 17 más que en igual periodo de 2016. Su estructura empresarial se encuentra sustentada alrededor de los sectores comercio, alojamiento y comida y agropecuario.

El área sembrada por tipo de cultivo muestra dinámicas heterogéneas en

los últimos seis años en La Cumbre: mientras el de café disminuyó 22,7%, los cultivos de tomate, piña y plátano aumentaron 135,7%, 56,3%, y 6,5%, respectivamente.

4.1.10. Esquema de Ordenamiento Territorial - Planificación del territorio

En el marco de la ley 388 de 1997, se establece que los planes de ordenamiento territorial deben clasificar el territorio municipal y distritos en suelo urbano, rural y de expansión urbana. El Acuerdo 00 de 2001 clasifica el suelo del territorio del municipio de La Cumbre en suelo urbano, suelo de expansión urbana y suelo rural.

- a. **Suelo Urbano.** Está constituido por las áreas destinadas a usos urbanos, cuyo destino corresponde a la vida en comunidad, con alta densidad e intensa interacción y disponibilidad de todos los servicios públicos.
- b. **Suelo Rural.** Lo constituyen los terrenos no aptos para uso urbano por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas. Se incluye en esta categoría a los centros poblados menores que son: Puente Palo, Jiguales, La Maria, Arboledas y Pavitas.

En el suelo rural se definen las siguientes categorías de suelo en el municipio de La Cumbre:

- Suelo Suburbano: Según lo establecido en el artículo 34 de la Ley 388 de 1997, el suelo suburbano se define como las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana. Se clasifican como suelo Suburbanos los centros poblados mayores que son:
 - Centro poblado de Pavas

- Centro poblado de Bitaco.
 - Centro poblado de Lomitas.
 - Área de Parcelaciones Jurisdicción de la Cabecera.
-
- Suelo de Protección: Según lo establecido en el artículo 34 de la Ley 388 de 1997, el suelo de protección está constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro del suelo urbanos, de expansión y/o rural, que tienen restringida la posibilidad de urbanizarse por sus características geográficas, paisajísticas, de amenaza y riesgo, o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios u de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos.

4.2. DIAGNÓSTICO CATASTRAL Y CRUCE DE DATOS DANE

Dentro de los aspectos más relevantes del Catastro Multipropósito se cuenta que implementando su base normativa para manejo de datos (ISO 19152 – LADM – COL), se podrá establecer una información certera de la informalidad, puesto que actualmente la información catastral solo se centra en los predios que están registrados, por lo tanto hasta la implementación del LADM y multipropósito, dada la multiplicidad de atributos que considera, se podrán cargar los datos completos de los ocupantes del territorio, enmarcado en los derechos, restricciones y responsabilidades que determinan los roles de estos en el espacio de la realidad de la tierra.

Se pudo establecer que el DANE en su Censo Nacional de Población y Vivienda 2018, determinó la existencia de 8.571 predios, contrastando con los 9.005 que tiene la base del IGAC para el mismo periodo en dicha área. Esto determina un probable 4.8% de informalidad, situación a analizar dentro del barrido masivo a desarrollar en el marco del proyecto.

Dentro de la actividad catastral, se pudo establecer el siguiente comportamiento de la resolución 1149 del 2021 del IGAC “*Por la cual se actualiza la reglamentación técnica de la formación, actualización, conservación y difusión catastral con enfoque multipropósito*”, se establecen en sus artículos del 5 al 11 el proceso de actualización:

- Artículo 5. Iniciación de la formación y/o actualización. El proceso de formación y/o actualización comienza con la promulgación por parte del gestor catastral de la resolución por medio de la cual se ordena su iniciación del proceso en las zonas a formar o actualizar.

Este acto administrativo es de carácter general el cual debe ser publicado en los términos de la Ley 1437 de 2011 o la norma que la modifique, adicione o derogue.

- Artículo 6. Socialización de la formación y/o actualización. Los detalles de las actividades realizadas en el marco del proceso de formación y/o actualización catastral, serán socializadas por el gestor catastral a través de mecanismos de interlocución de acuerdo con las características del territorio.

Al inicio del proceso será socializado al gobierno local, gobierno de comunidades étnicas, líderes comunitarios y comunidad en general. Durante la identificación predial, el gestor catastral informará a propietarios, poseedores y ocupantes sobre el alcance de la gestión catastral, al tiempo que atenderá las inquietudes que se generen por parte de estos actores.

- Artículo 7. Aprobación de valores comerciales. 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 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.

- Artículo 8. Determinación de los avalúos catastrales. El gestor catastral debe mantener la interlocución con las administraciones municipales, de manera que máximo el 30 de noviembre de cada año, dichas administraciones tengan las proyecciones que les permitan definir el porcentaje del valor catastral respecto al valor comercial de los predios, de acuerdo como lo establecido en la Ley 1450 de 2011 o en la norma que la modifique, adicione o derogue, y tomar oportunamente las medidas en materia tributaria. De no ser adoptado dicho porcentaje por parte de la administración municipal, el gestor catastral aplicará el porcentaje mínimo permitido en la mencionada ley.
- Artículo 9. Clausura de la formación y/o actualización. El proceso de formación y/o actualización termina con la expedición de la resolución por medio de la cual el gestor catastral, a partir de la fecha de dicha providencia, ordena la inscripción en el catastro de los predios que han sido formados y/o la renovación de la inscripción en el catastro de los predios que han sido actualizados, y determina que la vigencia fiscal de los avalúos resultantes es el 1º de enero del año siguiente a aquel en que fueron ejecutados, según lo determina el artículo 8º de la Ley 14 de 1983. 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 y contra el mismo no procede recurso alguno.

La realización de las labores del proceso de formación o actualización catastral no interrumpe las actividades de la conservación catastral.

Finalizado el proceso de formación y/o actualización, el gestor catastral debe garantizar que la base de datos y documentos anexos queden cargados en el sistema de gestión catastral para el inicio del proceso de conservación en la vigencia correspondiente.

- o Artículo 10. Proceso de difusión en la formación y actualización catastral. Los gestores catastrales comunicarán el resultado de los procesos de formación o actualización, a través de mecanismos de difusión de acuerdo con las condiciones del territorio, tales como: cartas informativas, cuñas radiales, reuniones con la comunidad, medios virtuales, entre otros.
- o Artículo 11. Estrategias de mantenimiento. Una vez finalizado el proceso de actualización o formación catastral, el gestor catastral deberá implementar estrategias que permitan el mantenimiento permanente del catastro a través del proceso de conservación, incorporando las variaciones puntuales o masivas de las características físicas, jurídicas, o económicas de los predios en el sistema de información catastral.

5. DIAGNÓSTICO DE LA BASE ALFANUMÉRICA DEL MUNICIPIO LA CUMBRE

En la base de datos que se empleó en la fase inicial para llevar a cabo los diferentes procesos de la actualización catastral del Municipio de La Cumbre, se encontró un total de **9.426 predios** distribuidos por zona urbana y rural.

Tabla 2. Predios por zona

ZONA	N. PREDIOS	%
RURAL	6.704	71,1%
URBANA	2.722	28,9%
TOTAL	9.426	100%

Los terrenos son la porción de tierra con una extensión geográfica definida en el que se encuentra ubicado el predio. Se debe tener en cuenta que los predios con condición de mejora no tienen un terreno asociado. El municipio de La Cumbre cuenta con un total de **9.399 terrenos** en la zona urbana y rural.

Tabla 3. Número de terrenos por zona

RURAL	URBANO	TOTAL
6.592	2.807	9.399

El área de terreno de la zona rural del municipio de La Cumbre corresponde a 21.654 Hectáreas (99,1%), mientras que el área de terreno de la zona urbana tiene un total de 186 Hectáreas (0,9%).

Tabla 4. Área de terreno por zonas

ZONA	ÁREA TERRENO HECTAREAS	ÁREA TERRENO HECTAREAS
RURAL	21.654	99,1%
URBANO	186	0,9%
TOTAL	21.840	100%

La mayoría de los predios son de tipo NPH con un 97.9% de la base catastral, y PH con un total de 2.1% como se evidencia en la siguiente tabla:

Tabla 5. Condición de predio zona urbana

ZONA URBANA		
CONDICIÓN	N. PREDIOS	% N. PREDIOS
NPH	2.666	97,9%
PH	56	2,1%
TOTAL	2.722	100%

En la zona rural del municipio de La Cumbre, la mayoría de los predios son de tipo NPH con un 97.2% de la base catastral y PH con un total de 2.9%.

Tabla 6. Condición de predio zona rural

ZONA RURAL		
CONDICIÓN	N. PREDIOS	% N. PREDIOS
NPH	6.513	97,2%
PH	191	2,9%
TOTAL	6.704	100%

Por otro lado, en la zona urbana del municipio de La Cumbre, los predios con destino económico habitacional llegan a un total de 2.018 predios que se dividen en 1.998 predios en condición de no propiedad horizontal (NPH) y 20 en propiedad horizontal (PH), seguido de 245 predios en condición de lote. Se encontró en la base de datos catastral un total de 147 predios con destino religioso y 70 predios con destino recreacional (35 son PH).

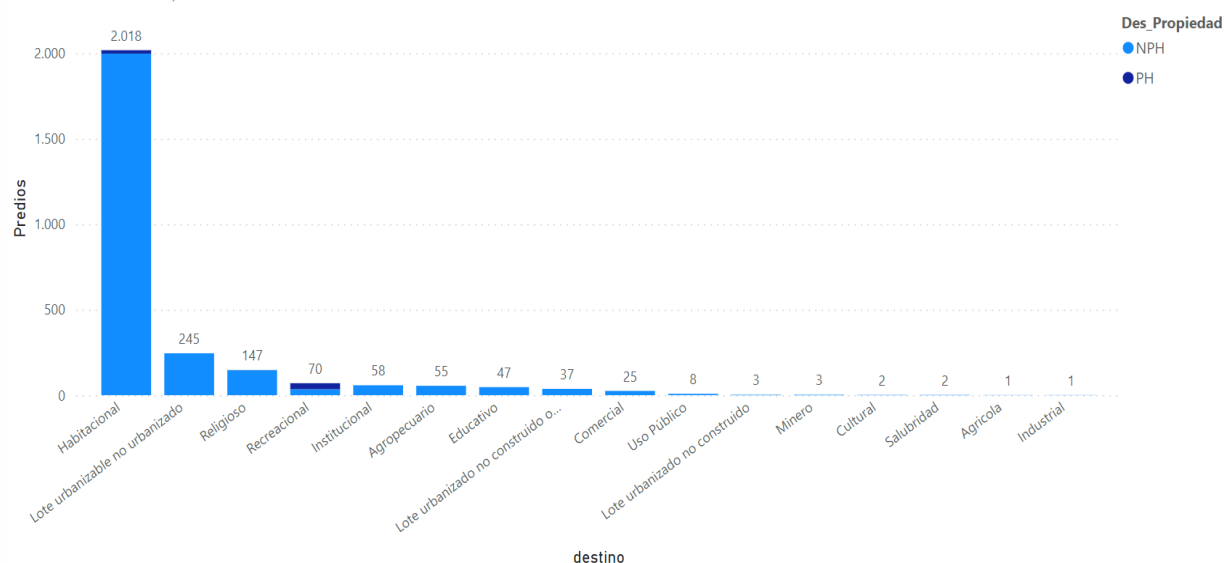


Figura 12 Destinación económica - Zona urbana

Para la zona rural, los predios con destino económico agropecuario llegan a un total de 5.582 predios, seguido de 656 predios con destino habitacional. Se encontró en la base de datos catastral un total de 225 predios con destino recreacional (129 son PH) y 131 predios con actividad religiosa.

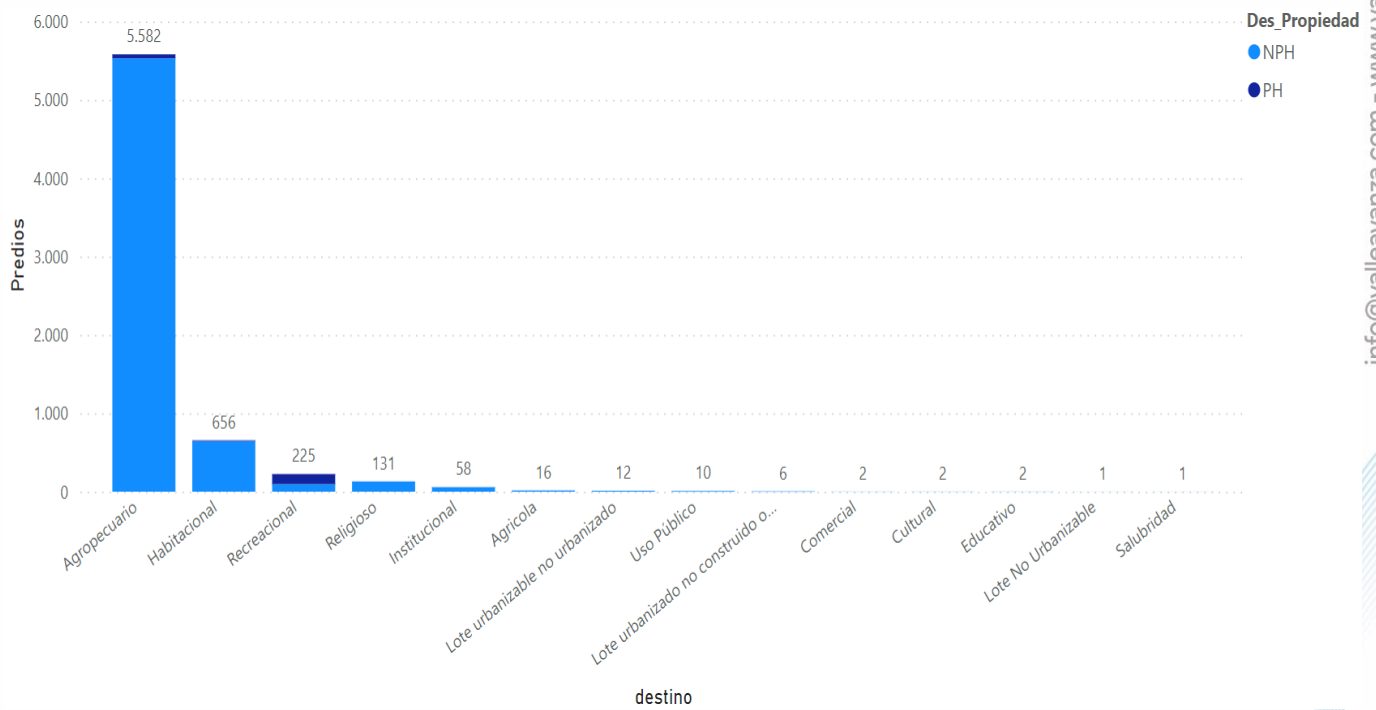


Figura 13 Destinación económica - Zona Rural

6. SOCIALIZACIÓN DEL PROYECTO AL ENTE TERRITORIAL, LÍDERES COMUNITARIOS Y COMUNIDAD

Con el objetivo de cumplir con lo establecido en el Artículo 6 de la Resolución 1149 de 2021 donde se menciona lo siguiente:

“Artículo 6. Socialización de la formación y/o actualización. Los detalles de las actividades realizadas en el marco del proceso de formación y/o actualización catastral, serán socializadas por el gestor catastral a través de mecanismos de interlocución de acuerdo con las características del territorio.

Al inicio del proceso será socializado al gobierno local, gobierno de comunidades étnicas, líderes comunitarios y comunidad en general. Durante la identificación predial, el gestor catastral informará a propietarios, poseedores y ocupantes sobre el alcance de la gestión catastral, al tiempo que atenderá las inquietudes que se generen por parte de estos actores.”

Con el fin de recibir apoyo en el proceso de socialización de LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DEL MUNICIPIO DE GUACARÍ, el Operador Catastral Valle Avanza SAS realizó un contrato con la FUNDACIÓN PARA EL DESARROLLO SOCIAL MIGUEL ARCANGEL “FUNDESAMI”, una entidad sin ánimo de Lucro cuyo principal objetivo es lograr el desarrollo de diferentes obras sociales, deportivas, culturales, de Medios de Comunicación, de salud, educación, de consultoría, interventorías, asesorías, desarrollo, capacitaciones, y ejecución de proyectos para generar soluciones empresariales, municipales, dirigidos a niños, adolescentes, jóvenes, adultos, adultos mayores, grupos étnicos, madres cabeza de hogar, personas en situación de discapacidad, personas según su género e identidad sexual, y en general a la población vulnerable entre otras, tanto en sector Privado como Público, en beneficio de los habitantes de la comunidad,

organizando y auspiciando diferentes actos de toda índole legal que sean con fines de integración y beneficio comunitario, contando con un excelente equipo Humano, con la capacidad de responder a cualquier requerimiento y con la infraestructura necesaria para atender y cumplir con todas sus necesidades, tanto en Colombia como en el Extranjero.

Para llevar a cabo el proceso de socialización de la actualización catastral del municipio de La Cumbre se realizaron las siguientes actividades:

- Reunión 21 de Enero 2022, con el Dr. Wilmar Carvajal – Alcalde Municipal, Dra. Paola Andrea Hoyos Secretaria de Hacienda del municipio, Dr. Davian Martínez- Secretario de Gobierno, Carlos Hernández- Secretario de planeación con el objetivo de generar estrategias para la organización las diferentes socializaciones del proyecto ante la administración, líderes comunitarios y comunidad en general.



Figura 14 Reunión con líderes comunitarios

- Reunión 21 de Enero 2022, con Dr. Davian Martínez- secretario de Gobierno, con el objetivo de observar el municipio y sus sitios estratégicos para realizar las diferentes socializaciones del proyecto ante la comunidad en general.



Figura 15 Reunión con secretario de gobierno

- Comunicación constante con el proceso de socialización para dar respuesta a inquietudes a cerca del desarrollo de actividades.

6.1. SOCIALIZACIONES

Para las socializaciones de Gabinete y Concejo Municipal se realiza una presentación con información más detallada del desarrollo de actividades en la ejecución del proyecto en el municipio.

OPERADOR CATASTRAL

Valle Avanza

SOCIEDAD DE AVANCES TECNOLÓGICOS PARA EL DESARROLLO DEL VALLE DEL CAUCA

Valle Invencible

OPERADOR CATASTRAL

Somos el único Operador Catastral del Valle del Cauca, organizados como una Empresa de economía mixta, creada dentro del marco de la Ley 1955 de 2019 y documento CONPES 3958 de 2019.

Nuestro objeto es brindar apoyo operativo, técnico y logístico a las Autoridades Descentralizadas, Autoridades Delegadas, Gestores Catastrales y a la Ciudadanía en la prestación del servicio público catastral con enfoque multipropósito.

QUE ES EL CATASTRO MULTIPROPÓSITO?

Captura

- Capas no parcelarias
- Aspectos Geoeconómicos
- Aspectos de Régimen Especial
- Barrido masivo
- Realidad Física
- Realidad Jurídica
- Intencional de Regularización
- CD - Resolución SA

Registro Multipropósito

- Insumo Económico → Régimen Fiscal → Gestión Tributaria
- Insumo Normativo → Régimen Especial → Toma de Decisiones
- Lo Regular → Registro Oficial → Mercados/Tierras
- Lo Irregular → Regularización

Disposición Multipropósito

- Gestión Tributaria
- Toma de Decisiones
- Mercados/Tierras

Cronograma del Proyecto

	Año 2021			Año 2022		
	Jul	Sept	Nov	Jul	Sept	Nov
1. Fase de Diagnóstico						
2. Fase de Planificación						
3. Fase de Ejecución						
4. Fase de Evaluación						

Componentes de la Actualización

- 1- Jurídico**
 - Revisión, ajuste y depuración de bases de datos con información sobre propietarios y/o poseedores de los predios.
- 2- Físico**
 - Reconocimiento predial para calificación de predios según características de construcción y área.
- 3- Económico**
 - Delimitación de ZHF según variables físicas.
 - Determinación de ZHG y tablas de valor.
 - Se establece el valor del M2 por zona de la ciudad.
 - Avalúos.

Socialización - Supervisión

Reconocimiento en Campo -Plataforma Digital

- Calificación del Predio:
 - Variables objeto de revisión: Estructuras, acabados, baños y cocinas.
 - Se entrevista al propietario para diligenciar o actualizar la información jurídica, propietarios o poseedores, y justificación del derecho de propiedad igualmente solicitar acceso al predio.
 - Tomar las medidas del predio frente, fondo, patios, vacíos, tanto del lote como de las construcciones y cotejarlas con las consignadas en la base catastral del Municipio de Guacarí.
 - Tomar registros fotográficos de la fachada, piso, baño y cocina.
 - Calificar las construcciones.

METODOLOGÍA DEL COMPONENTE ECONÓMICO

- ✓ Construcción de las Zonas Homogéneas Físicas
- ✓ Estudio de Mercado
- ✓ Cálculo y selección de los Puntos Muestra
- ✓ Definición de la Muestra de los Puntos Control
- ✓ Determinación de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas
- ✓ Avalúos de los puntos muestra
- ✓ Estimaciones de los valores unitarios de construcción y tablas de valor

Figura 16 Presentación de la socialización

SOCIALIZACIÓN GABINETE MUNICIPAL



Figura 17 Oficio de solicitud

Fecha: 14 de Febrero 2022
Lugar: Auditorio Casa de la Cultura
Hora: 4:30 p.m

Asistentes: 42 personas



Figura 18 Socialización con la comunidad

SOCIALIZACIÓN CONCEJO MUNICIPAL



1.120.52- 2022-004-006
Santiago de Cali, Enero 27 de 2022

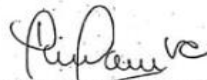
Señores:
HONORABLES CONCEJALES MUNICIPIO LA CUMBRE
La cumbre - Valle

ASUNTO: SOLICITUD DE ESPACIO PARA SOCIALIZACIÓN PROCESO ACTUALIZACIÓN CATASTRAL 2022

Por medio de la presente y desde la unidad administrativa especial de catastro del Valle del Cauca y Valle Avanza, nos permitimos solicitar espacio para el día 14 de febrero de 2022 a las 2:00 p.m., en las instalaciones del auditorio casa de la Cultura, con el objetivo de socializar el proceso a llevar a cabo para la actualización catastral año 2022 en el Municipio de la Cumbre.

Esta intervención la realizaremos DIANA LORENA VANEGAS CAJIAO por parte de la Gobernación del Valle y el ingeniero ANDRES FELIPE OSPINA GALINDO por parte de Valle Avanza.

Agradecemos la atención a la presente



DIANA LORENA VANEGAS CAJIAO
Gerente
Unidad Administrativa Especial de catastro del Valle del Cauca
Departamento del Valle del Cauca

NIT: 890399029-9
Palacio de San Francisco - Carrera 6 calle 9 y 10
Teléfono: 6200000 ext 1900
Santiago de Cali, Valle del Cauca, Colombia

www.valledelcauca.gov.co
#ValleInvencible

Escaneado con CamScanner

Figura 19 Oficio de solicitud

Fecha: 14 de Febrero 2022
Lugar: Recinto del Concejo Municipal.
Hora: 2:00 p.m

Asistentes: 14 personas

Se realizó la presentación empleando la misma metodología mencionada anteriormente con los distintos actores municipales:



Figura 20 Presentación de la actualización catastral en La Cumbre

SOCIALIZACIÓN PRESIDENTES JUNTAS DE ACCIÓN COMUNAL



La Cumbre Valle del Cauca, 21 de febrero del 2022

Señores:

Dignatarios de Organismos Comunales

Asunto: Reunión actualización catastral 2022

Reciba un cordial saludo,

La nueva normativa catastral del país, y el Plan de Desarrollo del Departamento del Valle del Cauca 2016-2019 "El Valle está en vos", la administración departamental elevó solicitud a la autoridad catastral para convertirse en Gestor catastral y, cumpliendo con los requisitos definidos para tal fin, el IGAC expidió la Resolución 1546 de 2019 habilitando al departamento del Valle del Cauca como gestor catastral. Como establece el artículo 79 de la Ley 1955 de 2019 "Los gestores catastrales podrán adelantar la gestión catastral para la formación, actualización y conservación catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito que sean adoptados, directamente o mediante la contratación de operadores catastrales".

Teniendo en cuenta lo anterior, VALLEAVANZA deberá iniciar el proceso de actualización catastral en el Municipio de La Cumbre y es para nosotros de vital importancia poder compartir con la comunidad y sus líderes, cuales son los objetivos, beneficios y como se realizará el proceso.

Fecha: 01 de marzo 2022
Lugar: Auditorio Casa de la Cultura
Hora: 3: 00 p.m.

PARA EL INGRESO A LA ACTIVIDAD DEBES PORTAR TU CARNET DE VACUNACIÓN Y TAPABOCAS.

Cordialmente,



ANDRES FELIPE OSPINA GALINDO
REPRESENTANTE LEGAL
VALLE AVANZA S.A.S.

Copia: Diana Lorena Vanegas Cajiao - Gerente Unidad Administrativa Especial de Catastro

Proyectó: Leidy Alejandra Portilla Muñoz – Estadística Valle Avanza
Revisó: Adriana Lucia Daza – Economista Valle Avanza
Correo Electrónico: gerencia@valleavanza.com

Figura 21 Oficio informativo.

Fecha: 01 Marzo de 2022
Lugar: Biblioteca Municipal
Hora: 3:00 pm

Asistentes: 29 personas



Figura 22 Socialización de la actualización del municipio de La Cumbre

Para continuar con el proceso de socialización de la actualización catastral del municipio de La Cumbre se realizaron las siguientes actividades:

Visitas administrativas:

- Reunión virtual el día 27 de abril 2022, con Briggith Taquez – enlace con las Juntas de Acción Comunal JAC, designado por parte del Alcalde para apoyar el proceso de socialización con los presidentes y sus delegados, con el objetivo de analizar los sitios de reunión para abordar toda la comunidad del municipio.



Figura 23. Reunión con la JAC

- Comunicación constante con el concejo municipal y su presidente para informar sobre las diferentes actividades programadas.



Figura 24. Comunicación con el Concejo Municipal



Buena tarde señor presidente y honorables concejales, por medio de la presente realizamos la invitación a las siguientes reuniones para socialización catastro con enfoque multipropósito.

Ana Milena Vélez Mejía
Psicóloga especialista en intervención social con familias



Figura 25 Socialización con el consejo municipal de La Cumbre

- Comunicación constante con el proceso de socialización para dar respuesta a inquietudes a cerca del desarrollo de actividades.

Acciones para invitación a la comunidad

- Se realiza invitación por medio de la página de la Alcaldía



Alcaldía La Cumbre Valle - Página legítima
5 d · 🌐

La Gobernación del Valle del Cauca, La Alcaldía Municipal y Valle Avanza SAS inician Socialización y ejecución del proceso de Catastro con enfoque Multipropósito en el municipio de la Cumbre...te invitamos a participar de las siguientes reuniones, donde podrás resolver todas las inquietudes al respecto 🙌

Valle Invencible **GOBERNACIÓN VALLE DEL CAUCA**
Valle Avanza

La cumbre, 28 de abril del 2022

Señores
LÍDERES Y COMUNIDAD EN GENERAL, PROPIETARIOS, POSEEDORES Y ARRENDATARIOS DE LOS SECTORES EL CARMEN, EL RETIRO, AGUACATAL, PARRAGAS, LA PLAYITA, MORALES Y PAVAS

Reciba un cordial saludo.

Asunto: Informativo proceso de actualización catastral municipio de La Cumbre Valle del Cauca en la zona urbana y rural.

En el marco de la Resolución No. 00039 del 11 Octubre del 2021 emitida por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO del DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA, por medio de la cual se ordena la apertura y ejecución del proceso de actualización catastral en el municipio de la Cumbre, el Operador Catastral Valle Avanza SAS contará con un grupo de reconocedores prediales debidamente identificados, quienes ingresarán a los inmuebles para la toma de las medidas del terreno y construcciones, así mismo calificarán la estructura, los acabados principales de las construcciones, baños y cocinas, tomarán fotografías a la fachada del predio, piscas, baños y cocinas tal como lo indica la norma catastral, con el fin de renovar el componente físico del Catastro.

Por eso es importante que luego de verificar la identidad de los reconocedores, les permitan el ingreso a los predios, registrando las modificaciones de los mismos.

El artículo 81° de la LEY 1955 DE 2019, menciona lo siguiente: "INFRACCIONES AL RÉGIMEN DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO PÚBLICO DE GESTIÓN CATASTRAL. Los propietarios, ocupantes, tenedores o poseedores, titulares de derechos reales o quien tenga cualquier relación fáctica o jurídica con el predio, se encuentran obligados a permitir la entrada de los operadores del catastro a las diferentes unidades prediales cuando se les requiera, a suministrar información veraz y útil, así como a participar en las actividades derivadas del proceso de gestión catastral multipropósito; en igual sentido, les corresponde solicitar la anotación, modificación o rectificación de la información predial de su interés, no hacerlo será considerado una infracción al régimen de gestión catastral."

Por lo anterior, en el Municipio de la Cumbre, iniciaremos el proceso de actualización catastral, acciones de vital importancia compartir a la comunidad y sus líderes de que se trata el proceso y como beneficia a la comunidad.

Fecha: 04 de mayo 2022
Lugar: Teatro de Pavas
Hora: 2:00 p.m.

Cordialmente,




Alcaldía La Cumbre Valle - Página legítima
4 d · 🌐

La Gobernación del Valle del Cauca, La Alcaldía Municipal y Valle Avanza SAS inician Socialización y ejecución del proceso de Catastro con enfoque Multipropósito en el municipio de la Cumbre...te invitamos a participar de las siguientes reuniones, donde podrás resolver todas las inquietudes al respecto 🙌

Valle Invencible **GOBERNACIÓN VALLE DEL CAUCA**
Valle Avanza

el 02 de mayo del 2022

Señores
RES Y COMUNIDAD EN GENERAL, PROPIETARIOS, POSEEDORES Y ARRENDATARIOS DE LOS SECTORES LOMITAS, KILOMETRO 113, BELLAVISTA, LA GUARA,

Reciba un cordial saludo.

Asunto: Informativo proceso de actualización catastral municipio de La Cumbre Valle del Cauca en la zona urbana y rural.

En el marco de la Resolución No. 00039 del 11 Octubre del 2021 emitida por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO del DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA, por medio de la cual se ordena la apertura y ejecución del proceso de actualización catastral en el municipio de la Cumbre, el Operador Catastral Valle Avanza SAS contará con un grupo de reconocedores prediales debidamente identificados, quienes ingresarán a los inmuebles para la toma de las medidas del terreno y construcciones, así mismo calificarán la estructura, los acabados principales de las construcciones, baños y cocinas, tomarán fotografías a la fachada del predio, piscas y cocinas tal como lo indica la norma catastral, con el fin de renovar el componente físico del Catastro.

Por eso es importante que luego de verificar la identidad de los reconocedores, les permitan el ingreso a los predios, registrando las modificaciones de los mismos.

El artículo 81° de la LEY 1955 DE 2019, menciona lo siguiente: "INFRACCIONES AL RÉGIMEN DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO PÚBLICO DE GESTIÓN CATASTRAL. Los propietarios, ocupantes, tenedores o poseedores, titulares de derechos reales o quien tenga cualquier relación fáctica con el predio, se encuentran obligados a permitir la entrada de los operadores del catastro a las diferentes unidades prediales cuando se les requiera, a suministrar información veraz y útil, así como a participar en las actividades derivadas del proceso de gestión catastral multipropósito; en igual sentido, les corresponde solicitar la anotación, modificación o rectificación de la información predial de su interés, no hacerlo será considerado una infracción al régimen de gestión catastral."

Por lo anterior, en el Municipio de la Cumbre, iniciaremos el proceso de actualización catastral, acciones de vital importancia compartir a la comunidad y sus líderes de que se trata el proceso y como beneficia a la comunidad.

el 05 de mayo 2022
r. Puerto de Salud
16:30 p.m.

Cordialmente,


FELIPE OSPINA GALINDO
SUBGERENTE LEGAL
VALLE AVANZA S.A.S.
Estrada Centro Urbana Urbana Local - Operador Unidad Administrativa Especial de Catastro

Figura 26. Invitación por la página de la Alcaldía

← Alcaldía La Cumbre Valle - Página I... 🔍



Alcaldía La Cumbre Valle - Página legítima

6 d · 🌐

Alcaldía Municipal de La Cumbre.

La Gobernación del Valle del Cauca, La Alcaldía Municipal y Valle Avanza SAS inician Socialización y ejecución del proceso de Catastro con enfoque Multipropósito en el municipio de la Cumbre...te invitamos a participar de las siguientes reuniones, donde podrás resolver todas las inquietudes al respecto 🙌



Figura 27 Invitación por página de la alcaldía

- Se realiza invitación por medio de grupos de WhatsApp



Figura 28. Difusión por WhatsApp

- Se realiza invitación por medio de los diferentes actores de la administración municipal



Figura 29 Difusión por Whatsapp a alcalde y president del consejo

- Se realiza difusión por medio de perifoneo



Figura 30. Difusión por Perifoneo

- Se realizan comunicación por medio de la emisora comunitaria



Figura 31. Difusión por la emisora comunitaria

Socialización sectores el Carmen, El Retiro, Aguacatal, Párragas, La Playita, Morales y Pavas



Figura 32. Oficio informativo

Se realiza presentación a los diferentes asistentes. La presentación inicial la realiza el señor Alcalde Wilmar Carvajal, quien le manifiesta a la comunidad la importancia de realizar la actualización catastral y todos los beneficios a la comunidad, continua con la presentación, Ana Milena Vélez Mejía por parte de FUNDESAMI, y por parte de Valle Avanza el ingeniero Álvaro Martínez, explican los conceptos técnicos del catastro multipropósito y la actualización catastral, y su importancia en el Municipio, y como se realizará el proceso en el Municipio. Se hace especial énfasis en la institucionalidad y las formas de comunicación con la comunidad para resolver inquietudes dentro del proceso. Se tuvo un espacio importante de preguntas y respuestas con la comunidad que permitió aclarar inquietudes frente al proceso a desarrollar.

Fecha: 04 mayo de 2022
Lugar: Teatrino de Pavas
Hora: 2:00 pm

Asistentes: 41 personas



Figura 33. Asistentes a la socialización

Socialización sectores Arboledas, Aguaclara, La Ventura, La Tunia, Montañitas, Cordobitas, Timbío, Pavitas, barrios zona urbana La Cumbre.



Figura 34. Asistentes a la socialización



La cumbre, 28 de abril del 2022

Señores:
LÍDERES Y COMUNIDAD EN GENERAL PROPIETARIOS, POSEEDORES Y ARRENDATARIOS DE LOS SECTORES ARBOLEDAS, AGUACLARA, LA VENTURA, LA TUNA, MONTANITAS, CORDOBITAS, TIMBO, PAVITAS, BARRIOS ZONA URBANA LA CUMBRE.

Reciba un cordial saludo.

Asunto: Informativo proceso de actualización catastral municipio de La Cumbre Valle del Cauca en la zona urbana y rural.


En el marco de la Resolución No. 00009 del 11 Octubre del 2021 emitida por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO del DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA, por medio de la cual se ordena la apertura y ejecución del proceso de actualización catastral en el municipio de la Cumbre, el Operador Catastral Valle Avanza SAS contará con un grupo de reconocedores prediales debidamente identificados, quienes ingresarán a los inmuebles para la toma de las medidas del terreno y construcciones; así mismo calificarán la estructura, los acabados principales de las construcciones, baños y cocina, tomarán fotografías a la fachada del predio, pisos, baños y cocinas tal como lo indica la norma catastral, con el fin de renovar el componente jurídico y físico del Catastro.

Por eso es importante que luego de verificar la identidad de los reconocedores, les permitan el ingreso a los predios, registrando las modificaciones de los mismos.

El artículo 81° de la LEY 1955 DE 2019, menciona lo siguiente: "INFRACCIONES AL RÉGIMEN DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO PÚBLICO DE GESTIÓN CATASTRAL. Los propietarios, ocupantes, tenedores o poseedores, titulares de derechos reales o quien tenga cualquier relación fáctica o jurídica con el predio, se encuentran obligados a permitir la entrada de los operadores del catastro a las diferentes unidades prediales cuando se les requiera, a suministrar información veraz y útil, así como a participar en las actividades derivadas del proceso de gestión catastral multipropósito; en igual sentido, les corresponde solicitar la anotación, modificación o rectificación de la información predial de su interés. No hacerlo será considerado una infracción al régimen de gestión catastral."

Por lo anterior, en el Municipio de la Cumbre, iniciaremos el proceso de actualización catastral, y es para nosotros de vital importancia compartir a la comunidad y sus líderes de que se trata el proceso y como beneficia a la comunidad.

Fecha: 04 de mayo 2022
Lugar: Auditorio Casa de la Cultura
Hora: 4:30 p.m

Cordialmente,


ANDRES FELIPE OSPINA GALINDO

REPRESENTANTE LEGAL
VALLE AVANZA S.A.S.
Calle Doctora DIANA GORENA VANEGAS CAJÓ - GERENTE UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO
Sociedad de Avances Tecnológicos para el Desarrollo del Departamento del Valle del Cauca -
Valle Avanza SAS, NIT 901351960-1
Carrera 101A # 17-96, Cali, Colombia
info@valleavanza.com

Figura 35 Oficio informativo

Se realiza presentación a los diferentes asistentes, la presentación inicial la realiza el Dr. Davian Martínez- Secretario de Gobierno, en representación del señor Alcalde, quien le manifiesta a la comunidad la importancia de realizar la actualización catastral y todos los beneficios a la comunidad, posteriormente Ana Milena Vélez Mejía por parte de FUNDESAMI y por parte de Valle Avanza el ingeniero Álvaro Martínez, explican los conceptos técnicos del catastro multipropósito y la actualización catastral, y su importancia en el Municipio, y como se realizara el proceso en el Municipio.

Fecha: 04 mayo de 2022

Lugar: Auditorio casa de la cultura

Hora; 4:30 pm

Asistentes: 32 personas



Figura 36. Asistentes a la socialización

Socialización sectores Lomitas, Kilómetro 113, Bellavista, La Guaira



Figura 37. Oficio Informativo

Se realiza presentación a los diferentes asistentes. La presentación inicial la realiza el señor Alcalde Wilmar Carvajal, quien le manifiesta a la comunidad la importancia de realizar la actualización catastral y todos los beneficios a la comunidad.

Fecha: 05 mayo de 2022
Lugar: Quiosco lomitas
Hora: 4:00 pm
Asistentes: 25 personas



Figura 38. Asistentes a la socialización

Socialización sector Puente Palo



La Cumbre, 02 de mayo del 2022

Señores
**LÍDERES Y COMUNIDAD EN GENERAL PROPIETARIOS, POSEEDORES Y ARRENDATARIOS
DEL SECTOR PUENTE PALO**

Reciba un cordial saludo,

Asunto: Informativo proceso de actualización catastral municipio de La Cumbre Valle del Cauca en la zona urbana y rural.

En el marco de la Resolución No. 00009 del 11 Octubre del 2021 emitida por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO del DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA, por medio de la cual se ordena la apertura y ejecución del proceso de actualización catastral en el municipio de la Cumbre, el Operador Catastral Valle Avanza SAS contará con un grupo de reconocedores prediales debidamente identificados, quienes ingresarán a los inmuebles para la toma de las medidas del terreno y construcciones; así mismo calificarán la estructura, los acabados principales de las construcciones, baños y cocina, tomarán fotografías a la fachada del predio, pisos, baños y cocinas tal como lo indica la norma catastral, con el fin de renovar el componente jurídico y físico del Catastro.

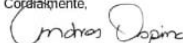
Por eso es importante que luego de verificar la identidad de los reconocedores, les permitan el ingreso a los predios, registrando las modificaciones de los mismos.

El artículo 81° de la LEY 1955 DE 2019, menciona lo siguiente: "INFRACCIONES AL RÉGIMEN DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO PÚBLICO DE GESTIÓN CATASTRAL. Los propietarios, ocupantes, tenedores o poseedores, titulares de derechos reales o quien tenga cualquier relación fáctica o jurídica con el predio, se encuentran obligados a permitir la entrada de los operadores del catastro a las diferentes unidades prediales cuando se les requiera, a suministrar información veraz y útil, así como a participar en las actividades derivadas del proceso de gestión catastral multipropósito; en igual sentido, les corresponde solicitar la anotación, modificación o rectificación de la información predial de su interés, No hacerlo será considerado una infracción al régimen de gestión catastral."

Por lo anterior, en el Municipio de la Cumbre, iniciaremos el proceso de actualización catastral, y es para nosotros de vital importancia compartir a la comunidad y sus líderes de que se trata el proceso y como beneficia a la comunidad.

Fecha: 05 de mayo 2022
Lugar: Puesto de salud
Hora: 6:30 p.m

Cordialmente,



ANDRÉS FELIPE OSPINA GALINDO
REPRESENTANTE LEGAL
VALLE AVANZA S.A.S.

Copia: Doctora DIANA LORENA VANEGAS CAJIO – GERENTE UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO

Sociedad de Avances Tecnológicos para el Desarrollo del Departamento del Valle del Cauca –
Valle Avanza SAS. NIT 901351960-1
Carrera 101A # 17-96, Cali, Colombia
info@valleavanza.com

Figura 39 Oficio informativo

Esta presentación contó con la presencia del Alcalde y del personal del operador catastral Valle Avanza SAS.

Fecha: 05 mayo de 2022

Lugar: puesto de salud

Hora; 6:30 pm

Asistentes: 22 personas



Figura 40. Asistentes a la socialización

Socialización sectores Bítaco, Santa Fe, El Retiro, El Diamante, Chicoral, Chicoralito, Zaragoza, La Castilla, Rincón Santo y representante de Agrícola Himalaya.



La Cumbre, 02 de mayo del 2022

Señores

LÍDERES Y COMUNIDAD EN GENERAL PROPIETARIOS, POSEEDORES Y ARRENDATARIOS DEL SECTOR BITACO, SANTA FE, EL RETIRO, EL DIAMANTE, CHICORAL, CHICORALITO, ZARAGOZA, LA CASTILLA, RINCÓN SANTO Y REPRESENTANTE DE AGRICOLA HIMALAYA.

Reciba un cordial saludo,

Asunto: Informativo proceso de actualización catastral municipio de La Cumbre Valle del Cauca en la zona urbana y rural.

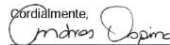
En el marco de la Resolución No. 00009 del 11 Octubre del 2021 emitida por la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO del DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA, por medio de la cual se ordena la apertura y ejecución del proceso de actualización catastral en el municipio de la Cumbre, el Operador Catastral Valle Avanza SAS contará con un grupo de reconocedores prediales debidamente identificados, quienes ingresarán a los inmuebles para la toma de las medidas del terreno y construcciones; así mismo calificarán la estructura, los acabados principales de la construcciones, baños y cocina, tomarán fotografías a la fachada del predio, pisos, baños y cocinas tal como lo indica la norma catastral, con el fin de renovar el componente jurídico y físico del Catastro.

Por eso es importante que luego de verificar la identidad de los reconocedores, les permitan el ingreso a los predios, registrando las modificaciones de los mismos.

El artículo 81* de la LEY 1955 DE 2019, menciona lo siguiente: "INFRACCIONES AL RÉGIMEN DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO PÚBLICO DE GESTIÓN CATASTRAL. Los propietarios, ocupantes, tenedores o poseedores, titulares de derechos reales o quien tenga cualquier relación fáctica o jurídica con el predio, se encuentran obligados a permitir la entrada de los operadores del catastro a las diferentes unidades prediales cuando se les requiera, a suministrar información veraz y útil, así como a participar en las actividades derivadas del proceso de gestión catastral multipropósito; en igual sentido, les corresponde solicitar la anotación, modificación o rectificación de la información predial de su interés, no hacerlo será considerado una infracción al régimen de gestión catastral."

Por lo anterior, en el Municipio de la Cumbre, iniciaremos el proceso de actualización catastral, y es para nosotros de vital importancia compartir a la comunidad y sus líderes de que se trata el proceso y como beneficia a la comunidad.

Fecha: 06 de mayo 2022
Lugar: Coliseo Bítaco
Hora: 4:00 p.m

Cordialmente,


ANDRES FELIPE OSPINA GALINDO
REPRESENTANTE LEGAL
VALLE AVANZA S.A.S.

Copía: Directora DIANA LORENA VANEGAS CAJIO - GERENTE UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO

Sociedad de Avances Tecnológicos para el Desarrollo del Departamento del Valle del Cauca -
Valle Avanza SAS. NIT 901351960-1
Carrera 101A # 17-96, Cali, Colombia
info@valleavanza.com

Figura 41 Oficio informativo

Se realiza presentación a los diferentes asistentes con presencia del señor Alcalde Wilmar Carvajal.

Fecha: 06 mayo de 2022

Lugar: coliseo Bítaco

Hora; 4:00 pm

Asistentes: 16 personas



Figura 42. Asistentes a la socialización

7. PREMARCA Y PRECENSO

El proceso de premarca consiste en la identificación de los cambios físicos como son el cambio área de construcción, destino, número de pisos, demoliciones entre otras variables de los predios de través de distintos métodos. Este proceso tiene dos etapas:

ETAPA 1 - ANÁLISIS DE OFICINA: Entre las labores de oficina para la identificación de los predios que han tenido modificaciones se encuentran las siguientes:

- **Diagnóstico de la base de datos:** Consistente en el análisis de la información cartográfica y alfanumérica del Catastro para encontrar predios con inconsistencias (predios en omisión y comisión, exactitud temática o de atributos, etc.)
- **Análisis de otras fuentes de información:** Se realiza la revisión de las bases de datos de información de entidades externas que permitan realizar los cruces con la base catastral y establecer diferencias significativas como la base de servicios públicos domiciliarios, información de licencias de urbanismo y de construcción, ortoimágenes entre otras fuentes en las que se puedan evidenciar los cambios físicos.

ETAPA 2 - VERIFICACIÓN EN CAMPO: Corresponde a la inspección visual en campo de todos los predios de una unidad orgánica catastral o parte de esta, para encontrar diferencias entre la información de la base de datos catastral, cartográfica y alfanumérica, y la realidad observada.

Se presenta la metodología de la premarca del municipio de La Cumbre, a través del método indirecto denominado ortofoto. La ortofoto es un método fotogramétrico que está basado en el uso de cubiertas fotográficas que se obtienen a través de aviones que están equipados con cámaras aéreas especiales. Esta fotografía da origen a todo un proceso de elaboración de cartas y planos a diferentes escalas.

La selección de los predios fue establecida bajo el criterio de construcciones, es decir teniendo en cuenta el tamaño de cada una de las construcciones en los predios identificados desde las imágenes, analizando anexos y demás criterios catastrales. Como es una inspección visual no se tiene en cuenta usos (comercios, Industrias, Habitacionales, Educativo, Institucional), cambios de áreas, demoliciones entre otras características que se inspeccionan en un trabajo de campo.

La asignación para la realización de la premarca se genera a partir de la cartografía general de cada municipio otorgada por el área de cartografía, para ello se identifican el número de veredas y centros poblados de cada zona.

Una vez se establecen estos parámetros se genera una cartografía individual por vereda y se le asigna a cada reconocedor una zona, el reconocedor hace una inspección visual sobre la ortofoto, con el fin de seleccionar los polígonos que contienen las construcciones más significativas teniendo en cuenta los criterios mencionados anteriormente, una vez el reconocedor hace la selección de su zona, se entrega una base de datos en Excel individual por cada uno.

Los predios seleccionados por reconocedor están marcados en amarillo de según la zona asignada, una vez cada reconocedor entrega su selección, se genera una base final, en la cual se incorpora cada una de las asignaciones, de esta base se genera una cartografía final que muestra los predios seleccionados por todos los reconocedores.

En el mapa anterior se muestra la selección final de los predios sobre el municipio de La Cumbre. De esta selección se extraen los datos totales por zonas (Urbano, Rural).

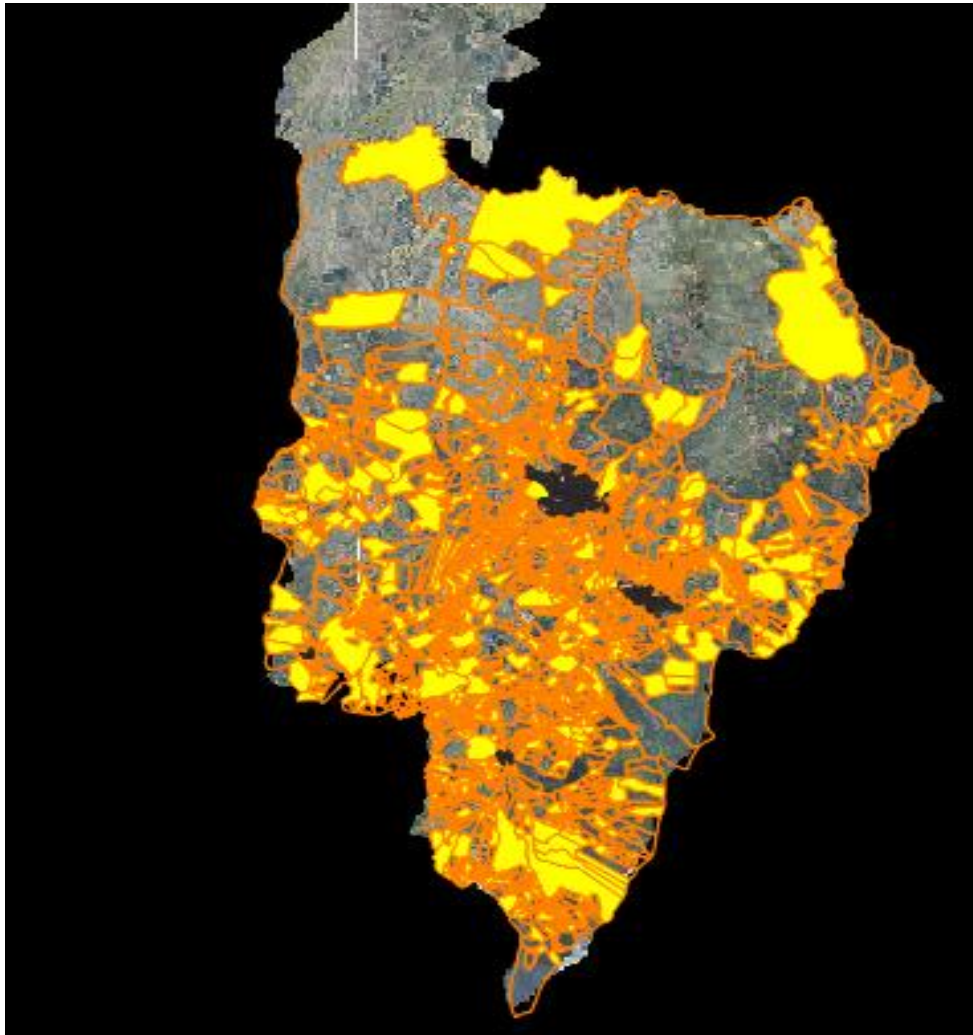


Figura 43. Cartografía final unificada municipio de La Cumbre.

Tabla 7. Predios premarca por zonas - La Cumbre.

PREMARCA LA CUMBRE	
ZONA	TOTAL
URBANO	1.111
RURAL	1.532
TOTAL	2.643

La tabla anterior se muestra el total de los predios seleccionados en premarca desde ortofoto para el municipio de La Cumbre, en total se seleccionaron de forma indirecta **2.643**, de los cuales **1.111** predios con cambios corresponden a los centros poblados y **1.532** son de la zona rural.

Por lo anterior, mediante oficio N. SAT-116-2022 del 10 de junio de 2022, se solicitó la adición para ampliar el número de predios objeto de estudio de reconocimiento predial de conformidad con el contrato interadministrativo N.1.120.50.-13-03-0109.

Inicialmente el contrato contemplaba que la actividad de Reconocimiento en campo se encontraba distribuida así:

Tabla 8 Cantidad de predios inicialmente para reconocimiento en campo

Municipio	Urbana	Rural	Total
La Cumbre	223	1.971	2.194

Con la firma del OTROSI No. 3 con fecha del 28 de septiembre de 2022, La Gobernación de Valle en cabeza de la Unidad Administrativa Especial de Catastro, aprueba la adición de recurso por valor de \$271.750.000, para llevar a cabo la totalidad de la actividad, quedando una distribución de predios a visitar en área rural y urbana así:

Tabla 9 Cantidad de predios después del OTROSI No. 3

Municipio	Urbana	Rural	Total
La Cumbre	1.111	1.532	2.643

Se debe tener en cuenta que los predios que se visitaron en el proceso de conservación dinámica en el 2021 del municipio se excluyeron de los predios premarcados en el análisis que se presenta en este documento.

7.1.1. CAMBIO DE PREDIOS EN EL RECONOCIMIENTO PREDIAL

ZONA RURAL

Durante el proceso de premarca y reconocimiento predial, es importante señalar que se presentaron las siguientes situaciones:

1. Se encontraron desplazamientos cartográficos en la base entregada por el IGAC.
2. Predios que una vez realizado un estudio detallado no se encontraban en terreno y propietarios que no coincidían con lo reportado en la base catastral.
3. Se presentaron problemas de orden público y desastres naturales, que impedían el acceso a los predios premarcados.



Figura 44. Zonas de difícil acceso

Finalmente, se tenía proyectado realizar el reconocimiento de **1.532** predios en el plan de trabajo y una vez se adelantó el proceso se realizaron visitas puntuales en la zona rural teniendo en cuenta lo anteriormente mencionado, los cambios en el aspecto físico y jurídico, así como cambio de uso, nuevas edificaciones, incorporaciones de nuevas áreas construidas y destinos económicos a un total de **1.637** predios, aumentando así la muestra.

ZONA URBANA

Inicialmente se envió un listado de predios resultado de la premarca realizada por ortofoto y visitas en campo con un total de **1.111** predios, y en el desarrollo de la labor de reconocimiento predial en el marco de la actualización catastral en la zona urbana del municipio de La Cumbre se visitaron un total de **1.150** predios, teniendo en cuenta las nuevas edificaciones, incorporaciones y procesos de englobes y desenglobes, aumentando así la muestra.

De esta manera relacionamos las cantidades de predios premarcados finales:

Tabla 10. Predios premarcados finales

Predios urbanos	Predios Rurales	Total
1.637	1.150	2.787

En oficio SAT-360-2022 de los anexos (anexo 32), quedó formalmente la información sobre la modificación entre la cantidad de predios reportados en premarca inicial y los predios visitados en la etapa de reconocimiento predial en la zona urbana y rural, que excluyó unas zonas que se encontraban catalogadas como zona rojas debido a la incursión de grupos al margen de la ley y zonas de cultivos ilícitos.

En relación con proceso de conservación catastral dinámica del municipio de La Cumbre de la vigencia 2021, en donde se tomó una muestra de

predios mediante la identificación de cambios físicos en campo, en total se visitaron **176** predios distribuidos como se muestra en la siguiente tabla:

Tabla 11. Cantidad de predios objeto de reconocimiento para conservación catastral

PREDIOS DE CONSERVACIÓN			
MUNICIPIO	URBANO	RURAL	TOTAL
LA CUMBRE	176	0	176

Para este proceso no se realizaron cruces de bases de datos con entidades externas debido que no se entregaron las bases solicitadas con los identificadores prediales.

7.2. APOYO CARTOGRÁFICO DE LA PREMARCA

Se inicia con la actividad de premarca la cual consiste en identificar con apoyo de planos cartográficos e información alfanumérica, los predios que presenten cambios de uso, y construcción.

La premarca corresponde a la inspección visual en campo de todos los predios de una unidad orgánica catastral con el fin de encontrar diferencias entre la información de las bases de datos catastral alfanumérica y cartográfica y la realidad, así pues, la premarca ayudará a validar o descartar marcas e indicar zonas o sectores que no cuenten con insumos catastrales.

7.2.1. GENERACIÓN DE CARTOGRAFÍA

Dado que las visitas se realizan tanto para zona rural como para zona urbana, el apoyo cartográfico generado varía sus características de representación de acuerdo a la actividad a realizar (premarca y reconocimiento predial) y a la zona de interés.

Para la premarca en la zona rural se generan planos de mayor formato a nivel de vereda, en donde se combina información catastral e información de cartografía básica, como lo es la capa vial generada mediante restitución fotogramétrica a partir del ortomosaico, insumo con el que se contaba antes de iniciar el proceso. Estas salidas gráficas permiten al reconecedor ubicarse espacialmente e identificar de manera más efectiva los predios de interés.

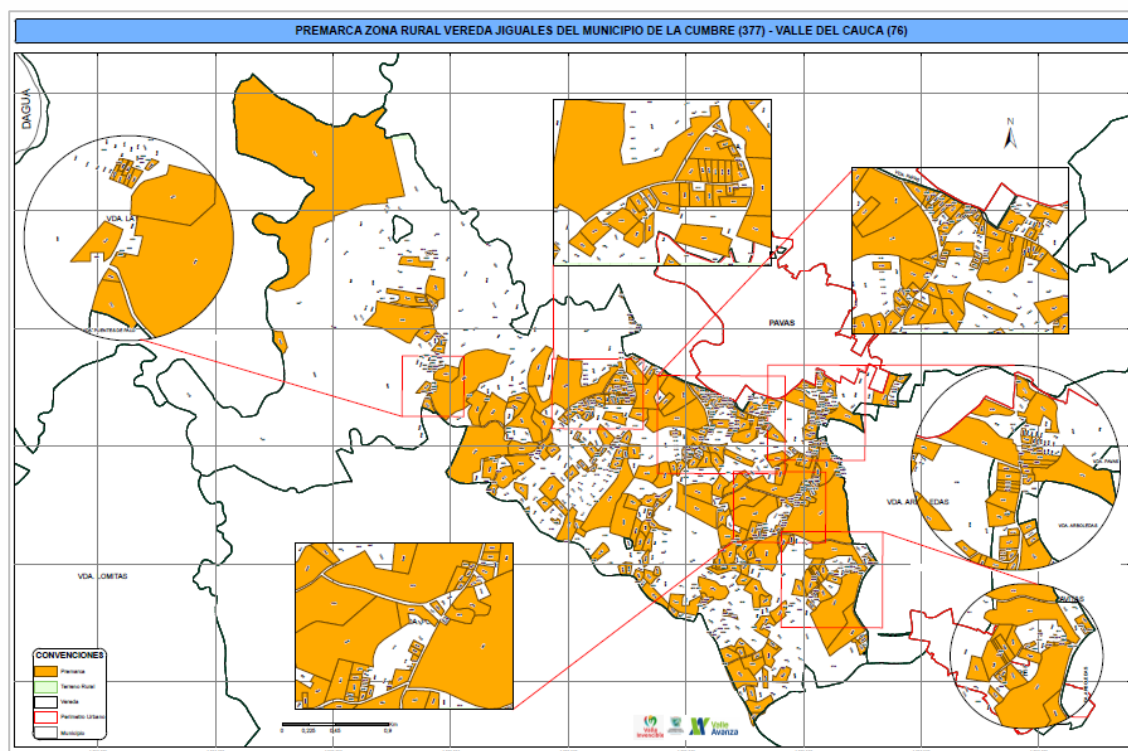


Figura 45. Plano para premarca rural.

Para la zona urbana se prepara salidas gráficas similares a cartas catastrales urbanas, sin embargo, más simplificadas y en un menor formato (tamaño carta), esto es, prediación a nivel de manzana, mostrando las áreas construidas, su nomenclatura vial y domiciliaria, aunque sin acotación.

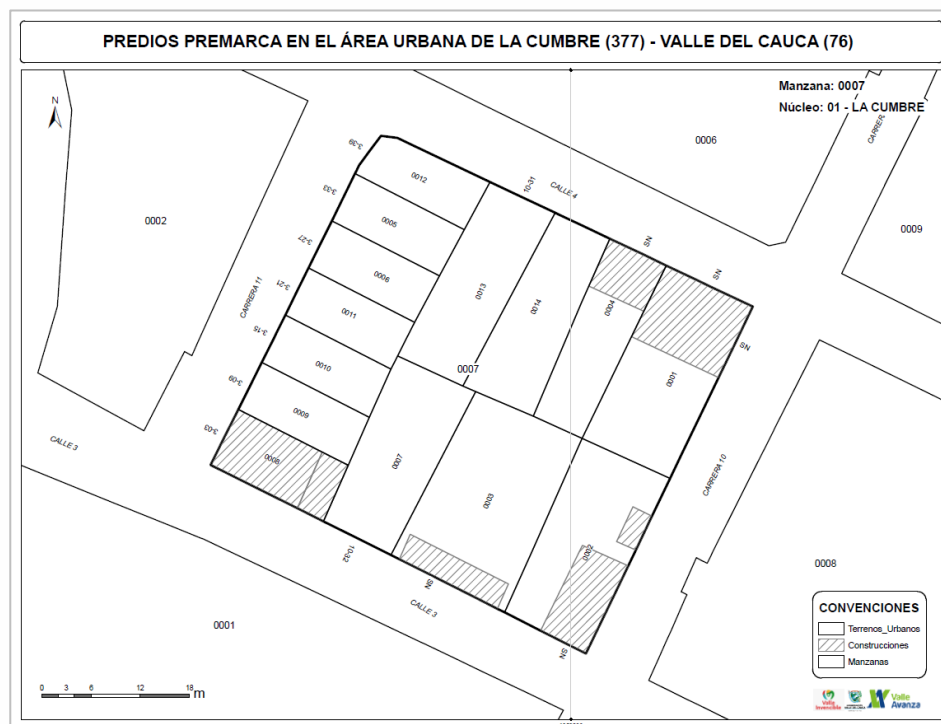


Figura 46. Plano para premarca urbana.

Adicionalmente, se elaboran planos generales que evidencien la distribución predial a nivel de vereda y/o centro poblado, con el fin de que los coordinadores realicen la asignación y seguimiento a los reconocedores prediales.

7.2.2. Generación de Listados alfanuméricos

La generación de la información alfanumérica de apoyo varía de acuerdo con la actividad a realizar.

Para la actividad de premarca, se genera un formato con información física de los predios y campos a diligenciar de acuerdo con el cambio evidenciado sobre el predio. Se busca identificar los cambios por uso y por área construida.

Tabla 12. Listados de premarca

npn	destinacion_economica	zona-sect-mnz	terreno	cond	predio	direccion	pisos	a_c	uso	nombre_uso	m1	m2	Observacion
7637704000000006001000000000	Lote urbanizable no urbanizado	04-00-0006	0001	0	0001	K 2 1E 36	1	55	1	Vivienda_Hasta_3_Pisos			
7637704000000006002000000000	Habitacional	04-00-0006	0002	0	0002	K 2 1E 20	1	43	2	Ramadas_Cobertizos_Caneyes			
7637704000000006002000000000	Habitacional	04-00-0006	0002	0	0002	K 2 1E 20	1	118	1	Vivienda_Hasta_3_Pisos			
7637704000000006003000000000	Habitacional	04-00-0006	0003	0	0003	K 2 1 60	1	129	1	Vivienda_Hasta_3_Pisos			
7637704000000006004000000000	Institucional	04-00-0006	0004	0	0004	K 2 1 30							
7637704000000006006000000000	Lote urbanizable no urbanizado	04-00-0006	0006	0	0006	C 1 2 17							
7637704000000006007000000000	Habitacional	04-00-0006	0007	0	0007	C 1 2 27	1	116	1	Vivienda_Hasta_3_Pisos			
7637704000000006008000000000	Institucional	04-00-0006	0008	0	0008	C 1 2 37	1	248	28	Comercio			
7637704000000006009000000000	Institucional	04-00-0006	0009	0	0009	C 1 3 17	1	187	28	Comercio			
7637704000000006010000000000	Institucional	04-00-0006	0010	0	0010	K 2 1E 56							
7637704000000006010500000001	Habitacional	04-00-0006	0010	5	0001	K 2 1E 56	1	40	1	Vivienda_Hasta_3_Pisos			
7637704000000006011000000000	Habitacional	04-00-0006	0011	0	0011	K 2 1E 80	1	51	1	Vivienda_Hasta_3_Pisos			
7637704000000006011500000001	Habitacional	04-00-0006	0011	5	0001	K 2 1E 80	1	51	1	Vivienda_Hasta_3_Pisos			
7637704000000006011500000002	Habitacional	04-00-0006	0011	5	0002	MEJORA	1	51	1	Vivienda_Hasta_3_Pisos			
7637704000000006012000000000	Institucional	04-00-0006	0012	0	0012	K 2 1E 96							
7637704000000006012500000001	Habitacional	04-00-0006	0012	5	0001	K 2 1E 96	1	70	1	Vivienda_Hasta_3_Pisos			
7637704000000006013000000000	Institucional	04-00-0006	0013	0	0013	K 2 1E 100							
7637704000000006013500000001	Habitacional	04-00-0006	0013	5	0001	K 2 1E 100	1	58	1	Vivienda_Hasta_3_Pisos			
7637704000000006015000000000	Institucional	04-00-0006	0015	0	0015	K 2 1E 126							
7637704000000006015500000001	Habitacional	04-00-0006	0015	5	0001	K 2 1E 126	1	42	1	Vivienda_Hasta_3_Pisos			
7637704000000006016000000000	Institucional	04-00-0006	0016	0	0016	K 2 1E 110							
7637704000000006016500000001	Habitacional	04-00-0006	0016	5	0001	K 2 1E 110	1	40	1	Vivienda_Hasta_3_Pisos			
7637704000000006016500000001	Habitacional	04-00-0006	0016	5	0001	K 2 1E 110	1	52	1	Vivienda_Hasta_3_Pisos			
7637704000000006017000000000	Institucional	04-00-0006	0017	0	0017	C 2 2 11	0	127	34	Oficinas_Consultorios			
7637704000000006018000000000	Habitacional	04-00-0006	0018	0	0018	K 2 1W 84	1	71	1	Vivienda_Hasta_3_Pisos			

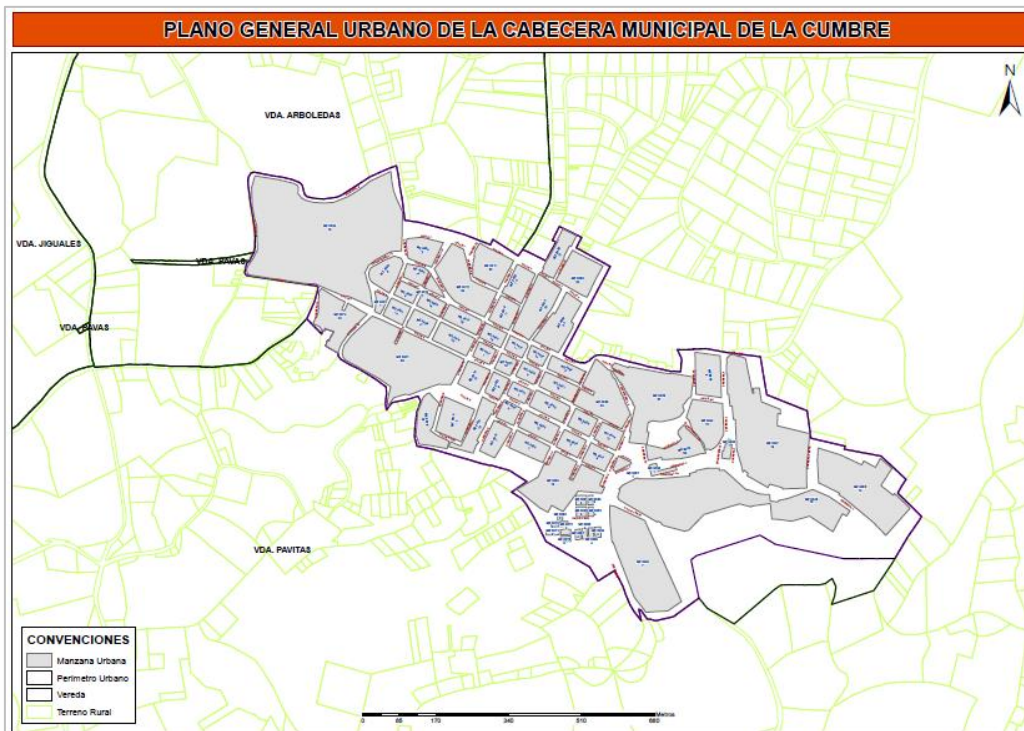


Figura 47. Plano General para premarca urbana.

7.3. RESULTADOS DE LA PREMARCA

Una vez suministrados los recursos de apoyo cartográfico se iniciaron las labores de verificación de los cambios en campo. Se desplazó un grupo de reconocedores prediales con sus respectivas manzanas asignadas y creó un archivo drive el cual fue diligenciado por los reconocedores, sobre el cual se realizó un control de calidad para garantizar la calidad e integridad de la información.

A continuación, se presentan fotografías del proceso de campo en la zona urbana y rural.





Figura 48 Trabajo en campo.

Una vez se realizaron las visitas y se diligenció el formato de drive, se filtraron los predios en los que se encontraron cambios físicos. A continuación, se expone la gráfica de los predios que presentaron cambios físicos de la zona urbana en área de construcción y en uso.

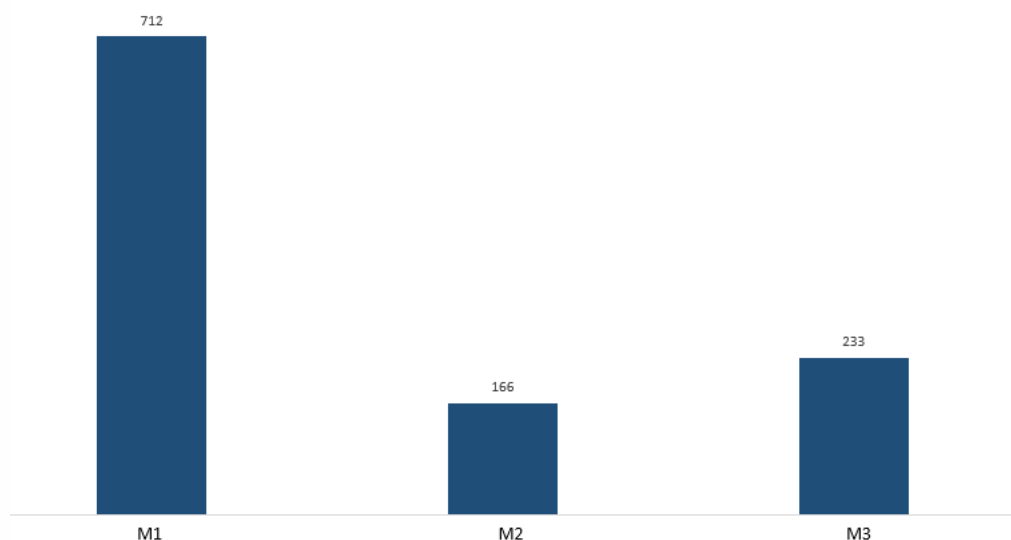


Figura 49. Cantidad de predios marcados con cambios

Como resultados de la depuración de la información recolectada en campo de la zona urbana, se obtuvo que la mayoría de los predios fueron marcados por tener cambio en el área de construcción con un total de 712 predios, seguido de la marca de cambio en uso con 166 predios y los predios que tienen cambio en las dos variables, fueron en total 233.

Este proceso de inspección visual se realizó para los predios de la zona urbana teniendo en cuenta que los predios son más pequeños y se requería de una verificación en campo, mientras que para la zona rural los cambios se identificaron desde la ortofoto ya que se podían observar los cambios con mayor precisión. Para la zona urbana se identificaron los cambios en 1.111 predios como se precisó en el análisis por ortofoto.

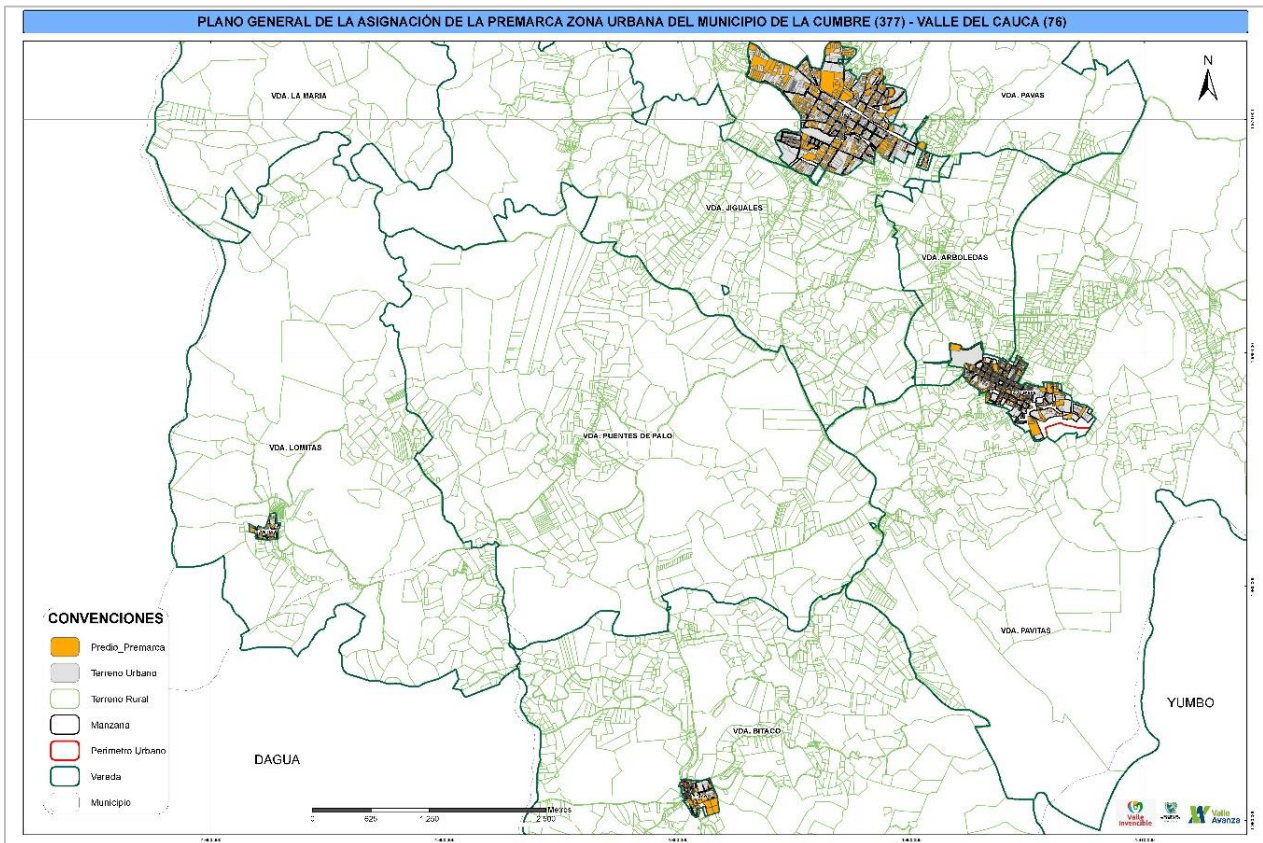


Figura 50 Mapa de los predios rurales objeto de reconocimiento predial en el proceso de actualización catastral para el municipio de La Cumbre.

Para la selección de los predios rurales se utilizó el método indirecto, es decir, el método de ortofoto y se estableció que para el reconocimiento predial se deben visitar **1.532** predios. Finalmente, la distribución de la premarca fue la siguiente:

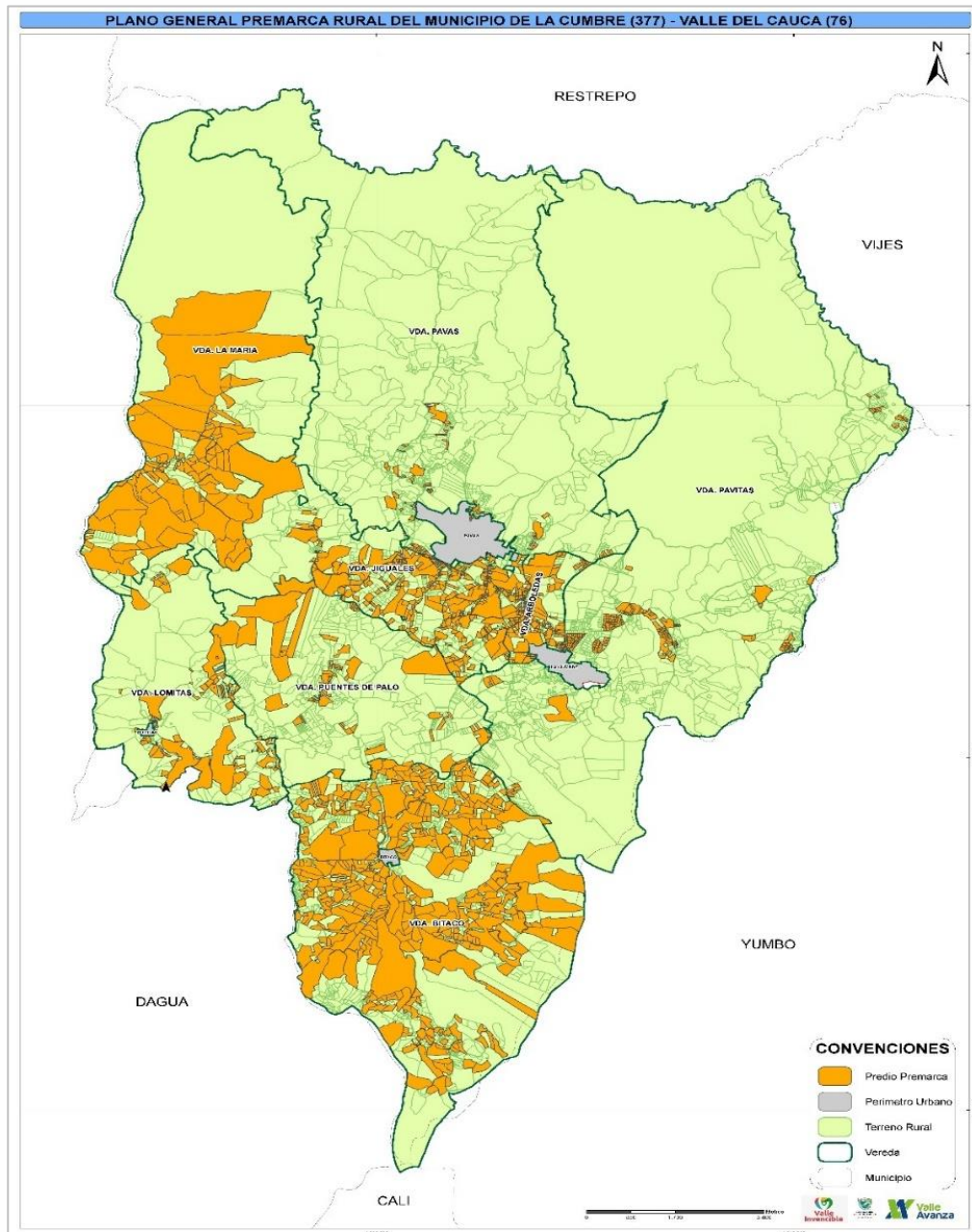


Figura 51. Mapa de los predios urbanos objeto de reconocimiento predial en el proceso de actualización catastral para el municipio de La Cumbre.

Tabla 13 Distribución de la premarca para urbano y rural

Municipio	Urbana	Rural	Total
La Cumbre	1.111	1.532	2.643

Se pasó de 2.194 predios para visita a tener 2.643 como se muestra en la tabla 14.

8. METODOLOGÍA DE CAPTURA DE INFORMACIÓN EN CAMPO

El Operador Catastral Valle Avanza se enfoca en la automatización y optimización de los procesos, aplicando herramientas tecnológicas de punta, efectivas, transparentes, actualizadas y seguras para el logro de los objetivos. Teniendo como fundamento, potenciar la dimensión de la gestión tecnológica y de comunicaciones con sistemas de información, plataformas tecnológicas, conectividad de las bases de datos, entre otros aspectos.

En este capítulo se presenta la metodología de la captura de la información de las visitas en campo tanto en la zona rural, como en la zona urbana del proceso de actualización en el municipio de La Cumbre, a través del uso de un aplicativo de recolección de datos instalados en Tablets con sistema operativo Android.

El aplicativo de recolección de datos en campo permite desarrollar un levantamiento predial detallado de visitas realizado por el reconocedor predial, donde diligencian de forma precisa y eficaz, los detalles de la visita, la aplicación permite diligenciar los datos del contacto visita del predio visitado, agregar unidades de construcción nueva o eliminar existentes, del mismo modo, permite agregar la información jurídica del predio o editar la información existente en la base de datos.

A continuación, se muestran las funciones de la herramienta de captura de información:

Al ingresar al aplicativo le permite iniciar un proceso de actualización de predios asignados por el coordinador del proceso, el reconocedor predial solo verá aquellos predios que fueron asignado para realizar las visitas y actualización de datos que recolecte durante las inspecciones.

El primer paso que se realiza antes de iniciar las visitas en campo es la asignación mediante la carga de un archivo en formato TXT (texto) que permite realizar las asignaciones a cada reconocedor.

En la figura que se muestra a continuación, se observa la pantalla que muestra donde asignan los predios a cada reconocedor.

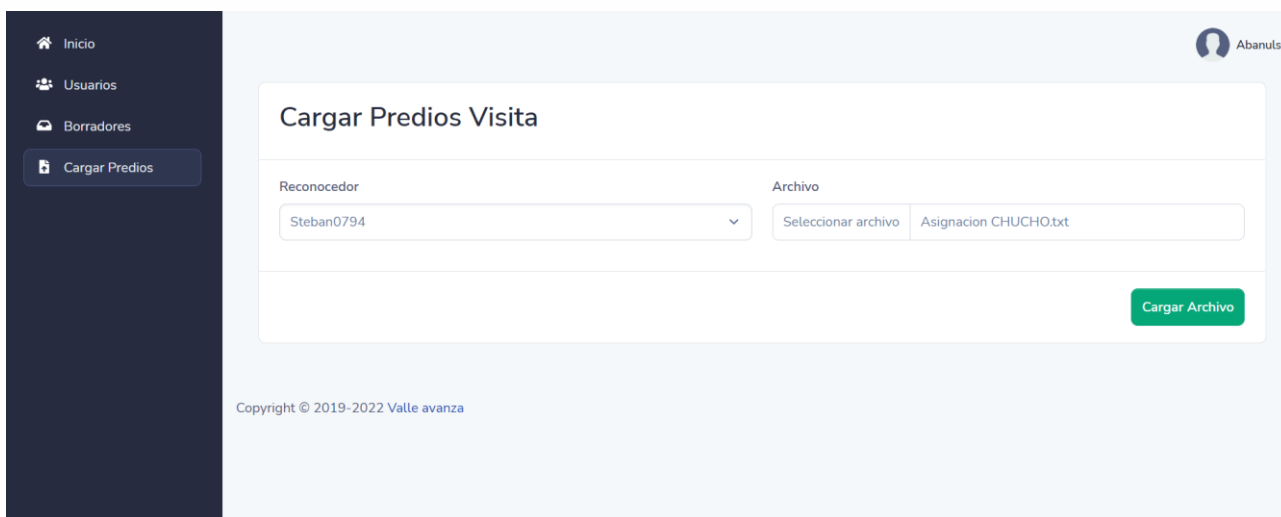


Figura 52. Pantalla de asignación de predios a los reconocedores

Luego de la asignación el reconocedor predial ingresa en el aplicativo con su usuario y contraseña mostrado.

Login

Reconocimiento Predial Valle

Usuario o correo

Contraseña

[Iniciar Sesión](#)

[Olvidé mi contraseña](#) [Regístrame](#)

Figura 53. pantalla de ingreso al aplicativo.

Una vez ingresa al aplicativo se observa la pantalla principal donde se muestran los botones de Actualización e Información.

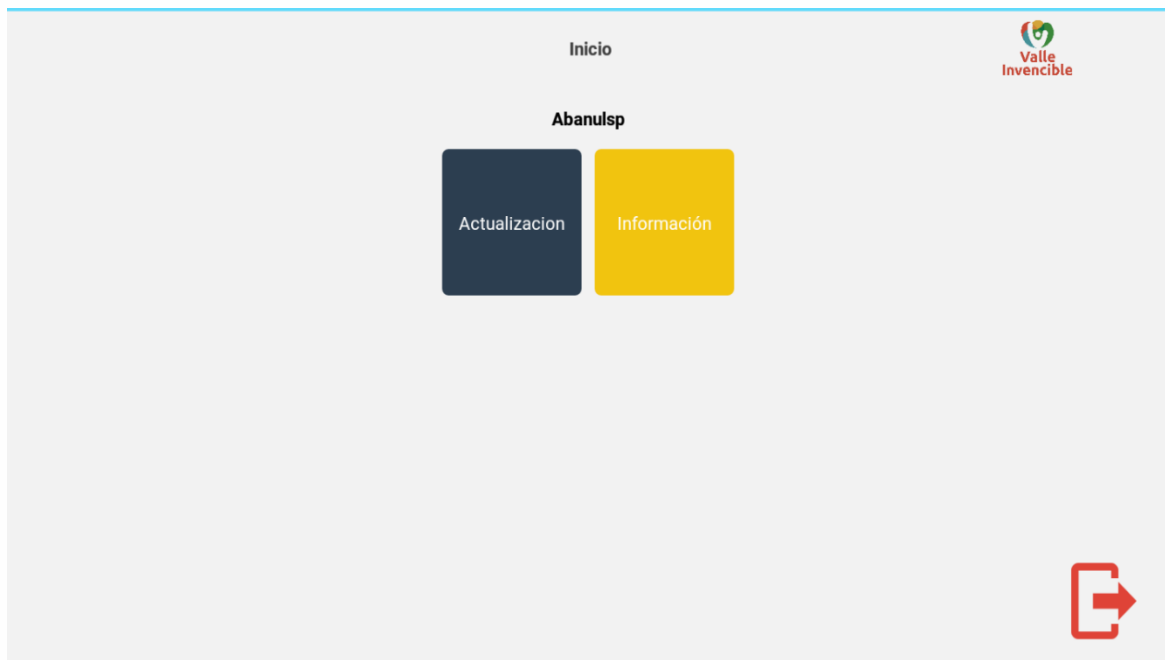


Figura 54. Pantalla de inicio del aplicativo

Al elegir la opción de actualización en la pantalla principal, le lleva a la siguiente donde se puede observar la opción Validar y la opción de Editar.

En la opción de Validar, el aplicativo permite al reconocedor predial diligenciar datos del predio visitado, una vez guarde los datos y requiera realizar alguna modificación de la información recolectada, el reconocedor predial puede entrar en la opción de editar para actualizar la información requerida, donde se muestra los dos botones en la pantalla de actualización.



Figura 55. Pantalla de actualización

Si el reconocedor predial elige la opción Validar, en la pantalla de actualización, se podrán visualizar los predios asignados. Los predios asignados se presentan en la pantalla mostrando el ID predio, NPN y la dirección del predio, entre otras variables. El reconocedor deberá realizar la descarga para iniciar el proceso de actualización.

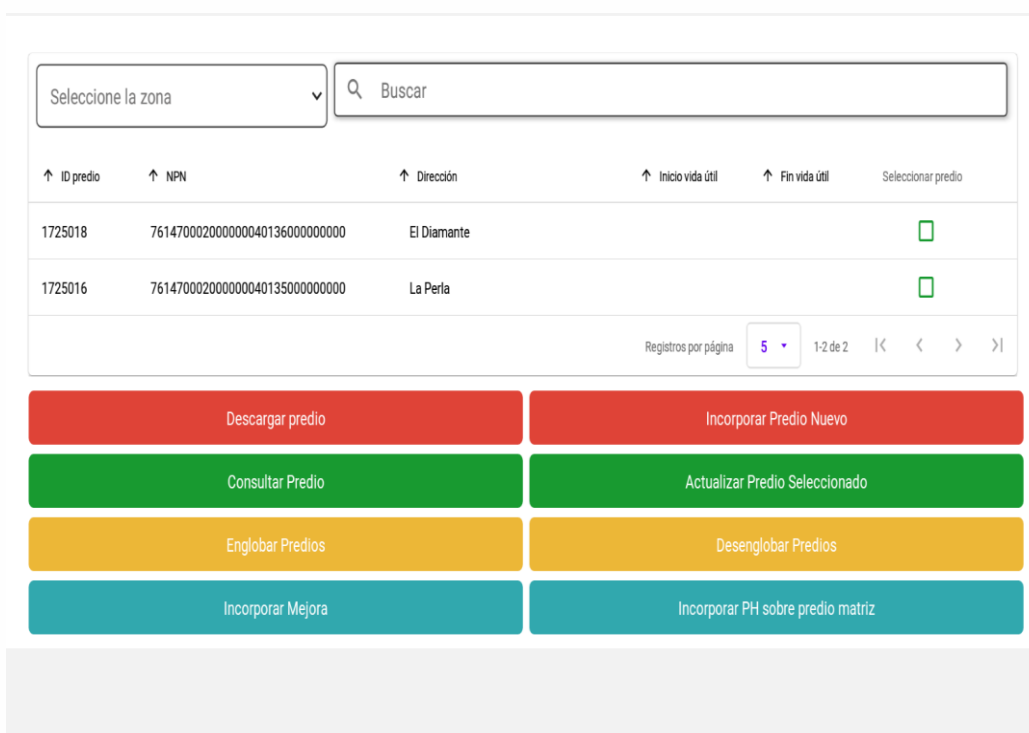


Figura 56. Pantalla de borradores asignados.

Una vez el predio es descargado, el aplicativo le informa que el predio fue descargado de forma exitosa, asegurando que, durante las visitas, el reconocedor predial tenga toda la información histórica necesaria para el levantamiento de la información.

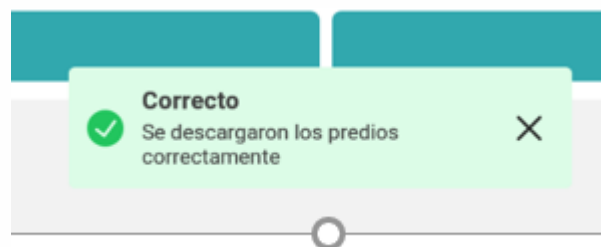


Figura 57. Mensaje de confirmación de descarga de predio

Al presionar el botón **Actualizar Predios Seleccionados** se pueden actualizar los siguientes datos:


- a) **Contacto Visita:** Se diligencia la información de la persona de contacto al momento de realizar la visita.
- b) **Predio:** Se actualiza la información del predio visitado.
- c) **Terreno:** Se observa toda la información del terreno visitado.
- d) **Construcción:** Se crean o eliminan las unidades de construcción del predio.
- e) **Información Jurídica:** Se actualiza la información jurídica del predio.



Tipo de identificación	Número de identificación	Nombre contacto

Figura 58. Pantalla de actualizar predio

La **Opción Contacto visita** permite diligenciar los datos de la persona contacto durante la visita, el reconocedor puede crear un registro nuevo.

←
Actualizar Predio


Datos del contacto ×

Identificación del predio <input type="text" value="1725018"/>	NPN <input type="text" value="761470002000000040136000000000"/>
Numero Documento* <input style="width: 90%;" type="text" value="1234567890"/> 🔍	
Tipo documento de quien atendio* <input style="width: 95%;" type="text" value="Cédula de ciudadanía"/>	Relación con Predio* <input style="width: 95%;" type="text" value="Familiar"/>
Primer nombre* <input style="width: 95%;" type="text" value="Carlos"/>	Domicilio notificaciones <input style="width: 95%;" type="text" value="Calle 12 #30-36 Cali"/>
Segundo nombre <input style="width: 95%;" type="text"/>	Celular <input style="width: 95%;" type="text" value="1234567890"/>
Primer apellido* <input style="width: 95%;" type="text"/>	Notificación correo electrónico <input style="width: 95%;" type="text"/>

Figura 59. Pestaña de actualizar predio de Contacto Visita

En la opción predio, se puede observar la información que se encuentra en la base datos del predio como los identificadores prediales, la condición de propiedad, el tipo de predio, destinación y la dirección donde el reconecedor deberá validar durante la visita en campo.



Actualizar Predio

Datos del Predio

Identificación del predio* 1725018

Destinación tipo* Agropecuario

NPN* 761470002000000040136000000000

Dirección de predio* EL DIAMANTE

Condición del predio* No propiedad horizontal

Dirección notificación*

Predio tipo* (Privado)

Observación de reconocimiento

Figura 60. Pantalla de predio.

En la **Opción Terreno** se observa la información del terreno que podrá editar, retirar o dibujar un croquis según la información recolectada de la visita.



Actualizar Predio

Contacto Visita Predio **Terreno** Construccion Información Jurídica

Identificación del predio 1725018 NPN 761470002000000040136000000000

Lista de Terrenos

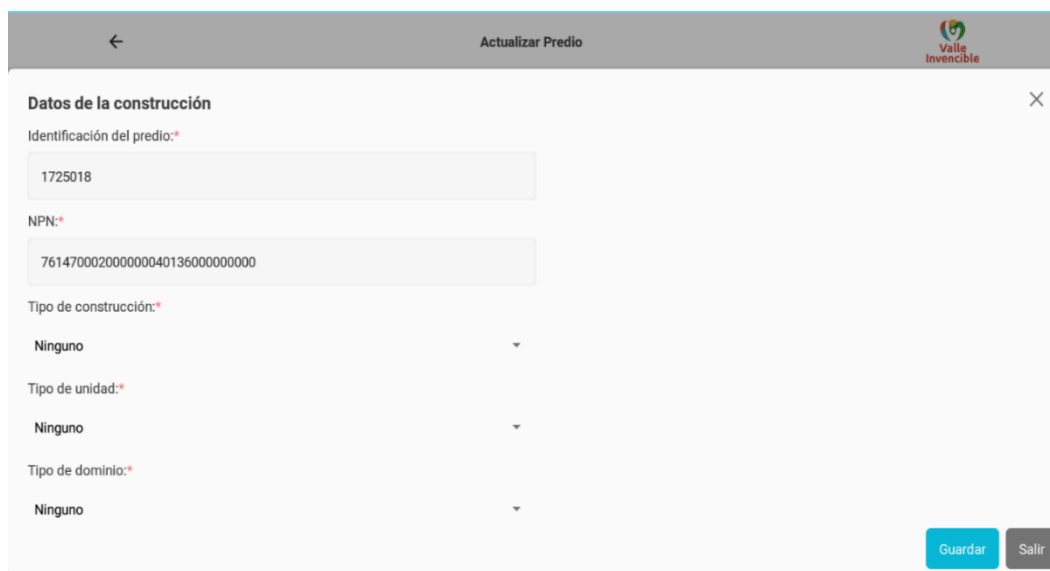
ID	Área Común	Área Total Terreno	Inicio Vida Útil	Fin Vida Útil	Estado	Opciones
62367	0.0000000000000000	93009.00000000000000000			Activo	Editar Retirar
62368	0.0000000000000000	84491.00000000000000000			Activo	Editar Retirar

No hay Croquis Guardado Luego de Dibujar, entra en editar y guarda para visualizar el croquis Correctamente

Dibujar Croquis

Figura 61. Pestaña terreno

Al ingresar en la **pestaña de Construcción**, se visualiza las unidades de construcción existentes, el reconocedor puede editar una unidad de construcción, retirar o adicionar unidades de construcción según la realidad observada en la visita al predio.



Datos de la construcción

Identificación del predio:*
1725018

NPN:*
76147000200000004013600000000

Tipo de construcción:*
Ninguno

Tipo de unidad:*
Ninguno

Tipo de dominio:*
Ninguno

Guardar Salir

Figura 62 Pantalla actualización del predio



Actualizar Predio

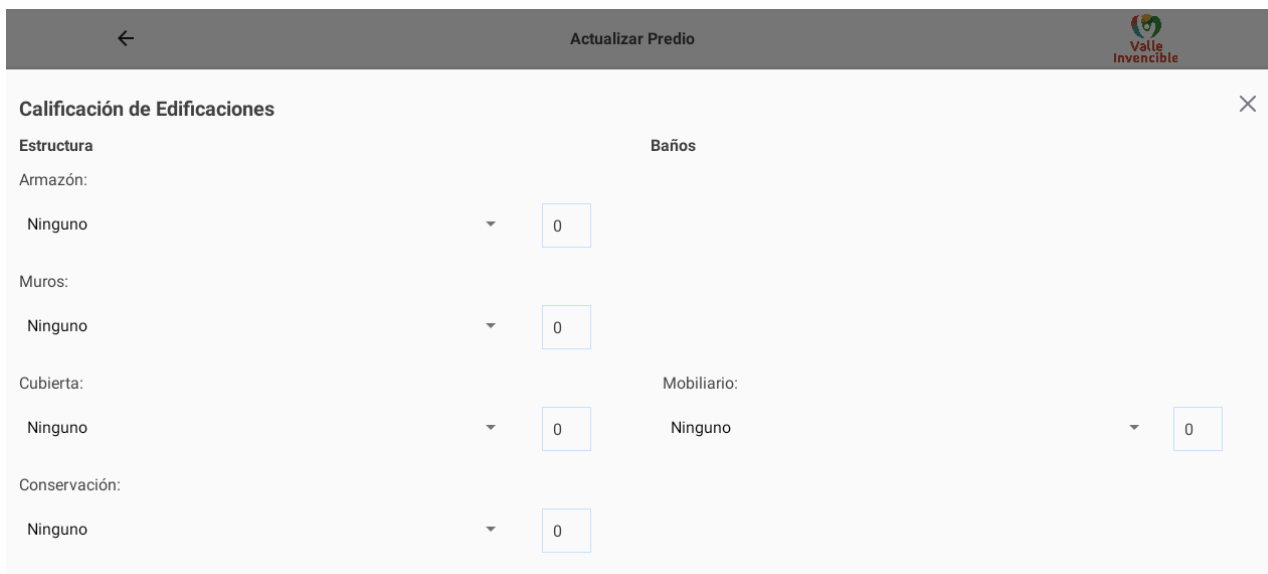
Contacto Visita Predio Terreno **Construcción** Información Jurídica

ID	Tipo Construcción	Tipo Unidad	Destino Economico	Area Construcción	Inicio Vida Util	Fin Vida Util	Estado	Opciones
753409	Convencional	Residencial	Residencial.Vivie nda_Hasta_3_Pi sos	164				Editar Retirar

Adicionar Construcción

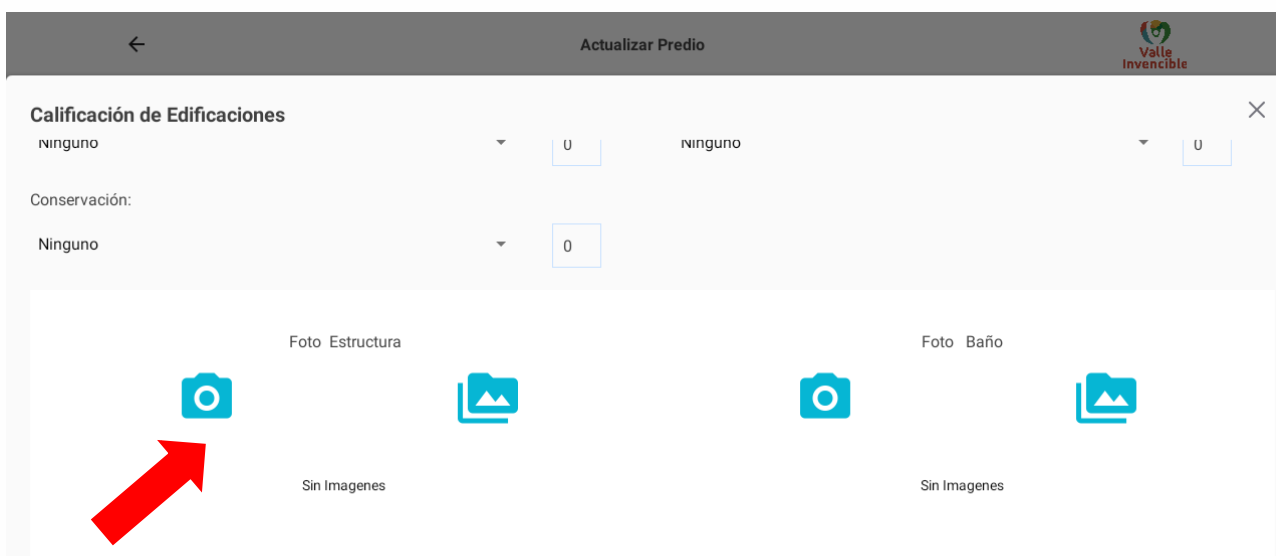
Figura 63. Pantalla de construcción

Una vez elegido el tipo de unidad de construcción, el reconocedor deberá diligenciar las calificaciones de edificaciones según el tipo de construcción.




Calificación de Edificaciones	
Estructura	Baños
Armazón:	
Ninguno	0
Muros:	
Ninguno	0
Cubierta:	Mobiliario:
Ninguno	Ninguno
Conservación:	
Ninguno	0

Figura 64. Pantalla de calificación de edificaciones.



Calificación de Edificaciones	
Ninguno	Ninguno
Conservación:	
Ninguno	0

Foto Estructura



Sin Imagenes





Foto Baño



Sin Imagenes


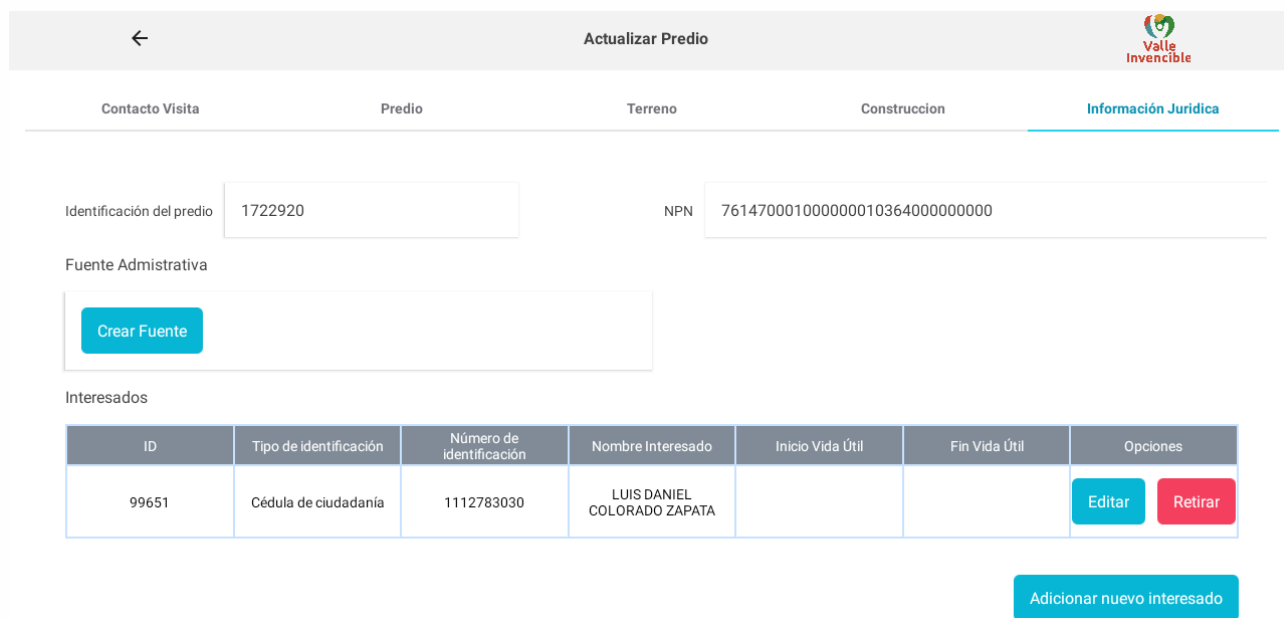



Figura 65. Opción de tomar una fotografía o cargar un archivo fotográfico.

En la **Opción Información Jurídica**, podrá diligenciar los datos del interesado, así como la fuente administrativa del predio.



← Actualizar Predio 

Contacto Visita Predio Terreno Construcción **Información Jurídica**

Identificación del predio 1722920 NPN 761470001000000010364000000000

Fuente Administrativa

[Crear Fuente](#)

Interesados

ID	Tipo de identificación	Número de identificación	Nombre Interesado	Inicio Vida Útil	Fin Vida Útil	Opciones
99651	Cédula de ciudadanía	1112783030	LUIS DANIEL COLORADO ZAPATA			Editar Retirar

[Adicionar nuevo interesado](#)

Figura 66. Pantalla de información jurídica.

Una vez diligenciado los datos de la visita, el aplicativo permite al reconecedor revisar o actualizar los datos recolectados.



← Editar 

[Descargar Revisados](#) [Descargar Guardados](#)

Bandeja Borradores




Buscar Predio:

ID Predio	NPN	Proceso Guardado	Copiar	Opciones
1722920	761470001000000010364000000000	Borrador	<input type="checkbox"/>	 Enviar   

1 - 10

Figura 67. Pantalla de editar borradores.

A continuación, se explican los botones que el aplicativo le permite realizar al reconocedor predial:

- A)  **Editar:** Le permite editar la información del borrador que fue descargado y diligenciado en el aplicativo.
- B)  **Enviar:** La opción de enviar un predio, permite al reconocedor enviar un borrador al coordinador para su revisión y posterior aprobación o rechazo.
- C)  **Consultar:** La opción de consultar, le permite verificar la información digitada por el reconocedor.



←		Consultar Predio					
Identificación del Predio: 1722920		Fecha de Matricula:					
Dirección Predio: K 4 AL BATALLON		Número de Matricula: 69521					
NPN: 761470001000000010364000000000		Destinación económica: Habitacional					
Inicio Vida Útil:		Fin Vida Útil:					
Observaciones:							
Información de Interesados							
Tipo de identificación	Número de identificación	Nombre Interesado	Inicio Vida Útil	Fin Vida Útil			
Null	1112783030	LUIS DANIEL COLORADO ZAPATA					
Información de Terreno							
Área de Terreno	Área Común	Área Total Terreno	Inicio Vida Útil	Fin Vida Útil			
	0.0000000000000000	1020.0000000000000000					
Información de Construcción							
Tipo de construcción	Tipo unidad	Destino económico	Área construcción	Inicio Vida Útil	Fin Vida Útil	Puntaje total	Calificaciones
Convencional	Institucional	Institucional.Museos	100			40	Ver

Figura 68. Pantalla Consultar Predio.

- D)  **Subir a la nube:** la opción de subir a la nube le permite al reconocedor almacenar el borrador

en la Base de Datos y asegurar que los datos digitados no se pierdan por fallas en el dispositivo móvil, además podrá descargar los predios asignados, que se encuentran en la nube en otro dispositivo si así lo requiere.

- E)  **Eliminar borrador:** La opción de eliminar borrador de la aplicación, una vez el predio ha sido eliminado, podrá ser descargado nuevamente en la opción de Validar si así lo requiere.

Una vez el reconocedor envía el predio al coordinador del proceso de actualización, el coordinador entra en el perfil asignado donde podrá realizar el control de calidad, es decir, aprobar o rechazar el predio para que el reconocedor corrija la información requerida.

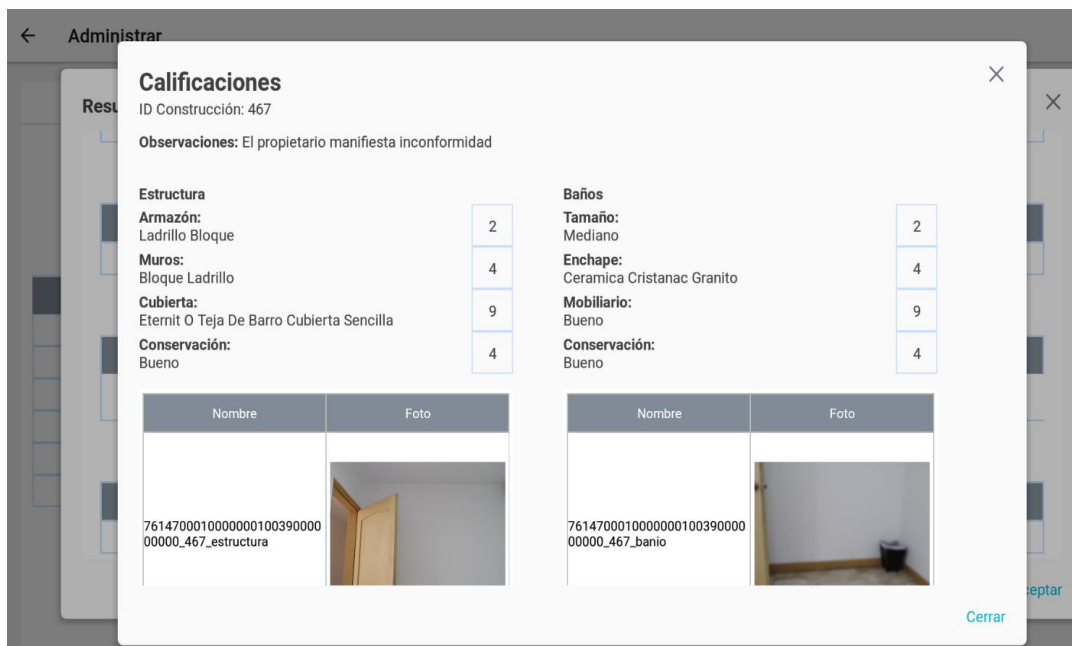


Figura 69. Pantalla del perfil del coordinador para aprobar o rechazar predios

8.1. SOPORTE DOCUMENTAL FOTOGRÁFICO

El soporte documental se manejó en base de datos en modelo administrativo bajo el modelo del levantamiento catastral V 1.2, la cual tiene un campo donde se almacenó el enlace a los soportes documentales.

Las tablas relacionadas son:

Col_unidadfuente -> esta tabla contiene la relación entre la fuente administrativa y la unidad administrativa básica (Predio)

Col_Fuenteadministrativa -> Se almacena la información del documento ya sea Acto administrativo, escritura, sentencia judicial, etc.

LC_FuenteAdministrativa <<COL_FuenteAdministrativa>>
Tipo[1] : LC_FuenteAdministrativaTipo Ente_Emisor[0..1] : Cadena de texto

COL_FuenteAdministrativa <<COL_Fuente>>
Observacion[0..1] : CharacterString Tipo[1] : COL_FuenteAdministrativaTipo Numero_Fuente[0..1] : Cadena de texto

9. COMPONENTE FÍSICO

9.1. APOYO CARTOGRÁFICO EN EL PROCESO DE RECONOCIMIENTO PREDIAL

Una vez identificados los predios con mayores cambios físicos y de uso (predios de la premarca), y de acuerdo con los requerimientos del proyecto, los coordinadores de campo seleccionaron los predios objeto de reconocimiento predial - precenso. La actividad de visitas inició por la zona rural, para la cual se seleccionaron 1.532 predios, posteriormente se visitaron predios urbanos, en donde se visitaron 1.111 predios.

Inicialmente los coordinadores del área de reconocimiento predial solicitan corte actualizado de información tipo shapefile de terrenos, construcciones, veredas, manzanas y perímetros urbanos, esto con el fin de, apoyados del listado de premarca, seleccionar los predios que serán objeto de reconocimiento predial.

Los coordinadores de reconocimiento predial realizan la asignación, y remiten al área de cartografía, un archivo Excel en donde se encuentran el precenso con la respectiva asignación por reconocedor, con el cual se generan productos cartográficos y alfanuméricos que sirven de apoyo a los reconocedores prediales en su labor de campo.

9.1.1. GENERACIÓN DE CARTOGRAFÍA

Dado que las visitas se realizan tanto para zona rural como para zona urbana, el apoyo cartográfico generado varía sus características de representación de acuerdo con la actividad a realizar (premarca y reconocimiento predial) y a la zona de interés.

Para la zona rural, al igual que en la premarca, se generan planos de mayor formato mostrando la asignación completa por reconocedor, en la medida de lo posible, combinando información catastral e información de cartografía básica.

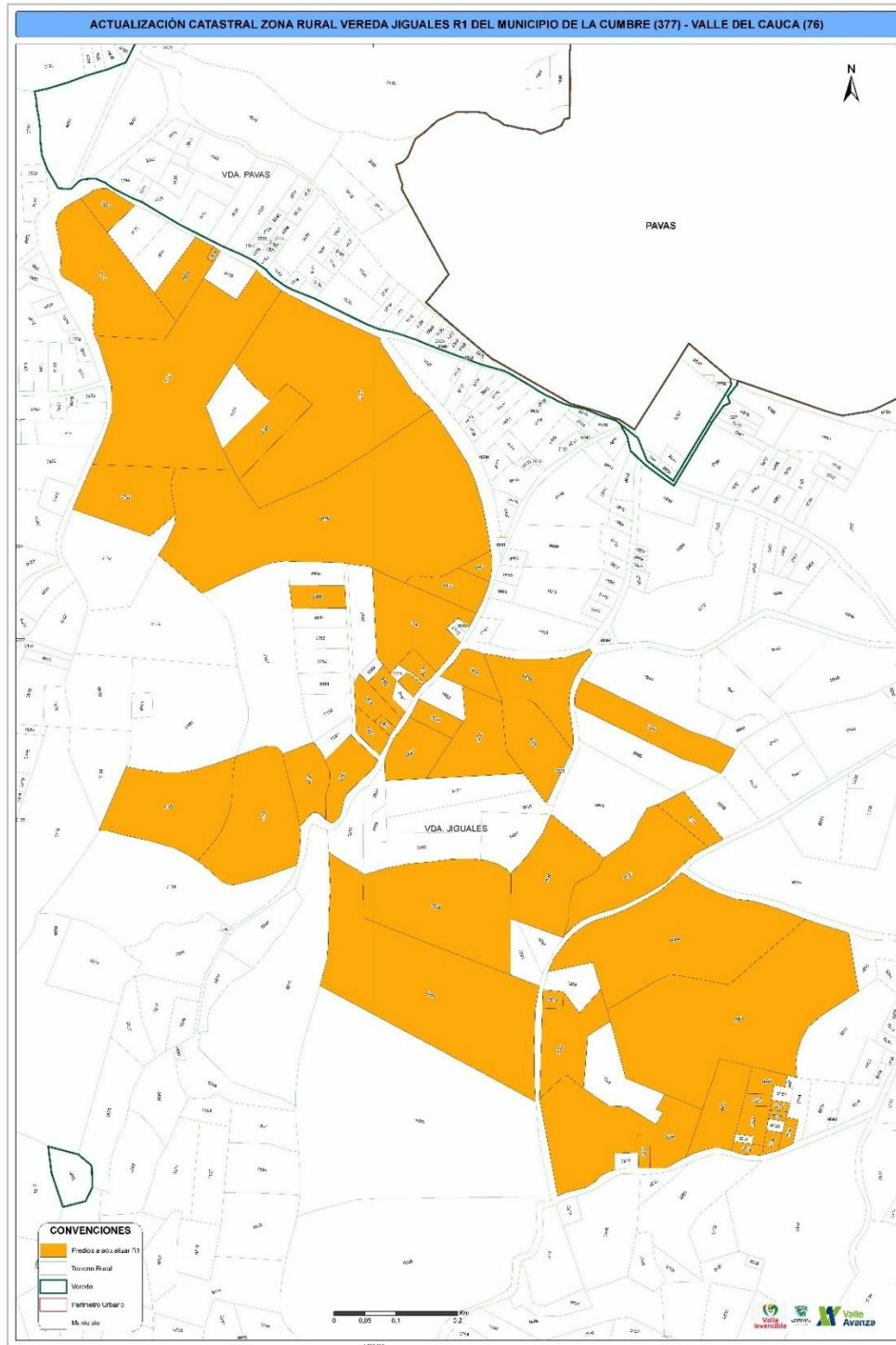


Figura 70. Plano de asignación para reconocimiento predial rural.

Para la zona urbana se prepara salidas gráficas similares a las de la premarca, sin embargo, éstas ya contienen la asignación de los reconocedores, es decir, se resaltan los predios a visitar dentro de la manzana en cuestión.

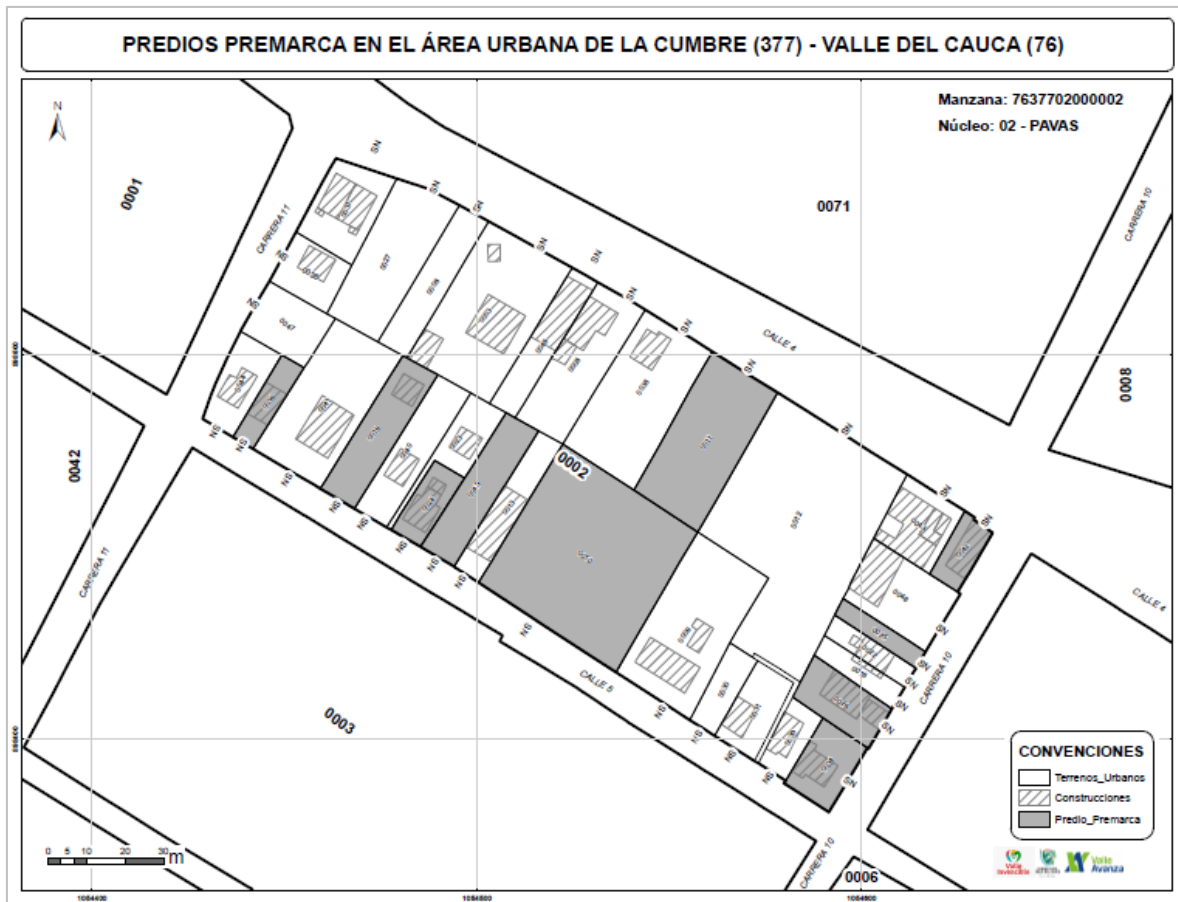


Figura 71. Plano de asignación para reconocimiento predial urbano.

Adicionalmente se elaboran planos generales, de interés para los coordinadores de campo, en donde se muestran los predios a visitar diferenciados por color para cada reconocedor.

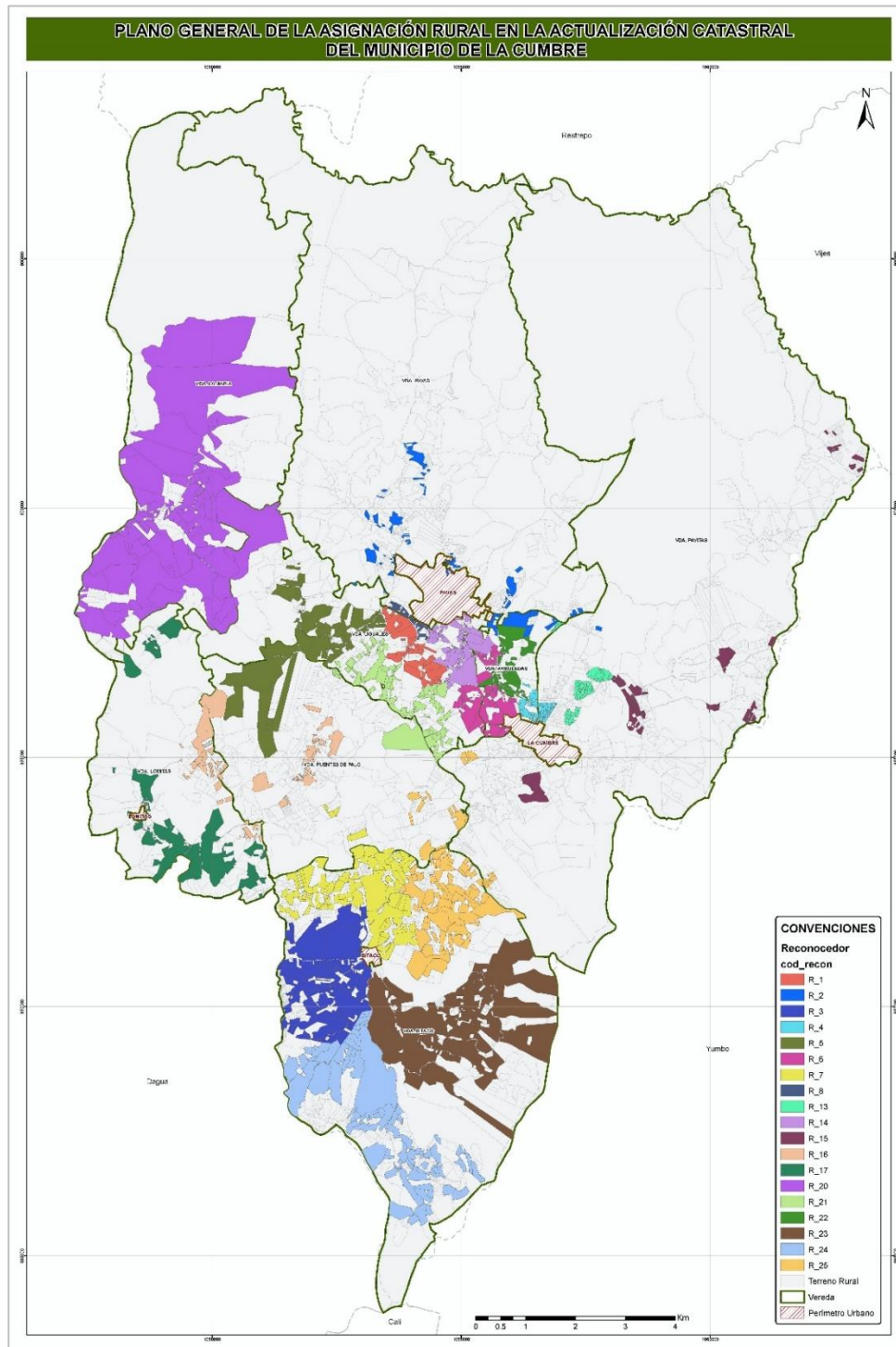


Figura 72. Plano general de asignación rural.

Tanto para la premarca como para el precenso, el ortomosaico es un insumo fundamental para la correcta identificación de predios, detección de inconsistencias en la información espacial existente y la corrección de esta. Además de servir de consulta para validar información recolectada en campo.

9.1.2. GENERACIÓN DE LISTADOS ALFANUMÉRICOS

La generación de la información alfanumérica de apoyo varía de acuerdo con la actividad a realizar.

Para el reconocimiento predial se generan listados alfanuméricos con la información física y jurídica de los predios objeto de reconocimiento predial.

Tabla 14. Listado datos alfanuméricos suministrados.

npn	terreno	cond	recon	matricula_inmo	nombre	tipo_doc	documento	direccion	AT_m2	AC_m2
763770100000000550001000000000	0001	0	R1	370-505541	MARIA DEL ARBOLEDA JIMENEZ	CC	31943829	K 6 7 04	212	230
763770100000000550002000000000	0002	0	R1	370-244360	MARIA BERTHA CALVACHE BURGOS	CC	31844577	K 6 7 12	162	53
763770100000000550004000000000	0004	0	R1	370-632075	LIGIA RESTREPO FIGUEROA	CC	29580072	C 7 6 96 VILLA ANDREA	1192	195
763770100000000550005000000000	0005	0	R1	370-600471	NEFTALI HERRAN MAFLA	CC	16625331	C 7 6B 52 LO	285	0
763770100000000550005000000000	0005	0	R1	370-600471	FABIOLA HERRAN MAFLA	CC	31242051	C 7 6B 52 LO	285	0
763770100000000550006000000000	0006	0	R1	370-560888	HORTENSIA PERLAZA PINEROS	CC	29580614	C 7 6B 52 LO IN	429	32
763770100000000550006000000000	0006	0	R1	370-560888	JOSE VICENTE PINEROS GARCIA	CC	6340344	C 7 6B 52 LO IN	429	32
763770100000000550009000000000	0009	0	R1	370-504957	BRENDA HERRERA ESQUIVEL	CC	31482192	K 6BIS 6 74	176	176
763770100000000550010000000000	0010	0	R1	370-333424	HERNAN ROJAS PALACIOS	CC	14961731	K 6BIS 6 66	353	0
763770100000000550011000000000	0011	0	R1	370-343051	JORGE HUMBERTO ROJAS PALACIOS	CC	16655801	K 6 BIS 6 54	692	0
763770100000000550012000000000	0012	0	R1	370-46450	RICARDO FAJARDO BURGOS	CC	2578290	K 6 BIS 6 42	278	0
763770100000000550014000000000	0014	0	R1	370-266626	MELIDA CABRERA CASTILLO	CC	29588182	K 6BIS 6 38	340	0
763770100000000550017000000000	0017	0	R1	370-262579	HENRY GALINDO MARIN	CC	6342138	C 7 K 6B LO	216	77
763770100000000550018000000000	0018	0	R1	370-394335	FERNANDO DURAN MARULANDA	CC	16674060	LA MARGARITA	247	0
763770100000000550019000000000	0019	0	R1	370-711543	ANA ELCIDA RIVERA MENESES	CC	29580883	K 6	90	39
763770100000000550019000000000	0019	0	R1	370-711543	JOSE LISIMACO RIVERA MENESES	CC	6340756	K 6	90	39
763770100000000550019000000000	0019	0	R1	370-711543	JOSE RAFAEL RIVERA MENESES	CC	2577397	K 6	90	39
763770100000000550019000000000	0019	0	R1	370-711543	LUIS ANTONIO RIVERA MENESES	CC	6340472	K 6	90	39
763770100000000550019000000000	0019	0	R1	370-711543	SEGUNDO SACARIAS RIVERA MENESES	CC	14975782	K 6	90	39
763770100000000550023000000000	0023	0	R1	370-838363	DORA GONZALEZ RESTREPO	CC	38999568	C 7 6 98	496	57
763770100000000560006000000000	0006	0	R1	370-287730	IVAN ANTONIO RICO GARCES	CC	2446516	K 6 7 71	251	49
763770100000000560006000000000	0006	0	R1	370-287730	MERY JUDITH GUERRERO RICO	CC	31212925	K 6 7 71	251	49
763770100000000560015000000000	0015	0	R1	370-717740	MEYERLING VALENCIA CASTRO	CC	66815126	K 6 7 97	831	25
763770100000000560015000000000	0015	0	R1	370-717740	YANETTE VALENCIA CASTRO	CC	31995538	K 6 7 97	831	25
763770100000000560015000000000	0015	0	R1	370-717740	YENNY VALENCIA CASTRO	CC	38610639	K 6 7 97	831	25
763770100000000560015500000001	0015	5	R1	-	DIEGO FERNANDO VALLEJO RUIZ	CC	14624639	K 6 7 97	0	54
763770300000000100020000000000	0002	0	R1	-	MUNICIPIO DE LA-CUMBRE	NIT	800100521-7	K 4 1A 13	70	70
763770300000000100050000000000	0005	0	R1	-	ANGEL PALACIOS CORONEL	CC	1178514	K 4 1A 41	110	0

9.2. RECONOCIMIENTO PREDIAL DE LA ZONA RURAL DEL MUNICIPIO DE LA CUMBRE

Se realizaron visitas puntuales en la zona rural teniendo en cuenta los cambios en el aspecto físico y jurídico, así como cambio de uso, nuevas

edificaciones, incorporaciones de nuevas áreas construidas y destinos económicos.

El reconocimiento predial corresponde a aquellas actividades de campo y oficina, tendientes a concretar la renovación del elemento físico y jurídico de los predios. Se resumen en la recolección, diligenciamiento y calificación en el aplicativo respectivo de la información de los inmuebles marcados después de surtir el diagnóstico de base de datos, el análisis de otras fuentes de información y la premarca.

Para el desarrollo de la labor de reconocimiento predial en el marco de la actualización catastral en la zona rural del municipio de La Cumbre se visitaron un total de 1.637 predios (**Anexo 7**). Debido a predios en omisión y comisión, exactitud temática o de atributos, la cantidad propuesta en la fase inicial del proceso de premarca presenta una brecha mínima con respecto al número de predios visitados en la fase final de reconocimiento predial.

9.2.1. TRABAJO DE CAMPO EN LA ZONA RURAL

En las visitas a los predios de la zona rural, se realizaron las siguientes actividades:

1. Entrevista al propietario, poseedor u ocupante con el objetivo diligenciar en el aplicativo la información de la parte jurídica.
2. Toma de las medidas de la construcción frente, fondo, patios, vacíos, tanto del lote como de las construcciones y comparación con las consignadas en los listados entregados.
3. Toma de registros fotográficos de la fachada, acabado principales, baño y cocina.
4. Determinación la cantidad de unidades de construcción e identificación cada unidad.

5. Con base en las medidas de la construcción capturadas en campo se elabora el croquis del predio.

6. Medición, calificación y diligenciamiento de la información de las mejoras encontradas en campo en el aplicativo móvil.

A continuación, se presentan algunas fotografías del trabajo de campo realizado por los reconocedores prediales en la zona rural del municipio de La Cumbre.





Figura 73 Trabajo en campo en la zona rural

9.2.2. TRABAJO DE OFICINA

En oficina se realizaron las siguientes actividades, una vez los reconocedores prediales terminaban el trabajo de campo:

1. Complementación de la información en la Tablet
2. Realización del croquis en AutoCAD o ARCGIS
3. Control de calidad en la incorporación a la base de datos geográfica catastral

El cálculo de área se realizó utilizando las herramientas de AutoCAD y ArcGIS, sobre el plano rural. El área de las edificaciones rurales se calculó con las medidas de campo, definiendo figuras geométricas simples.

Los coordinadores realizaron las labores de control de calidad tanto en campo como en oficina y realizaron el acompañamiento a los reconocedores prediales en los predios asignados, además de hacer la verificación de la información capturada en campo.

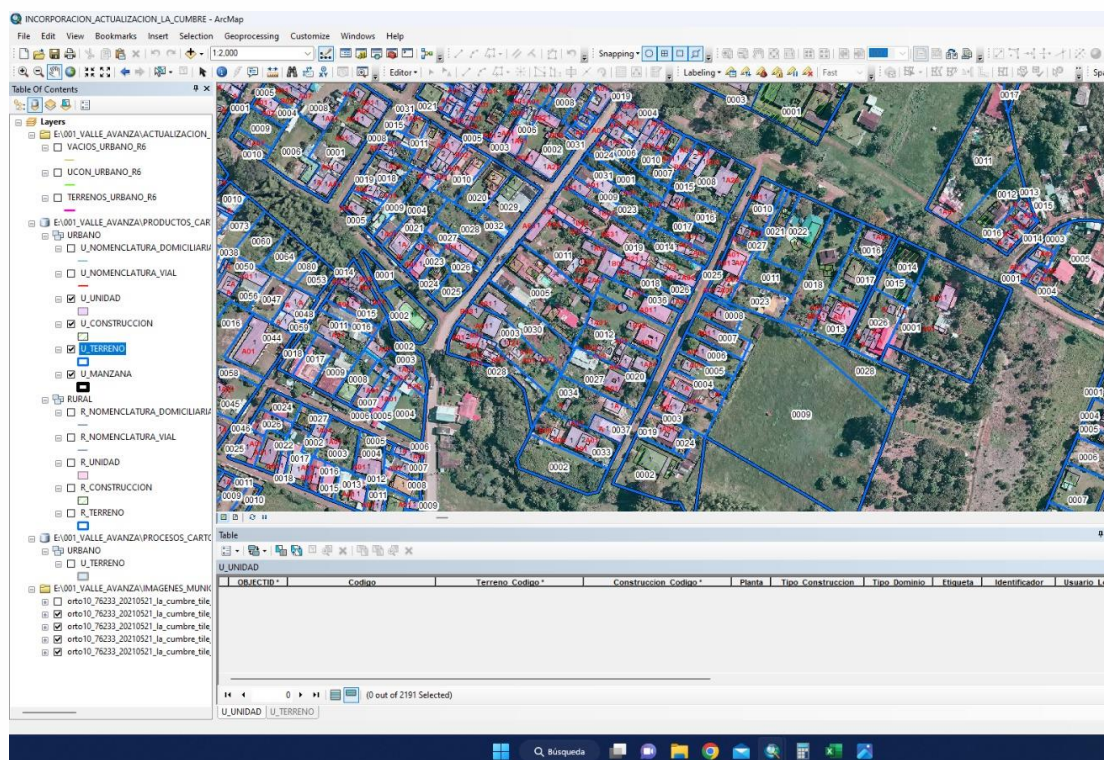
9.3. CONTROL DE CALIDAD DE LA INCORPORACIÓN A LA BASE DE DATOS GEOGRÁFICA CATASTRAL

En la actividad de reconocimiento predial se recopila la información física y jurídica de los predios, en donde, éstas dos alimentan la base de datos alfanumérica catastral, sin embargo, la información física recopilada permite al reconocedor elaborar en CAD el croquis de los predios visitados.

Una vez que los reconocedores aportan los CADs al área de cartografía, ésta realiza control de calidad e inicia la incorporación a la base de datos geográfica catastral.

En la incorporación de los predios visitados se tiene en cuenta los shapes de terreno, construcción y unidades de construcción principalmente, adicionalmente se actualizan otras capas como la nomenclatura vial y

domiciliaria, en caso de identificarse cambios, y la capa de manzana cuando el ajuste realizado sobre el predio lo amerita.



Una vez que se actualiza la base de datos geográfica catastral se procede a exportar las capas en formato *.sql con el fin de actualizar la geometría en la base de datos alfanumérica catastral y complementar la información catastral la cual se encuentra en la estructura del modelo LADM-COL.

9.3.1. CONTROL DE CALIDAD EN LA INCORPORACIÓN A LA BASE DE DATOS GEOGRÁFICA CATASTRAL

Uno de los principios es que la información cartográfica y alfanumérica debe ser consecuente, es decir, las características físicas de los predios que

el reconocedor reporta en el aplicativo de recolección de datos y que alimenta a la base de datos alfanumérica catastral debe ser idéntica a la información espacial que reporta para alimentar a la base de datos geográfica catastral.

- I. En ese orden de ideas, una vez el reconocedor ha aportado el archivo CAD, desde el área de cartografía se lleva a cabo en primera instancia un control de calidad referido a etiquetados y/o simbología, en donde se revisa:
 - NPN
 - Correcta identificación de las unidades de construcción (etiqueta de identificación y uso)
 - Tipo de línea y color del layer por piso en las construcciones convencionales y no convencionales.
 - La codificación de las unidades de construcción debe ir acorde con la cantidad de pisos y color de layer.
 - La identificación de vacíos y lotes.
 - El acotado de las construcciones y terrenos (sobre todo para los predios urbanos)
 - La identificación de colindantes.
 - Inconsistencias de superposición o vacíos que generen errores topológicos.
 - Cabida del polígono de la construcción en el polígono del terreno
 - La nomenclatura vial y domiciliar.

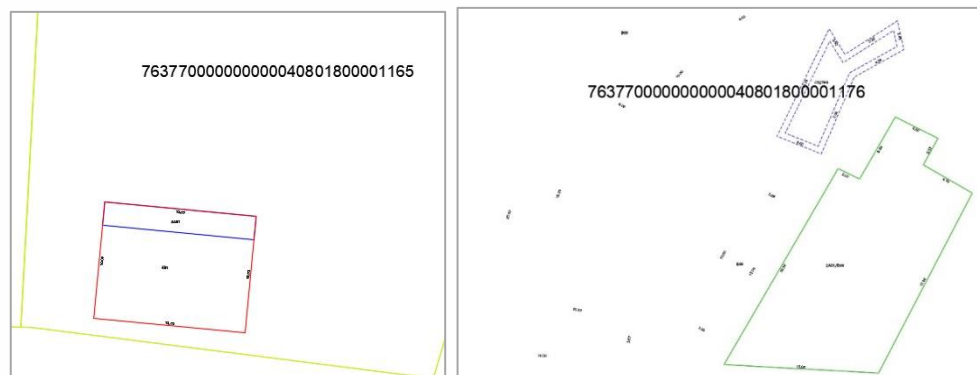


Figura 74. Información cartográfica

Si se encuentran inconsistencias se envía un documento descriptivo de éstas.

- II. Si el CAD no tiene inconsistencias de etiquetado y/o simbología, o una vez entregado el CAD corregido se procede a incorporar a la base de datos geográfica catastral en donde se valida con la información reportada en la base de datos alfanumérica catastral:
- Ajuste de los terrenos en caso de encontrarse desplazados cartográficamente (tanto del predio visitado como de sus colindantes).
 - Las Unidades de construcción (Cantidad de pisos, cantidad de Unidades, y Uso).
 - Áreas construidas.

Si se encuentran inconsistencias se envía un documento descriptivo de éstas.

Una vez realizada la incorporación en la base de datos geográfica catastral se ejecuta la topología con el fin de identificar o corregir las inconsistencias geométricas entre las capas que fueron actualizadas y ajustadas.

A continuación, se indican las reglas topológicas, en general, que se tuvieron en cuenta para cada uno de los tipos de geometría presentes en la base de datos geográfica catastral, y que pueden variar de una entidad a otra:

Reglas para polígonos

- **Must Be Larger Than Cluster Tolerance**, Es necesario que una entidad no se colapse durante el proceso de validación.
- **Must Not Overlap**, Requiere que el interior de los polígonos no se superponga.
- **Must Not Have Gaps**, Esta regla precisa que no haya vacíos dentro de un polígono simple o entre polígonos adyacentes.
- **Must Not Overlap With**, Requiere que el interior de los polígonos en una clase (o subtipo) de entidad no se deba superponer con el interior de los polígonos en otra clase (o subtipo) de entidad.

- **Must Be Covered By Feature Class Of**, Requiere que un polígono en una clase (o subtipo) de entidad comparta toda su área con los polígonos en otra clase (o subtipo) de entidad.
- **Must Cover Each Other**, Requiere que los polígonos en una clase (o subtipo) de entidad compartan toda su área con los polígonos de otra clase (o subtipo) de entidad.
- **Must Be Covered By**, Requiere que los polígonos de una clase (o subtipo) de entidad estén contenido en polígonos de otra clase (o subtipo) de entidad.
- **Boundary Must Be Covered By**, Requiere que los límites de las entidades poligonales deban estar cubiertos por líneas en otras clases de entidad.
- **Area Boundary Must Be Covered By Boundary Of**, Requiere que estos límites de las entidades poligonales en una clase (o subtipo) de entidad los cubran los límites de las entidades poligonales en otra clase (o subtipo) de entidad.
- **Contains Point**, Requiere que un polígono en una clase de entidad contiene, por lo menos, un punto desde otra clase de entidad.
- **Contains One Point**, Requiere que cada polígono contenga una entidad de puntos y que cada entidad de puntos se encuentre dentro de un único polígono.

Reglas para polilíneas

- **Must Be Larger Than Cluster Tolerance**, Es necesario que una entidad no se colapse durante el proceso de validación.
- **Must Not Overlap**, Requiere que las líneas no se superpongan con las líneas en la misma clase (o subtipo) de entidad.
- **Must Not Intersect**, Requiere que las entidades de línea desde la misma clase (o subtipo) de entidad no se crucen ni se superpongan entre sí.
- **Must Not Intersect With**, Requiere que las entidades de línea de una clase (o subtipo) de entidad no se crucen ni se superpongan las líneas de otra clase (o subtipo) de entidad con otras.

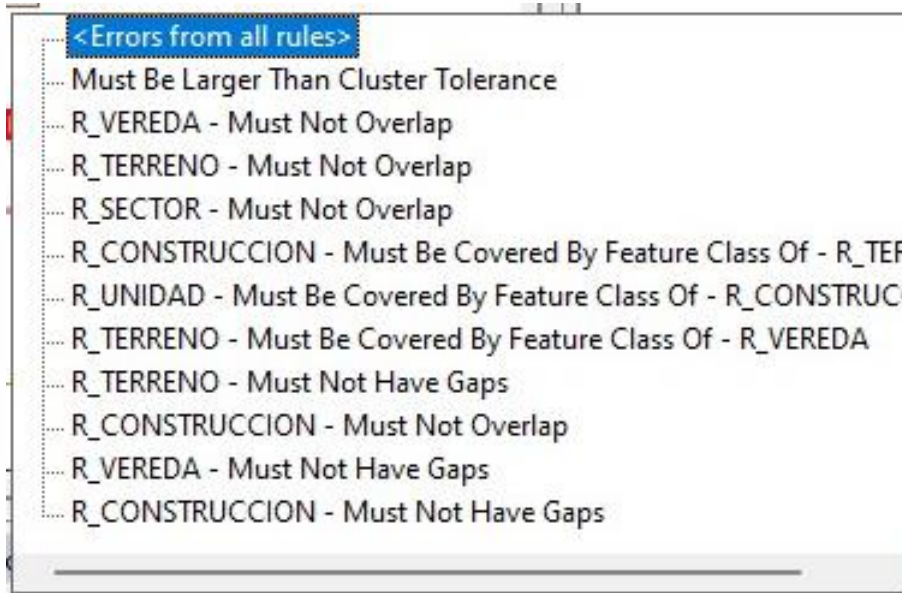
- **Must Not Have Dangles**, Requiere que una entidad de línea deba tocar las líneas desde la misma clase (o subtipo) de entidad en ambos extremos.
- **Must Not Have Pseudo Nodes**, Requiere que una línea se conecte, por lo menos, con otras dos líneas en cada extremo.
- **Must Not Intersect Or Touch Interior**, Requiere que una línea en una clase (o subtipo) de entidad deba tocar únicamente otras líneas de la misma clase (o subtipo) de entidad en extremos.
- **Must Not Intersect Or Touch Interior With**, Requiere que una línea en una clase (o subtipo) de entidad deba tocar únicamente otras líneas de otra clase (o subtipo) de entidad en extremos.
- **Must Not Overlap With**, Requiere que una línea desde una clase (o subtipo) de entidad no se superpongan con las líneas de entidad en otra clase (o subtipo) de entidad.
- **Must Be Covered By Feature Class Of**, Requiere que las líneas de una clase (o subtipo) de entidad estén cubiertas por las líneas en otra clase (o subtipo) de entidad.
- **Must Be Covered By Boundary Of**, Requiere que las líneas estén cubiertas por los límites de las entidades de área.
- **Must Be Inside**, Requiere que una línea esté contenida en los límites de una entidad de área.
- **Endpoint Must Be Covered By**, Requiere que los extremos de las entidades de línea estén cubiertos por entidades de puntos en otra clase de entidad.
- **Must Not Self-Overlap**, Requiere que las entidades de línea no se superpongan entre sí.
- **Must Not Self-Intersect**, Requiere que las entidades de línea no se crucen ni se superpongan entre sí.
- **Must Be Single Part**, Requiere que las líneas tengan una única parte. Esta regla es útil allí donde las entidades de línea, como carreteras, no deben tener múltiples partes.

Reglas para puntos

- **Must Coincide With**, Requiere que los puntos en una clase (o subtipo) de entidad coincidan con los puntos de otra clase (o subtipo) de entidad.

- **Must Be Disjoint**, Requiere que los puntos se encuentren separados espacialmente de otros puntos en la misma clase (o subtipo) de entidad.
- **Must Be Covered By Boundary Of**, Requiere que los puntos se encuentren en los límites de las entidades de área.
- **Must Be Properly Inside**, Requiere que los puntos se encuentren dentro de las entidades de área.
- **Must Be Covered By Endpoint Of**, Requiere que los puntos en una clase de entidad deben cubrirse con los puntos finales de líneas en otra clase de entidad.
- **Must Be Covered By Line**, Requiere que los puntos en una clase de entidad deben cubrirse con las líneas en otra clase de entidad.

A continuación, se presentan las reglas topológicas tenidas en cuenta:



9.3.2. RESULTADOS DEL RECONOCIMIENTO PREDIAL DE LA ZONA RURAL

Los reconocedores prediales realizaron visitas a 1.637 predios de la zona rural del municipio de La Cumbre, desplazándose en vehículos dispuesto por el

Operador Catastral. Se presentan los siguientes resultados teniendo en cuenta las definiciones correspondientes.

- **Visita efectiva:** Cuando se permitió el ingreso al predio y se capturó la información.
- **Visita No efectiva:** Cuando no se permitió el ingreso al predio, pero se tomó la información desde a fuera.
- **Sin acceso:** Cuando definitivamente no se pudo acceder al predio ni tomar la información y se tomó la información con ayuda de la ortofotografía.

A continuación, se presentan los resultados obtenidos en las visitas realizadas en la zona rural del municipio de La Cumbre:

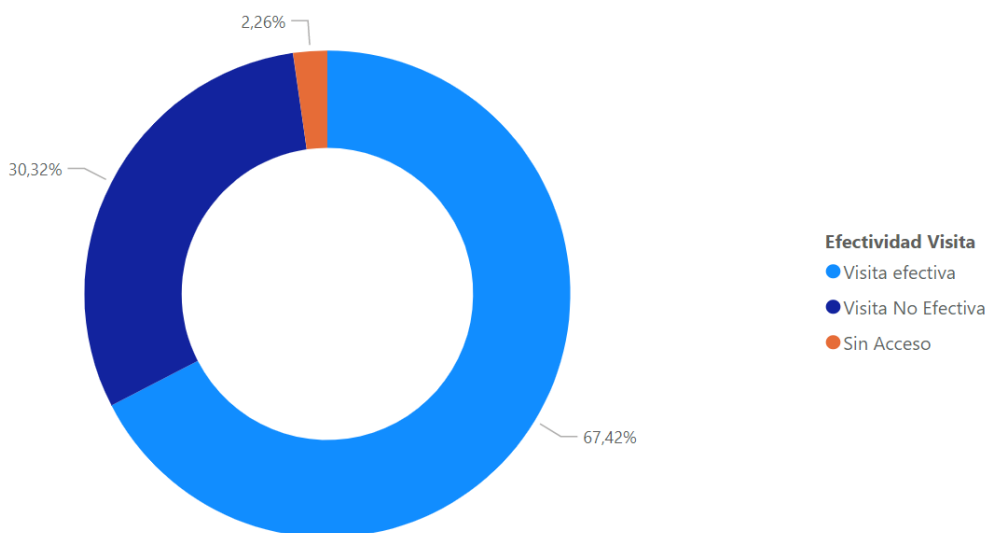


Figura 75. Resultados reconocimiento predial zona rural

Según lo anterior se tiene que el 67% de los predios de la zona rural se realizaron visitas efectivas, mientras el 30% correspondieron a visitas no efectivas y a un 2% de los predios no se tuvo acceso. En el **anexo 7** se relaciona el detallado de predios visitados en reconocimiento.

9.4. RECONOCIMIENTO PREDIAL ZONA URBANA MUNICIPIO DE LA CUMBRE

El personal de Reconocedores prediales integrales y Coordinadores se desplazaron al Municipio de la Cumbre a la zona urbana, dando inicio al proceso de actualización Catastral en la Zona urbana.

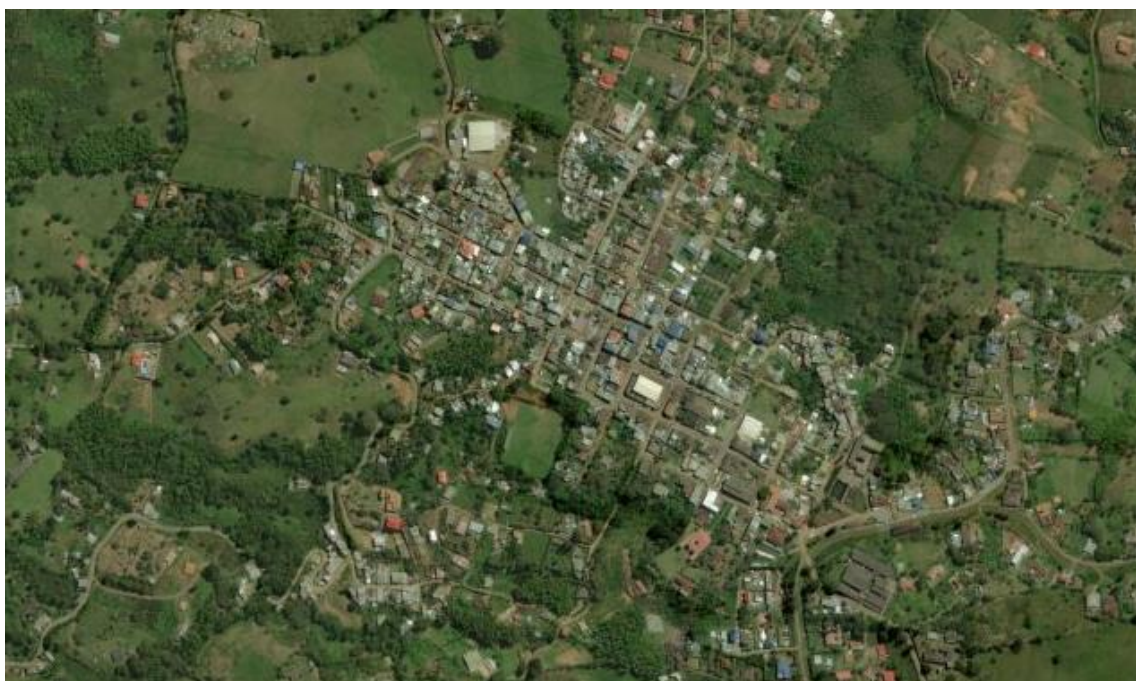


Figura 76. Municipio de La Cumbre zona urbana

Para el desarrollo de la labor de reconocimiento predial en el marco de la actualización catastral en la zona rural del municipio de La Cumbre se visitaron un total de 1.150 predios. Debido a predios en omisión y comisión, exactitud temática o de atributos, la cantidad propuesta en la fase inicial del proceso de premarca presenta una brecha mínima con respecto al número de predios visitados en la fase final de reconocimiento predial.

9.4.1. TRABAJO DE CAMPO EN LA ZONA URBANO

En las visitas a los predios de la zona urbana, se están realizando las siguientes actividades:

1. Entrevista al propietario, poseedor u ocupante con el objetivo diligenciar en el aplicativo la información de la parte jurídica.
2. Toma de las medidas de la construcción frente, fondo, patios, vacíos, tanto del lote como de las construcciones y comparación con las consignadas en los listados entregados.
3. Toma de registros fotográficos de la fachada, acabado principales, baño y cocina.
4. Determinación la cantidad de unidades de construcción e identificación cada unidad.
5. Con base en las medidas de la construcción capturadas en campo se elabora el croquis del predio.
6. Medición, calificación y diligenciamiento de la información de las mejoras encontradas en campo en el aplicativo móvil.

A continuación, se presentan algunas fotografías del trabajo de campo realizado por los reconocedores prediales en la zona urbana del municipio de La Cumbre.





Figura 77 Reconocimiento predial en la zona urbana

9.4.2. RESULTADOS DEL RECONOCIMIENTO PREDIAL DE LA ZONA URBANA

Los reconocedores prediales realizaron visitas a 1.637 predios de la zona urbana del municipio de La Cumbre, desplazándose en vehículos dispuesto por el Operador Catastral. Se presentan los siguientes resultados teniendo en cuenta las definiciones correspondientes.

- **Visita efectiva:** Cuando se permitió el ingreso al predio y se capturó la información.

- **Visita No efectiva:** Cuando no se permitió el ingreso al predio, pero se tomó la información desde a fuera.
- **Sin acceso:** Cuando definitivamente no se pudo acceder al predio ni tomar la información y se tomó la información con ayuda de la ortofotografía.

A continuación, se presentan los resultados obtenidos en las visitas realizadas en la zona urbana del municipio de La Cumbre:

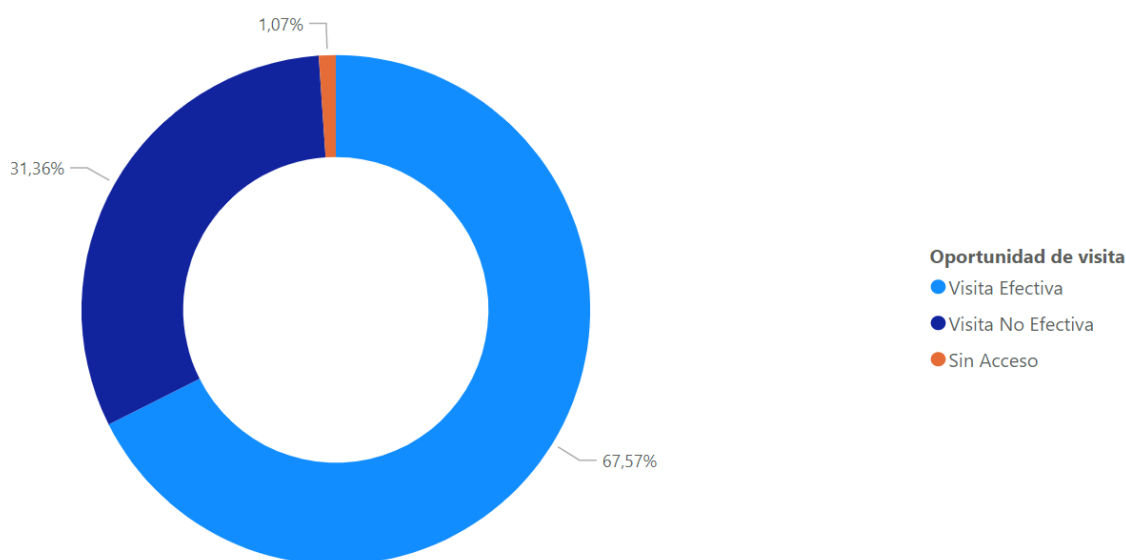


Figura 78. Resultados reconocimiento predial zona urbana

Según lo anterior se tiene que el 67% de los predios de la zona urbana se realizaron visitas efectivas, mientras el 31% correspondieron a visitas no efectivas y a un 1% de los predios no se tuvo acceso. En el **anexo 8** se relaciona el detallado de predios visitados.

9.4.3. PROCESO DE CONTROL DE CALIDAD DE LA ACTUALIZACION CATASTRAL.

PROCESO DE CONTROL DE CALIDAD DE LA ACTUALIZACION CATASTRAL.

El proceso de control de calidad se encarga de asegurar que un producto o servicio cumple con los requisitos establecidos. Implica una serie de pasos que van desde la verificación de los datos recolectados en campo hasta la realización de pruebas de uso del aplicativo de recolección de información, pasando por la calidad de fotos y los atributos de la data que hace que enriquezcan el producto final.

El proceso de control de calidad en la actualización catastral del municipio de Guacarí, lo podemos segmentar en dos aspectos fundamentales, que ocurren en momentos distintos, permitiendo garantizar la calidad de los datos definiéndolos de la siguiente manera: Control de calidad en Campo: Actividad que realizó el coordinador de cada grupo de reconocedores, donde se realiza el acompañamiento a las visitas que se hacen según la premarca asignada, es importante resaltar que las visitas son programadas con anterioridad por zonas según la dinámica de la actualización.

Valle Avanza realizó el acompañamiento a los reconocedores en un ocho por ciento (8%) del total de los predios visitados rurales y un quince por ciento (15%) de los predios urbanos, detectando debilidades e inconsistencias en el proceso de recolección de datos de manera oportuna, brindando una visión amplia para la toma de decisiones y verificando la información de las visitas realizadas.

Control de Calidad en Oficina: una vez el reconocedor realiza las visitas, recopilando la información requerida bajo las normas y definición del proyecto en cada uno de los municipios, se realizaba el croquis, donde trazan las unidades de construcción, características y áreas, que coinciden con los datos alfanuméricos tomados en campo.

Una vez se entregado el croquis y los datos alfanuméricos, el coordinador realizó el proceso de control de calidad de los insumos que fueron suministrados por el reconocedor, verificando que esta información

coincida y cumpla con los estándares de Valle Avanza para el proceso de actualización del municipio.

El coordinador utiliza el programa de coordinador web en el aplicativo, donde puede verificar toda la información recolectada alfanuméricamente; una vez esta información es corroborada, se procede a aprobar el predio una vez pasa el control de calidad, no se puede alterar la información garantizando de esta forma la calidad de los datos enviados al gestor catastral para su revisión.

Valle avanza realizó 2.787 visitas utilizando diversos métodos que se encuentran respaldados por las normas del IGAC ente regulador del proceso, y cumpliendo con los estándares del Gestor Catastral.

A continuación, se presenta el diagrama (D-VA-10) Control de calidad actualización, para el proceso de control de calidad de Valle Avanza en los municipios se le realiza la actualización catastral:

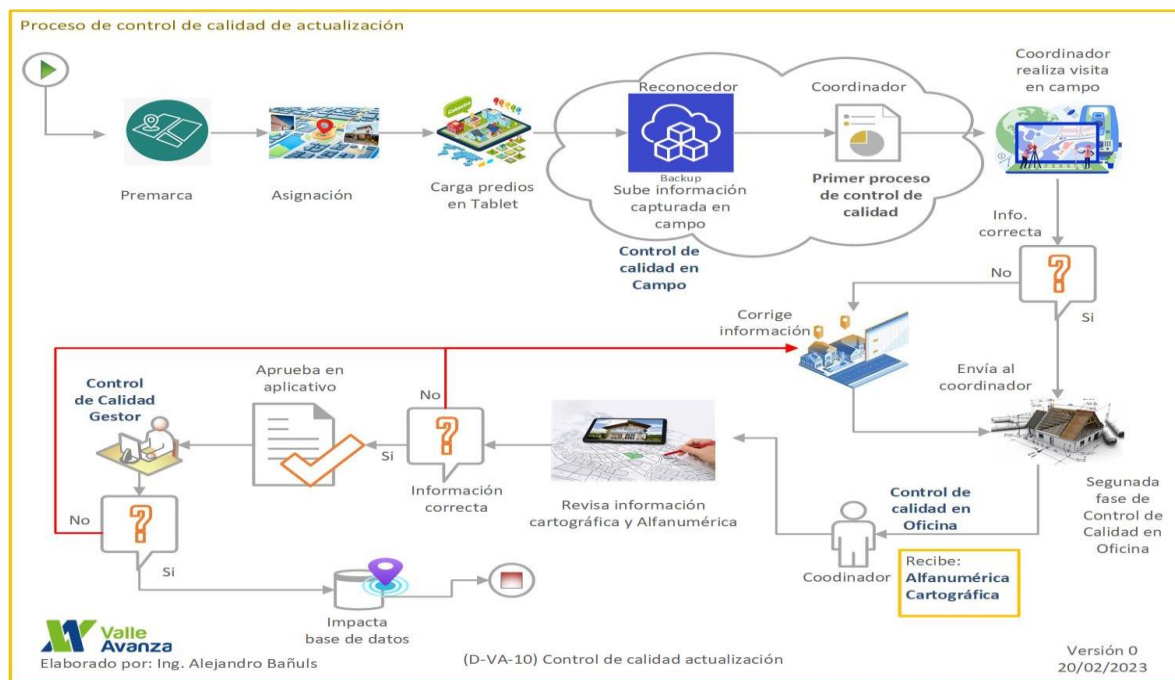


Figura 79. Diagrama de control de calidad de la actualización

10. ESTUDIO AGROLÓGICO EN EL MUNICIPIO DE LA CUMBRE

En términos generales los levantamientos de suelos se clasifican según su escala en: Exploratorios, para escalas menores o iguales a 1:500.000; Generales, de escalas mayores a 1:500.000 hasta 1:100.000; Semidetallados, mayores a 1:100.000 hasta 1: 25.000, Detallados, mayores a 1:25.000.

Para este proyecto el componente agrológico tiene como propósito elaborar estudios edafológicos y áreas homogéneas de tierra (AHT) para generar el valor potencial de las tierras a una escala 1:25.000. Las AHT se establecerán a partir del análisis de unidades geomorfológicas interpretadas utilizando sensores remotos y su relación con unidades de suelos establecidas en estudios y levantamientos de suelos existentes, complementado con la comprobación de características internas de los suelos y limitantes específicos.

En el anexo 34 se presenta el informe de estudio agrológico del municipio de La Cumbre.

11. COMPONENTE ECONÓMICO

El proceso de actualización catastral consiste en el conjunto de operaciones destinadas a renovar los datos de la formación catastral, revisando los elementos físico y jurídico del catastro y eliminando en el elemento económico las disparidades originadas por cambios físicos, variaciones de uso o productividad, obras públicas o condiciones locales del mercado inmobiliario.

Con el fin de definir el tamaño de muestra necesario para la estimación de los valores de la construcción se realizó un Muestreo Aleatorio Estratificado con afijación por mínima varianza, donde se obtuvo representatividad de las zonas homogéneas físicas.

Para la determinación de variables físicas rurales, son necesarias las Área Homogéneas de Tierra. Esta variable está definida como espacios de la superficie terrestre que clasifican el suelo rural de acuerdo con su aptitud agrológica, basados en sus propiedades físicas, químicas, climatológicas y topográficas. Las AHT son elaboradas a partir de una metodología de caracterización de tierras para catastro, en pro de elaborar los avalúos rurales de forma masiva, con un nivel de precisión aceptable, efectuando un estudio generalmente a escala 1:25.000, determinando así espacios de la superficie terrestre, que presentan características o cualidades similares en cuanto a unidades climáticas, relieve, material litológico o depósitos superficiales y de suelos, que expresan la capacidad productiva de las tierras. Para el caso del municipio de La Cumbre, se empleó el estudio realizado por el IGAC en el 2015. (Se anexa el estudio agrológico).



11.1. ESTUDIO DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS Y GEOECONÓMICAS

Para la actualización del aspecto económico se empleó la metodología de zonas homogéneas que son espacios geográficos que tienen una composición uniforme de sus elementos en su superficie y están compuestas por las zonas homogéneas físicas y zonas homogéneas geoeconómicas.

11.2. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Para la construcción de las Zonas Homogéneas Físicas y Goeconómicas se empleó el **ACUERDO No. 074 del 2000**, por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de La Cumbre Valle del Cauca.

Sin embargo, se realizaron una serie de mesas de trabajo donde se lograron los ajustes por imprecisión cartográfica, los cuales fueron certificados por planeación municipal como se muestra en la siguiente imagen.

	REPUBLICA DE COLOMBIA ALCALDIA MUNICIPAL LA CUMBRE VALLE DEL CAUCA Nit: 800.100.521-7 CIRCULAR	Página 1 de 1 CÓDIGO: PR-M1-P2-11-06 VERSION: 01 TRD-40-56.11	 La Cumbre	

CIRCULAR NORMATIVA # 40, POR MEDIO DE LA CUAL SE ACLARA PERIMETROS URBANOS DESARROLLADOS Y CONSOLIDADOS EN EL MUNICIPIO DE LA CUMBRE – VALLE DEL CAUCA
 Septiembre 26 de 2022

ASUNTO: LINEAMIENTOS EN TORNO AL DESARROLLO DE ÁREAS URBANAS

EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACIÓN INFRAESTRUCTURA FISICA Y MEDIO AMBIENTE DEL MUNICIPIO DE LA CUMBRE – VALLE DEL CAUCA, DENTRO DE LAS FACULTADES CONFERIDAS EN LA LEY 388 DE 1997, EN ESPECIAL DEL ARTÍCULO 102, MEDIANTE LA PRESENTE CIRCULAR SE PERMITE INTERPRETAR Y ACLARAR, NORMAS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE LA CUMBRE, EN LO RELACIONADO AL DESARROLLO URBANÍSTICO.

Que teniendo en cuenta las funciones y competencias otorgadas por la Ley 388 de 1997 a los Entes Territoriales Municipales y a las precisas facultades conferidas a los Secretarios de Planeación a la luz de la Ley 388 de 1997 artículo 102, mediante la presente circular, es necesario precisar aspectos relacionados con el desarrollo del Acuerdo 074 de 2000 por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial en especial en su capítulo 3, artículos 25 al 28.

Que de conformidad con el artículo 3, numeral 2 de la Ley 388 de 1997, el ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento de los siguientes fines: "2. *Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible*".

Que la Ley 388 de 1997 define en su artículo 15 numeral 2, como normas urbanísticas complementarias: "3.3. *Las normas urbanísticas específicas que se expidan en desarrollo de planes parciales para unidades de actuación urbanística y para otras operaciones como macroproyectos urbanos integrales y actuaciones*

© ESTE DOCUMENTO ES PROPIEDAD DE LA ALCALDIA DE LA CUMBRE - VALLE DEL CAUCA. PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN POR CUALQUIER MEDIO, SIN AUTORIZACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN

Figura 80. Certificación de ajuste del PBOT por imprecisión cartográfica La Cumbre ZONAS FÍSICAS

Las Zonas homogéneas físicas, Son espacios geográficos con características similares en cuanto a vías, topografía, servicios, uso actual del suelo, norma

de uso del suelo, tipificación de las construcciones y/o edificaciones, áreas homogéneas de tierra, aguas u otras variables que permitan diferenciar estas áreas de las adyacentes.

11.2.1. DETERMINACIÓN DE LAS VARIABLES FÍSICAS

Las variables físicas representan las características y condiciones de la zona en estudio que permiten o dificultan el desarrollo de las construcciones y de los terrenos y que inciden en su valoración económica. Estas son:

✓ **Clase del suelo**

Es la indicación legal sobre la actividad que se puede desarrollar en un determinado espacio geográfico de conformidad con lo planificado y reglamentado por la respectiva autoridad de la unidad orgánica catastral. A partir de la necesidad de registrar con claridad la regulación, transformación y ocupación del territorio en los estudios de Zonas Homogéneas Físicas, se determina la variable normativa proveniente de los Planes de Ordenamiento Territorial.

Para su elaboración, se consultó el plan de ordenamiento territorial vigente del municipio y se tomó lo concerniente al catastro en lo que respecta a la clasificación de los usos del suelo (áreas de actividad).

✓ **Zonificación del suelo**

Es la actividad que se desarrolla en un determinado espacio geográfico, en el momento de la elaboración del estudio de zonas homogéneas físicas. Corresponde a la utilización que se le da al suelo y se observa en el momento del estudio.

✓ **Zona de protección**

Son las zonas de terrenos colindante con un bien de dominio público en la que se establecen distintas limitaciones a la propiedad privada con el fin de

defender la integridad del bien y el fin al que esté destinado. Se clasifica en la categoría de protegido y no protegido.

✓ **Tratamiento Urbanístico**

Los Tratamientos Urbanísticos orientan las intervenciones que se pueden realizar en el territorio, el espacio público y las edificaciones, mediante respuestas diferenciadas para cada condición existente, como resultado de la valoración de las características físicas de cada zona y su función en el modelo territorial, con los propósitos de consolidar, mantener, revitalizar, mejorar y generar espacios adecuados para el desenvolvimiento de las funciones de la ciudad.

Cada uno de los Tratamientos se aplica en áreas delimitadas del municipio mediante su determinación en el plano oficial de Tratamientos y puede desarrollarse en diferentes modalidades que permiten regular adecuadamente las diferentes situaciones del desarrollo urbano.

✓ **Topografía**

La determinación de la pendiente se puede hacer por medición directa de terreno, fotointerpretación ó apoyándose en la cobertura de curvas de nivel del mapa digital. En los municipios que presentan cambios bruscos se recomienda medir la pendiente sobre las curvas de nivel. Dentro de estos rangos de pendientes se deben considerar y delimitar factores tales como zonas anegadizas o inundables, las discontinuidades físicas tales como taludes, caños y ríos.

Los métodos para efectuar la delimitación son los siguientes:

Contando con un plano fotogramétrico, teniendo en cuenta las cotas y la distancia entre curvas de nivel, se logra hacer en oficina una separación preliminar de zonas de pendiente para los rangos ya descritos. De la misma manera se pueden definir zonas anegadizas y de posibles deslizamientos. Se habla de preliminar puesto que deberá hacerse posteriormente la verificación en terreno.

Mediante la interpretación de fotografías aéreas, se puede realizar en oficina una zonificación de carácter preliminar y determinación de accidentes naturales. Una vez restituidos al plano de conjunto, se hace verificación en terreno.

Para las verificaciones en terreno deben utilizarse un nivel manual u otros instrumentos de medición disponibles.

✓ Servicio

Esta variable se delimita teniendo en cuenta la existencia de infraestructura, frecuencia y cantidad de servicios públicos, con que cuenta un determinado sector. Los servicios básicos que deben ser suministrados por el municipio son: Acueducto, Energía Eléctrica y Alcantarillado. Existen otros servicios, tales como el teléfono, alumbrado público, gas, etc., que se extienden para el mejor vivir de la población, pero que no son elementales para la supervivencia y condiciones de salubridad e higiene mínimas.

Zona con servicios básicos: Se califica en aquellos sectores que cuentan con la prestación de los tres servicios básicos (acueducto, energía y alcantarillado), que cuente con la infraestructura para garantizar la prestación del servicio.

Zona con servicios básicos incompletos: Aquella que carece de por lo menos uno de los servicios básicos. La existencia de otro tipo de servicios no mejora la condición en cuanto a servicios básicos.

Zona con servicios básicos más complementarios: Sectores que además de contar con acueducto, energía y alcantarillado, poseen la prestación de uno, o más servicios adicionales tales como: teléfono, gas, alumbrado público, alcantarillado de aguas lluvias, etc.

Zona sin servicios: Corresponde a las áreas dentro del perímetro urbano (cabecera y corregimientos) donde no existen servicios públicos básicos.

✓ **Vías**

Se refiere a la existencia y calidad de las vías, analizada a nivel de zona. A esta condición se asocia la existencia de otras obras de ingeniería, la instalación de redes de servicios públicos, etc. Se tienen las siguientes clasificaciones:

- Zonas con vías pavimentadas (Incluye cualquier tipo de material consolidado sobre el terreno ej. Adoquín, empedrado, madera, entre otras)
- Zonas con vías sin pavimentar
- Zonas con vías peatonales
- Zonas sin vías

Para efectuar la delimitación de la variable vías:

- Se tomó como fuente la información existente en la oficina de Planeación de municipal.
- Mediante recorrido detallado en terreno, se verificó y ajustó lo determinado preliminarmente y se define la influencia para cada tipo.
- Posteriormente se debe verificó en terreno y se mapifica en el plano de conjunto.

✓ **Uso actual del suelo**

Es la actividad que se desarrolla en un determinado espacio geográfico, en el momento de la elaboración del estudio de zonas homogéneas físicas. Corresponde a la utilización que se le da al suelo y se observa en el momento del estudio.

Para el desarrollo de esta variable el profesional con el apoyo del material necesario (planos de conjunto, manzanas y fotografías aéreas o imágenes) debe realizar en campo las siguientes actividades:

- Determinar para cada manzana el destino económico de los predios a partir de un plano digital o análogo, de acuerdo con la clasificación.
- Verificar sobre el plano mencionado anteriormente los diferentes usos de las construcciones, áreas, forma, diseños y localización, así como la altura de las unidades de construcción. Identificar y marcar la predominancia de cada uno de estos, teniendo en cuenta las condiciones del entorno.
- Cuando un predio sea representativo dentro del Municipio, es necesario realizar el análisis para la creación de una nueva delimitación del uso exclusivo para este predio. Las características constructivas y de lotes en áreas, formas, diseños, y localización sirven para separar las muestras de puntos representativos contenidos en los polígonos de zonas.
- Delimitar y ajustar las diferentes zonas de la manzana apoyándose en la norma de uso del suelo, área, forma y profundidad de los predios.

✓ **Tipificación de las construcciones**

Se refiere a la zonificación del municipio de acuerdo con las clasificaciones de los inmuebles según su actividad residencial, comercial e industrial. Los inmuebles de uso residencial son tipificados de acuerdo con los materiales de construcción, las características arquitectónicas y su uso, lo que se refleja en el puntaje de calificación de las edificaciones.

Los inmuebles con los usos comerciales e industriales son tipificados según las características especiales de su actividad económica, la tipificación se define respecto a sus características arquitectónicas, intensidad de la actividad económica, infraestructura necesaria para llevarla a cabo, las características socioeconómicas y uso.

Tabla 15 Modelo de avalúos LADM_COL

MODELO DE AVALÚOS					
Clase_AV_ZonaHomogeneaFisicaUrbana		Clase que contiene las variables que componen las Zonas Homogéneas Físicas urbanas. Las ZHF Son espacios geográficos con características similares en cuanto a vías, topografía, servicios públicos, uso actual del suelo, norma de uso del suelo, tipificación de las construcciones y/o edificaciones, áreas homogéneas de tierra, disponibilidad de aguas superficiales permanentes u otras variables que permitan diferenciar estas áreas de las adyacentes.			
Atributo	Alias	Descripción	Obligación / Condición	Tipo de Dato	Dominio
Codigo	Código	Código único del registro de la instancia de ZonaHomogeneaFisica.	1	String	
Codigo_Zona_Fisica	Código zona fisica	Identificador de la zona homogénea fisica urbana.	1	String	
Topografia	Topografia	Características naturales relacionadas con el relieve que permitan o dificulten el desarrollo de las construcciones, dentro de esta variable deben considerarse factores tales como zonas anegadizas o inundables, las discontinuidades físicas tales como taludes, caños y ríos, altura por encima de la cota de servicios, áreas potenciales de derrumbe, por inclinación o presencia de drenajes superficiales.	0..1	Domain	AV_TopografiaZonaTipo
Influencia_Vial	Influencia vial	Se refiere a la existencia y calidad de las vías, analizada a nivel de zona. A esta condición se asocia la existencia de otras obras de ingeniería, la instalación de redes de servicios públicos, etc.	0..1	Domain	AV_InfluenciaViaUrbanaTipo
Servicio_Publico	Servicio público	Se prestan con la finalidad específica de satisfacer las necesidades esenciales de las personas. Para efectos de la presente metodología se consideran servicios públicos básicos: Acueducto, Alcantarillado y Energía Eléctrica.	0..1	Domain	AV_ServiciosPublicosTipo
Uso_Actual_Suelo	Uso actual del suelo	Actividad que se desarrolla en un determinado espacio geográfico en el momento de la elaboración del estudio de zonas homogéneas físicas.	0..1	Domain	AV_UsoSueloUrbanoTipo
Norma_Uso_Suelo	Norma uso del suelo	Indicación legal sobre la actividad que se puede desarrollar en un determinado espacio geográfico con lo planificado y reglamentado por la respectiva autoridad de la unidad orgánica catastral.	0..1	String	
Tipificacion_Construccion	Tipificación de la construcción	Clasificación de las construcciones de acuerdo a ciertas características observables y cuantificables que reflejan las condiciones socioeconómicas (ingresos y cultura) de los habitantes de las viviendas.	0..1	Domain	AV_TipificacionConstruccionTipo
Vigencia	Vigencia	Vigencia del estudio de zonas homogéneas físicas urbanas.	0..1	Date	
Geometria	Geometria	Definición de la geometría espacial georreferenciada de la zona homogénea física, delimitada mediante un polígono que contiene sus linderos y la superficie ocupada.	1	Domain	GM_MultiSurface3D

Partiendo de lo indicado por el modelo LADM_COL se tomó la determinación de agregar la variable de Jerarquía Vial y en las otras variables se agregaron

dominios adicionales como lo son uso recreacional y espacio público para la variable Uso Actual; y en la variable de tipificación de la construcción se amplió el dominio para contemplar los usos de industria, institucional y espacio público. Lo anterior con el fin de realizar una Clasificación más amplia y acorde con la realidad física del territorio.

Tabla 16: Variables Modelo LADM

MODELO LADM					
TOPOGRAFIA	INFLUENCIA VIAL	SERVICIOS PUBLICOS	USOS DEL SUELO	NORMA	TIPIFICACION DE LA CONSTRUCCION
Plano	Pavimentadas	Sin Servicios	Residencial	Segun Municipio	Residencial 1: Bajo-Bajo
Inclinado	Sin Pavimentar	Servicios Basicos Incompletos	Comercial		Residencial 2: Bajo
Empinado	Peatonales	Servicios Basicos Completos	Industrial		Residencial 3: Medio - Bajo
	Sin Vias	Servicios Basicos y Complementarios	Institucional		Residencial 4: Medio
			Lote		Residencial 5: Medio - Alto
					Residencial 6: Alto
					Comercial Barrial
					Comercial Sectorial

Tabla 17: Variables Actualización

MODELO JEGT									
TOPOGRAFIA	ESTADO DE LAS VIAS	SERVICIOS PUBLICOS	USO GENERAL	CLASE SUELO	CATEGORIA	ZONIFICACION	TRATAMIENTO	USO ESPECIFICO	
0 Plano 0%-7%	0 No aplica	0 Sin servicios	0 Lote	Segun Municipio				01	Urbanizable no urbanizado
1 Inclinado 7%-14%	1 Sin Pavimentar	1 Incompletos	1 Residencial					02	Urbanizable no Construido
2 Empinado 14%-60%	2 Malo	2 Básicos	2 Comercio y Servicios					03	No Urbanizable
3 Fuertemente Empinado >60%	3 Regular	3 Básicos más un complementario	3 Industrial					11	Tipo 1
	4 Bueno	4 Básicos más dos complementarios	4 Recreativo y Deportivo					12	Tipo 2
	5 Excelente		5 Dotacional					13	Tipo 3
			6 Espacio Publico					14	Tipo 4
				15	Tipo 5				
				16	Tipo 6				
				21	Barrial				
				22	Zonal				
				23	Urbano				
				24	Servicios de Bodegaje				
				31	Liviana				
				32	Mediana				
				33	Pesada				
				34	Extractiva				
				35	Talleres				
				41	Instalaciones deportivas				
				42	Clubes y Parques Oficiales				
				43	Clubes y Parques Privados				
				50	Salud				
				51	Educativo				
				52	Centros Culturales				
				53	Administrativos Publicos				
				54	Deputo				
				55	Servicios publicos y de transporte				
				56	Recintos feriales				
				57	Cementerios				
				58	Abastecimiento de alimentos				
				59	Seguridad Ciudadana				
				60	Zonas verdes				
				61	Parques				
				62	Vial				
				63	otros				

IERARQUIA VIAL	
0	Sin Vias
1	Via Nacional
2	Via Departamental
3	Via arterias primarias (VAP)
4	Vias arterias secundarias (VAS)
5	Vias colectoras (VC)
6	Vias locales (VL)
7	Vias peatonales

- **ZONA URBANA Y EXPANSIÓN.**

Para la definición de las zonas homogéneas físicas se utilizaron las siguientes variables:

1. Clase de Suelo
2. Zona de Protección General
3. Zonificación del Suelo Urbano y de Expansión
4. Tratamiento Urbanístico.
5. Topografía.
6. Servicios Públicos.
7. Jerarquía Vial.
8. Estado de la Vía.
9. Actividad Económica del inmueble.

Descripción de las variables

1. Clase de suelo

CLASE DE SUELO	
Clase de Suelo	Digito
Urbano	1
Rural rural	2
Expansión	3
Rural-Suburbano	4

2. Zona de Protección General

Zonas de Protección General	
Categoría	Digito
Protegido	01
No Protegido	00

3. Zonificación Urbano y de Expansión

Zonificación del Suelo urbano y de expansión	Digito
Clasificación	Digito
Vivienda	11
Area VIS	12
Comercial	13
Mixto	14
Equipamiento	15
Institucional	16
Zona Verde	17
Protegido	18
Expansión	19
Sin Asignar	00

4. Tratamientos Urbanísticos

Tratamiento urbanístico	
Tratamiento	Digito
Conservacion	11
Desarrollo	12
Consolidacion	13
Mejoramiento Integral	21
Sin Asignar	00

7. Jerarquía Vial.

JERARQUÍA VIAL	
Jerarquía Vial	Digito
Sin Vías	0
Via Nacional	1
Vía arterias primarias (VAP)	2
Vías arterias secundarias (VAS)	3
Vías colectoras (VC)	4
Vías locales (VL)	5
Vías peatonales	6
Vía Departamental Secundaria	7

5. Topografía.

TOPOGRAFÍA	
Topografía	Digito
Plano 0% - 7%	0
Inclinado 7% - 14%	1
Empinado 14% - 60%	2
Fuertemente Empinado >60%	3

8. Estado de Vía.

ESTADO DE LAS VÍAS	
Estado de la Vía	Digito
No aplica	0
Sin Pavimentar	1
Malo	2
Regular	3
Bueno	4
Excelente	5

6. Servicios Públicos.

SERVICIOS PÚBLICOS	
Servicios Públicos	Digito
Sin servicios	0
Incompletos	1
Básicos	2
Básicos más un complementario	3
Básicos más dos complementarios	4

9. Uso Actual

USO ACTUAL GENERAL Y ESPECÍFICO		
Uso General	Uso Específico	Digito
Lotes	Urbanizable no urbanizado	01
	Urbanizable no Construido	02
	No Urbanizable	03
Residencial	Tipo 1	11
	Tipo 2	12
	Tipo 3	13
	Tipo 4	14
	Tipo 5	15
	Tipo 6	16
	Campestre	17
Comercio y Servicios	Barrial	21
	Zonal	22
	Urbano	23
	Servicios de Bodegaje	24
Industrial	Liviana	31
	Mediana	32
	Pesada	33
	Extractiva	34
	Talleres	35
Recreativo y Deportivo	Instalaciones deportivas	41
	Clubes y Parques Oficiales	42
	Clubes y Parques Privados	43
Dotacional	Salud	50
	Educativo	51
	Centros Culturales	52
	Administrativos Públicos	53
	De culto	54
	Servicios públicos y de transporte	55
	Recintos feriales	56
	Cementerios	57
	Abastecimiento de alimentos	58
	Seguridad Ciudadana	59
Espacio Publico	Zonas verdes	60
	Parques	61
	Vial	62
	otros	63
Predio de explotación y producción en suelo rural	Cultivos de Carácter Permanente y Semipermanente	70
	Bosque	71
	Pastos	72
	Tierras Improductivas	73
	Cuerpos de Agua	74
	Mixto	75
	Cultivos Transitorios	76
	Bosques plantados	77
	Silvopastoril	78
	Minera	79
	Vivienda campesina	80
Fincas de recreo	81	

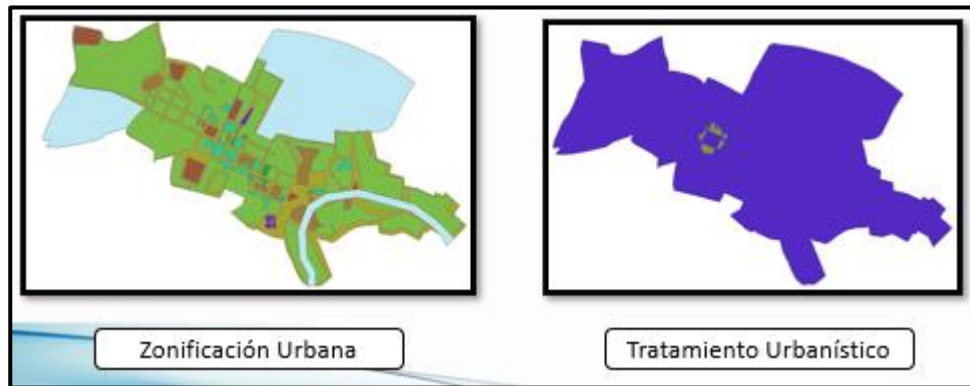


Figura 81 Zonificación urbana y tratamiento urbanístico

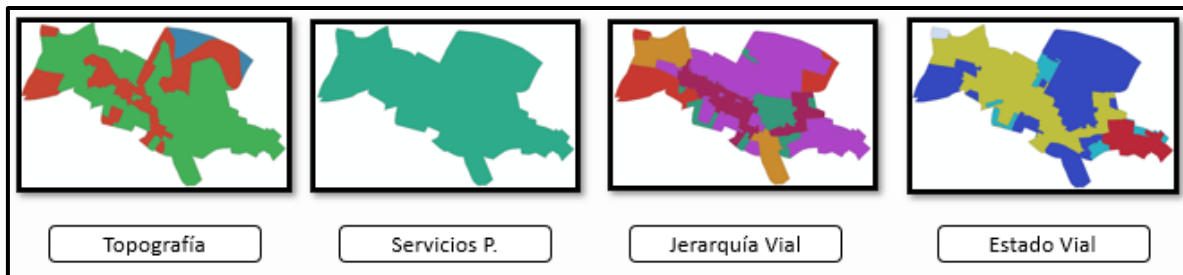


Figura 82 Características físicas zona urbana

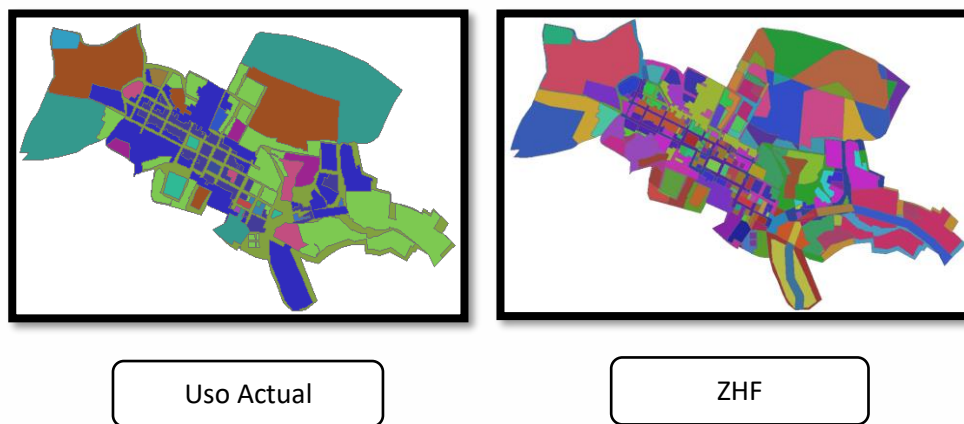


Figura 83 Uso actual y ZHF zona urbana

ZONA RURAL Y SUBURBANA.

Para la definición de las zonas homogéneas físicas se utilizaron las siguientes variables:

1. Clase de Suelo
2. Zona de Protección General.
3. Zonificación del Suelo Rural.
4. Topografía.
5. Servicios Públicos.
6. Jerarquía Vial.
7. Estado de las vías.
8. Valor Potencial.
9. Actividad Económica del inmueble.

1. Clase de Suelo

Clase de suelo	Dígito
Urbano	1
Rural rural	2
Expansión	3
Rural-Suburbano	4

2. Zona de Protección General.

Zonas de Protección General	Dígito
Protegido	01
No Protegido	00

3. Zonificación del Suelo Rural.

Zonificación del Suelo Rural y de expansión	Dígito
Vivienda	11
Vivienda de Interés Social	12
Zona Comercio	13
Zona Mixta	14
Zona de Servicios	15
Zona Industrial	16
Zona Institucional	17
Zona Conservación Histórico - Cultural	18
Zona Recreación Deporte y Cultura	19
Protegido	20
Expansión	21
Tierra Para Pradera de Pastoreo	22
Tierras Cultivables C2 -C3-C4	23
Tierras para Recuperación AF	29
Parcelaciones Pre-existentes	30
Sin Asignar	00

4. Topografía.

Topografía	Dígito
Ligeramente plano (<3%)	0
Ligeramente inclinada (3%-7%)	1
Moderadamente inclinada (7%-12%)	2
Fuertemente inclinada (12%-25%)	3
Ligeramente escarpada (25%-50%)	4
Moderadamente escarpada (50%-75%)	5
Fuertemente escarpada (>75%)	6

5. Servicios Públicos.

Servicios públicos	Dígito
Sin Aguas	0
Aguas Escasas	1
Aguas Suficientes	2
Aguas Abundantes	3
Sin servicios	4
Incompletos	5
Básicos	6
Básicos mas un complementario	7
Básicos mas dos complementarios	8

6. Jerarquía Vial.

Clasificación y Jerarquía Vial	Dígito
Sin vías	0
Vía Nacional Primaria	1
Vía Departamental Secundaria	2
Vía Departamental Terciaria	3
Vía Urbana Terciaria	4
Vía Veredal Secundaria	5
Vía Carreteable Secundaria	6
Camino y Sendero Vía Secundaria	7

7. Estado de la Vía.

Estado de las Vías	Dígito
No aplica	0
Sin Pavimentar	1
Malo	2
Regular	3
Bueno	4
Excelente	5

8. Valor Potencial.

Valor Potencial (Dígito)	Dígito
Excelente (85-100)	01
Muy Buena (77-84)	02
Buena (70-76)	03
Moderadamente Buena (64-69)	04
Moderadamente Buena a Media (59-63)	05
Mediana (53-58)	06
Mediana a Regular (47-52)	07
Regular (41-46)	08
Regular a Mala (35-40)	09
Mala (27-34)	10
Mala a Muy Mala (19-26)	11
Muy Mala (11-28)	12
Improductiva (0-11)	13
Cuerpo de Agua	14
No Aplica	00

9. Actividad Económica del inmueble.

Uso Actual General y Especifico		Dígito
Lotes	Urbanizable no urbanizado	01
	Urbanizable no Construido	02
	No Urbanizable	03
Residencial	Tipo 1	11
	Tipo 2	12
	Tipo 3	13
	Tipo 4	14
	Tipo 5	15
	Tipo 6	16
	Vivienda Campestre	17
Comercio y Servicios	Barrial	21
	Zonal	22
	Urbano	23
	Servicios de Bodegaje	24
Industrial	Liviana	31
	Mediana	32
	Pesada	33
	Extractiva	34
Recreativo y Deportivo	Talleres	35
	Instalaciones deportivas	41
	Clubes y Parques Oficiales	42
Dotacional	Clubes y Parques Privados	43
	Salud	50
	Educativo	51
	Centros Culturales	52
	Administrativos Públicos	53
	De culto	54
	Servicios públicos y de transporte	55
	Recintos Feriales	56
	Cementerios	57
	Abastecimiento de alimentos	58
Seguridad Ciudadana	59	
Espacio Público	Zonas verdes	60
	Parques	61
	Vial	62
Predio de explotación y producción en suelo rural	otros	63
	Cultivos de Carácter Permanente y Semipermanente	70
	Bosque	71
	Pastos	72
	Tierras Improductivas	73
	Cuerpos de Agua	74
	Mixto	75
	Cultivos Transitorios	76
	Bosques plantados	77
	Silvopastoril	78
	Minera	79
	Vivienda campesina	80
	Fincas de recreo	81
	Agropecuaria	82

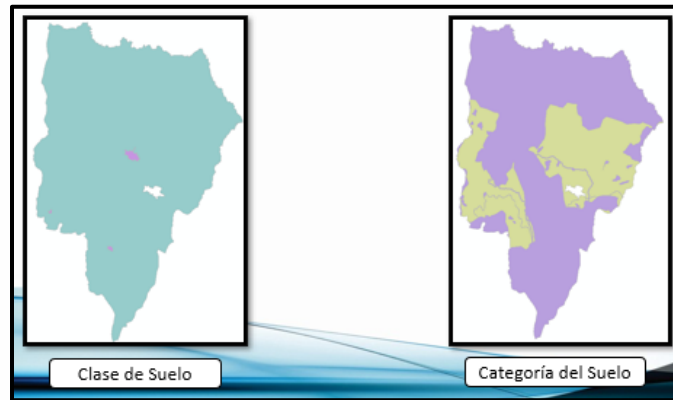


Figura 84 Clase de suelo y categoría del suelo zona rural y suburbana

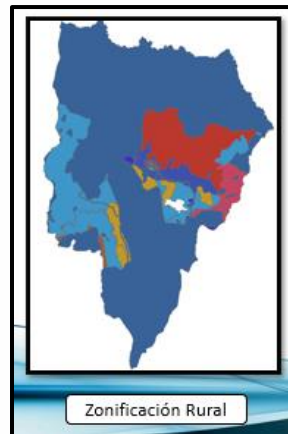


Figura 85 Zonificación zona rural

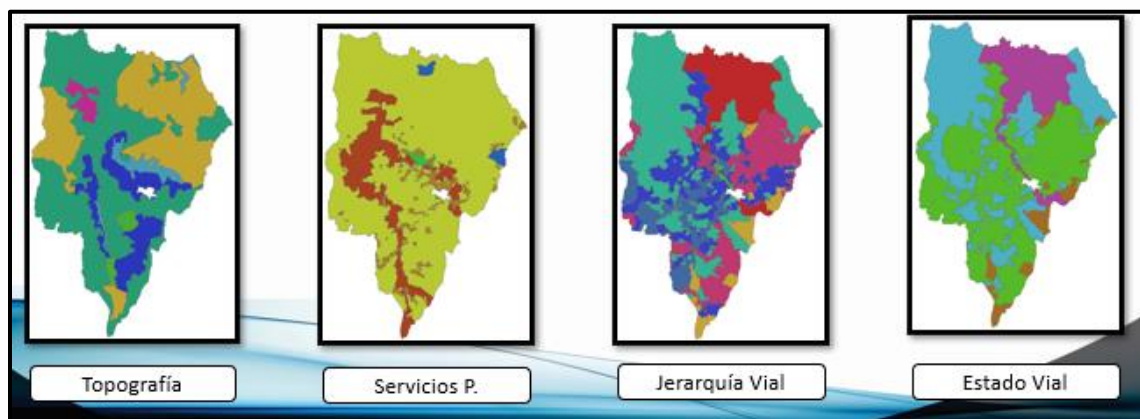


Figura 86 Características físicas zona rural

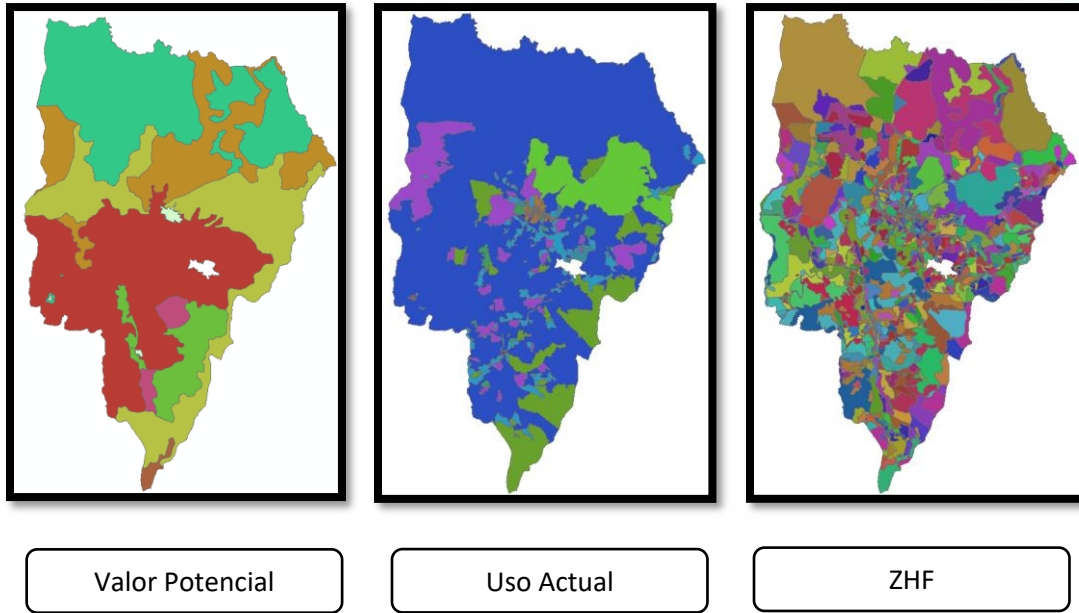


Figura 87 Valor potencial, uso actual y zona homogénea física de la zona rural y suburbana

Al finalizar la Zonas Homogéneas Físicas se obtuvieron los siguientes resultados:

Tabla 18 Cantidad de zonas homogéneas físicas

MUNICIPIO DE LA CUMBRE			
ZHF	Rurales	Urbanas	Total
Vigentes 2022	16	13	29
Actualización 2022 Vigencia 2023	708	127	835

11.2.2. CODIFICACIÓN ZHF – URBANO Y ZONA DE EXPANSIÓN

VARIABLES NORMATIVAS					VARIABLES FISICAS													
CLASE DE SUELO		Zonas de Protección General		Zonificación del Suelo urbano y de expansión		Tratamiento urbanístico		TOPOGRAFÍA	SERVICIOS PÚBLICOS	JERARQUÍA VIAL	ESTADO DE LAS VÍAS	USO ACTUAL GENERAL Y ESPECÍFICO						
Clase de Suelo	Digito	Categoría	Digito	Clasificación	Digito	Tratamiento	Digito	Topografía	Digito	Servicios Públicos	Digito	Jerarquía Vial	Digito	Estado de la Vía	Digito	Uso General	Uso Específico	Digito
Urbano	1	Protegido	01	Vivienda	11	Conservación	11	Plano 0% - 7%	1	Sin servicios	0	Sin Vías	0	No aplica	0	Lotes	Urbanizable no urbanizado	01
Rural rural	2	Sin Protección	00	Área VIS	12	Desarrollo	12	Inclinado 7% - 14%	2	Incompletos	1	Vía Nacional	1	Sin Pavimentar	1		Urbanizable no Construido	02
Expansión	3			Comercial	13	Consolidación	13	Empinado 14% - 60%	3	Básicos	2	Vías Zonales	4	Malo	2		No Urbanizable	03
Rural-Suburbano	4			Mixto	14	Mejoramiento Integral	21	Fuertemente Empinado >60%	4	Básicos más un complementario	3	Vías locales (VL)	5	Regular	3	Residencial	Tipo 1	11
				Equipamiento	15	Sin Asignar	00			Básicos más dos complementarios	4	Vías peatonales	6	Bueno	4		Tipo 2	12
				Institucional	16							Vía Primaria Municipal	7	Excelente	5		Tipo 3	13
				Zona Verde	17							Vía Secundaria Municipal	8				Tipo 4	14
				Protegido	18												Tipo 5	15
				Expansión	19												Tipo 6	16
				Sin Asignar	00												Campestre	17
																	Barrial	21
																	Zonal	22
																	Urbano	23
																Servicios de Bodegaje	24	
																Liviana	31	
																Mediana	32	
																Pesada	33	
																Extractiva	34	
																Talleres	35	
																Instalaciones deportivas	41	
																Clubes y Parques Oficiales	42	
																Clubes y Parques Privados	43	
																Salud	50	
																Educativo	51	
																Centros Culturales	52	
																Administrativos Públicos	53	
																De culto	54	
																Servicios públicos y de transporte	55	
																Recintos feriales	56	
																Cementerios	57	
																Abastecimiento de alimentos	58	
																Seguridad Ciudadana	59	
																Zonas verdes	60	
																Parques	61	
																Vial	62	
																otros	63	
																Cultivos de Carácter Permanente y Semipermanente	70	
																Bosque	71	
																Pastos	72	
																Tierras Improductivas	73	
																Cuerpos de Agua	74	
																Mixto	75	
																Cultivos Transitorios	76	
																Bosques plantados	77	
																Silvopastoral	78	
																Minera	79	
																Vivienda campesina	80	

Cod. Clave_Suelo	Clase_Suelo	Cod. Subcategoria	Categoria_Suelo	Cod. Zonificacion_Urb_Suelo	Zonificacion_Suelo	Cod. Tratamiento_Urbanistico	Tratamiento_Urbanistico	Cod. Topografia	Topografia	Cod. Servicios	Servicios	Cod. Jerarquia_Vial	Jerarquia_Vial	Cod. Estado_Vial	Estado_Vial	Cod. Uso_Actual	Uso_Actual	ZHF
1	Urbano	00	No Protegido	11	Vivienda	00	Sin Asignar	3	Empinado 14% - 60%	4	Servicios Básicos más dos Complementarios	8	Via Secundaria Municipal	4	Bueno	02	Lote-Urbanizable no Construido	1001100348402
1	Urbano	00	No Protegido	11	Vivienda	00	Sin Asignar	3	Empinado 14% - 60%	4	Servicios Básicos más dos Complementarios	8	Via Secundaria Municipal	4	Bueno	13	Residencial-Tipo 3	1001100348413
1	Urbano	00	No Protegido	11	Vivienda	21	Mejoramiento Integral	2	Inclinado 7% - 14%	4	Servicios Básicos más dos Complementarios	4	Via Zonal	4	Bueno	13	Residencial-Tipo 3	1001121244413
1	Urbano	00	No Protegido	11	Vivienda	21	Mejoramiento Integral	2	Inclinado 7% - 14%	4	Servicios Básicos más dos Complementarios	4	Via Zonal	4	Bueno	22	Comercio y Servicios-Zonal	1001121244422
1	Urbano	00	No Protegido	11	Vivienda	21	Mejoramiento Integral	2	Inclinado 7% - 14%	4	Servicios Básicos más dos Complementarios	5	Via Local	4	Bueno	22	Comercio y Servicios-Zonal	1001121245422
1	Urbano	00	No Protegido	11	Vivienda	21	Mejoramiento Integral	3	Empinado 14% - 60%	4	Servicios Básicos más dos Complementarios	5	Via Local	4	Bueno	22	Comercio y Servicios-Zonal	1001121345422
1	Urbano	00	No Protegido	12	Area Vis	00	Sin Asignar	2	Inclinado 7% - 14%	4	Servicios Básicos más dos Complementarios	5	Via Local	3	Regular	12	Residencial-Tipo 2	1001200245312
1	Urbano	00	No Protegido	12	Area Vis	00	Sin Asignar	3	Empinado 14% - 60%	4	Servicios Básicos más dos Complementarios	5	Via Local	1	Sin Pavimentar	12	Residencial-Tipo 2	1001200345112
1	Urbano	00	No Protegido	12	Area Vis	00	Sin Asignar	3	Empinado 14% - 60%	4	Servicios Básicos más dos Complementarios	5	Via Local	3	Regular	12	Residencial-Tipo 2	1001200345312
1	Urbano	00	No Protegido	12	Area Vis	00	Sin Asignar	3	Empinado 14% - 60%	4	Servicios Básicos más dos Complementarios	5	Via Local	4	Bueno	22	Comercio y Servicios-Zonal	1001200345422
1	Urbano	00	No Protegido	13	Comercial	00	Sin Asignar	2	Inclinado 7% - 14%	4	Servicios Básicos más dos Complementarios	4	Via Zonal	4	Bueno	13	Residencial-Tipo 3	1001300244413
1	Urbano	00	No Protegido	13	Comercial	00	Sin Asignar	2	Inclinado 7% - 14%	4	Servicios Básicos más dos Complementarios	4	Via Zonal	4	Bueno	22	Comercio y Servicios-Zonal	1001300244422
1	Urbano	00	No Protegido	13	Comercial	00	Sin Asignar	2	Inclinado 7% - 14%	4	Servicios Básicos más dos Complementarios	4	Via Zonal	4	Bueno	58	Dotacional-Abastecimiento de alimentos	1001300244458
1	Urbano	00	No Protegido	13	Comercial	00	Sin Asignar	2	Inclinado 7% - 14%	4	Servicios Básicos más dos Complementarios	4	Via Zonal	4	Bueno	59	Dotacional-Seguridad Ciudadana	1001300244459
1	Urbano	00	No Protegido	13	Comercial	00	Sin Asignar	2	Inclinado 7% - 14%	4	Servicios Básicos más dos Complementarios	5	Via Local	4	Bueno	22	Comercio y Servicios-Zonal	1001300245422
1	Urbano	00	No Protegido	13	Comercial	00	Sin Asignar	3	Empinado 14% - 60%	4	Servicios Básicos más dos Complementarios	4	Via Zonal	4	Bueno	22	Comercio y Servicios-Zonal	1001300344422
1	Urbano	00	No Protegido	13	Comercial	00	Sin Asignar	3	Empinado 14% - 60%	4	Servicios Básicos más dos Complementarios	5	Via Local	4	Bueno	13	Residencial-Tipo 3	1001300345413
1	Urbano	00	No Protegido	13	Comercial	00	Sin Asignar	3	Empinado 14% - 60%	4	Servicios Básicos más dos Complementarios	5	Via Local	4	Bueno	22	Comercio y Servicios-Zonal	1001300345422
1	Urbano	00	No Protegido	13	Comercial	21	Mejoramiento Integral	2	Inclinado 7% - 14%	4	Servicios Básicos más dos Complementarios	4	Via Zonal	4	Bueno	22	Comercio y Servicios-Zonal	1001321244422
1	Urbano	00	No Protegido	13	Comercial	21	Mejoramiento Integral	2	Inclinado 7% - 14%	4	Servicios Básicos más dos Complementarios	5	Via Local	4	Bueno	22	Comercio y Servicios-Zonal	1001321245422
1	Urbano	00	No Protegido	14	Mixto	00	Sin Asignar	2	Inclinado 7% - 14%	4	Servicios Básicos más dos Complementarios	4	Via Zonal	4	Bueno	22	Comercio y Servicios-Zonal	1001400244422
1	Urbano	00	No Protegido	14	Mixto	00	Sin Asignar	2	Inclinado 7% - 14%	4	Servicios Básicos más dos Complementarios	5	Via Local	4	Bueno	22	Comercio y Servicios-Zonal	1001400245422
1	Urbano	00	No Protegido	14	Mixto	00	Sin Asignar	3	Empinado 14% - 60%	4	Servicios Básicos más dos Complementarios	1	Via Nacional	4	Bueno	22	Comercio y Servicios-Zonal	1001400341422
1	Urbano	00	No Protegido	14	Mixto	00	Sin Asignar	3	Empinado 14% - 60%	4	Servicios Básicos más dos Complementarios	4	Via Zonal	4	Bueno	22	Comercio y Servicios-Zonal	1001400344422
1	Urbano	00	No Protegido	14	Mixto	00	Sin Asignar	3	Empinado 14% - 60%	4	Servicios Básicos más dos Complementarios	5	Via Local	4	Bueno	12	Residencial-Tipo 2	1001400345412
1	Urbano	00	No Protegido	15	Equipamiento	00	Sin Asignar	2	Inclinado 7% - 14%	4	Servicios Básicos más dos Complementarios	4	Via Zonal	4	Bueno	22	Comercio y Servicios-Zonal	1001500244422
1	Urbano	00	No Protegido	15	Equipamiento	00	Sin Asignar	2	Inclinado 7% - 14%	4	Servicios Básicos más dos Complementarios	4	Via Zonal	4	Bueno	61	Espacio Publico-Parques	1001500244461
1	Urbano	00	No Protegido	15	Equipamiento	00	Sin Asignar	2	Inclinado 7% - 14%	4	Servicios Básicos más dos Complementarios	5	Via Local	4	Bueno	50	Dotacional-Salud	1001500245450
1	Urbano	00	No Protegido	15	Equipamiento	00	Sin Asignar	2	Inclinado 7% - 14%	4	Servicios Básicos más dos Complementarios	5	Via Local	4	Bueno	61	Espacio Publico-Parques	1001500245461
1	Urbano	00	No Protegido	15	Equipamiento	00	Sin Asignar	2	Inclinado 7% - 14%	4	Servicios Básicos más dos Complementarios	8	Via Secundaria Municipal	3	Regular	57	Dotacional-Cementerios	1001500248357
1	Urbano	00	No Protegido	15	Equipamiento	00	Sin Asignar	3	Empinado 14% - 60%	4	Servicios Básicos más dos Complementarios	1	Via Nacional	4	Bueno	62	Espacio Publico-Vial	1001500341462
1	Urbano	00	No Protegido	15	Equipamiento	00	Sin Asignar	3	Empinado 14% - 60%	4	Servicios Básicos más dos Complementarios	4	Via Zonal	4	Bueno	13	Residencial-Tipo 3	1001500344413
1	Urbano	00	No Protegido	15	Equipamiento	00	Sin Asignar	3	Empinado 14% - 60%	4	Servicios Básicos más dos Complementarios	4	Via Zonal	4	Bueno	22	Comercio y Servicios-Zonal	1001500344422
1	Urbano	00	No Protegido	15	Equipamiento	00	Sin Asignar	3	Empinado 14% - 60%	4	Servicios Básicos más dos Complementarios	5	Via Local	4	Bueno	42	Recreativo y Deportivo-Clubes y Parques Oficiales	1001500345442
1	Urbano	00	No Protegido	15	Equipamiento	21	Mejoramiento Integral	2	Inclinado 7% - 14%	4	Servicios Básicos más dos Complementarios	4	Via Zonal	4	Bueno	22	Comercio y Servicios-Zonal	1001521244422
1	Urbano	00	No Protegido	16	Institucional	00	Sin Asignar	2	Inclinado 7% - 14%	4	Servicios Básicos más dos Complementarios	1	Via Nacional	4	Bueno	51	Dotacional-Educativo	1001600241451
1	Urbano	00	No Protegido	16	Institucional	00	Sin Asignar	2	Inclinado 7% - 14%	4	Servicios Básicos más dos Complementarios	4	Via Zonal	4	Bueno	22	Comercio y Servicios-Zonal	1001600244422
1	Urbano	00	No Protegido	16	Institucional	00	Sin Asignar	2	Inclinado 7% - 14%	4	Servicios Básicos más dos Complementarios	4	Via Zonal	4	Bueno	51	Dotacional-Educativo	1001600244451
1	Urbano	00	No Protegido	16	Institucional	00	Sin Asignar	2	Inclinado 7% - 14%	4	Servicios Básicos más dos Complementarios	4	Via Zonal	4	Bueno	53	Dotacional-Administrativos Publicos	1001600244453
1	Urbano	00	No Protegido	16	Institucional	00	Sin Asignar	2	Inclinado 7% - 14%	4	Servicios Básicos más dos Complementarios	4	Via Zonal	4	Bueno	54	Dotacional-De culto	1001600244454
1	Urbano	00	No Protegido	16	Institucional	00	Sin Asignar	3	Empinado 14% - 60%	4	Servicios Básicos más dos Complementarios	1	Via Nacional	4	Bueno	51	Dotacional-Educativo	1001600341451
1	Urbano	00	No Protegido	16	Institucional	00	Sin Asignar	3	Empinado 14% - 60%	4	Servicios Básicos más dos Complementarios	4	Via Zonal	4	Bueno	22	Comercio y Servicios-Zonal	1001600344422
1	Urbano	00	No Protegido	16	Institucional	00	Sin Asignar	3	Empinado 14% - 60%	4	Servicios Básicos más dos Complementarios	4	Via Zonal	4	Bueno	53	Dotacional-Administrativos Publicos	1001600344453
1	Urbano	00	No Protegido	16	Institucional	00	Sin Asignar	3	Empinado 14% - 60%	4	Servicios Básicos más dos Complementarios	4	Via Zonal	4	Bueno	55	Dotacional-Servicios publicos y de transporte	1001600344455
1	Urbano	00	No Protegido	16	Institucional	00	Sin Asignar	3	Empinado 14% - 60%	4	Servicios Básicos más dos Complementarios	5	Via Local	4	Bueno	12	Residencial-Tipo 2	1001600345412
1	Urbano	00	No Protegido	16	Institucional	00	Sin Asignar	3	Empinado 14% - 60%	4	Servicios Básicos más dos Complementarios	6	Via Peatonal	3	Regular	12	Residencial-Tipo 2	1001600346312
1	Urbano	00	No Protegido	16	Institucional	00	Sin Asignar	3	Empinado 14% - 60%	4	Servicios Básicos más dos Complementarios	6	Via Peatonal	3	Regular	51	Dotacional-Educativo	1001600346351
1	Urbano	01	Protegido	18	Protegido	00	Sin Asignar	3	Empinado 14% - 60%	4	Servicios Básicos más dos Complementarios	1	Via Nacional	3	Regular	13	Residencial-Tipo 3	1011800341313
1	Urbano	01	Protegido	18	Protegido	00	Sin Asignar	3	Empinado 14% - 60%	4	Servicios Básicos más dos Complementarios	1	Via Nacional	4	Bueno	51	Dotacional-Educativo	1011800341451
1	Urbano	01	Protegido	18	Protegido	00	Sin Asignar	3	Empinado 14% - 60%	4	Servicios Básicos más dos Complementarios	4	Via Zonal	4	Bueno	13	Residencial-Tipo 3	1011800344413
1	Urbano	01	Protegido	18	Protegido	00	Sin Asignar	3	Empinado 14% - 60%	4	Servicios Básicos más dos Complementarios	4	Via Zonal	4	Bueno	22	Comercio y Servicios-Zonal	1011800344422
1	Urbano	01	Protegido	18	Protegido	00	Sin Asignar	3	Empinado 14% - 60%	4	Servicios Básicos más dos Complementarios	4	Via Zonal	4	Bueno	55	Dotacional-Servicios publicos y de transporte	1011800344455
1	Urbano	01	Protegido	18	Protegido	00	Sin Asignar	3	Empinado 14% - 60%	4	Servicios Básicos más dos Complementarios	5	Via Local	2	Malo	12	Residencial-Tipo 2	1011800345212
1	Urbano	01	Protegido	18	Protegido	00	Sin Asignar	3	Empinado 14% - 60%	4	Servicios Básicos más dos Complementarios	6	Via Peatonal	3	Regular	12	Residencial-Tipo 2	1011800346312
3	Expansión	00	No Protegido	19	Expansión	00	Sin Asignar	1	Plano 0% - 7%	4	Servicios Básicos más dos Complementarios	5	Via Local	3	Regular	01	Lote-Urbanizable no urbanizado	3001900145301
3	Expansión	00	No Protegido	19	Expansión	00	Sin Asignar	1	Plano 0% - 7%	4	Servicios Básicos más dos Complementarios	5	Via Local	3	Regular	17	Residencial - Vivienda Campestre	3001900145317
3	Expansión	00	No Protegido	19	Expansión	00	Sin Asignar	1	Plano 0% - 7%	4	Servicios Básicos más dos Complementarios	8	Via Secundaria Municipal	3	Regular	17	Residencial - Vivienda Campestre	3001900148317
3	Expansión	00	No Protegido	19	Expansión	00	Sin Asignar	2	Inclinado 7% - 14%	4	Servicios Básicos más dos Complementarios	5	Via Local	3	Regular	01	Lote-Urbanizable no urbanizado	3001900245301
3	Expansión	00	No Protegido	19	Expansión	00	Sin Asignar	2	Inclinado 7% - 14%	4	Servicios Básicos más dos Complementarios	5	Via Local	3	Regular	12	Residencial-Tipo 2	3001900245312

Ord_Clas_Suelo	Clase_Suelo	Ord_Categoria_Suelo	Categoria_Suelo	Ord_Zonificacion_Suelo	Zonificacion_Suelo	Ord_Tratamiento_Urbanistico	Tratamiento_Urbanistico	Ord_Topografia	Topografia	Ord_Servicios	Servicios	Ord_Jerarquia_Vial	Jerarquia_Vial	Ord_Estado_Vial	Estado_Vial	Ord_Uso_Actual	Uso_Actual	ZHF
3	Expansión	00	No Protegido	19	Expansión	00	Sin Asignar	2	Inclinado 7% - 14%	4	Servicios Básicos más dos Complementarios	5	Via Local	3	Regular	17	Residencial - Vivienda Campestre	3001900245317
3	Expansión	00	No Protegido	19	Expansión	00	Sin Asignar	2	Inclinado 7% - 14%	4	Servicios Básicos más dos Complementarios	8	Via Secundaria Municipal	3	Regular	17	Residencial - Vivienda Campestre	3001900248317
3	Expansión	00	No Protegido	19	Expansión	00	Sin Asignar	3	Empinado 14% - 60%	4	Servicios Básicos más dos Complementarios	5	Via Local	3	Regular	01	Lote-Urbanizable no urbanizado	3001900345301
3	Expansión	00	No Protegido	19	Expansión	00	Sin Asignar	3	Empinado 14% - 60%	4	Servicios Básicos más dos Complementarios	5	Via Local	3	Regular	12	Residencial-Tipo 2	3001900345312
3	Expansión	00	No Protegido	19	Expansión	00	Sin Asignar	3	Empinado 14% - 60%	4	Servicios Básicos más dos Complementarios	5	Via Local	3	Regular	17	Residencial - Vivienda Campestre	3001900345317
3	Expansión	00	No Protegido	19	Expansión	00	Sin Asignar	3	Empinado 14% - 60%	4	Servicios Básicos más dos Complementarios	8	Via Secundaria Municipal	3	Regular	17	Residencial - Vivienda Campestre	3001900348317
3	Expansión	00	No Protegido	19	Expansión	00	Sin Asignar	3	Empinado 14% - 60%	4	Servicios Básicos más dos Complementarios	8	Via Secundaria Municipal	4	Buena	12	Residencial-Tipo 2	3001900348412

info@valleavanza.com - www.valleavanza.

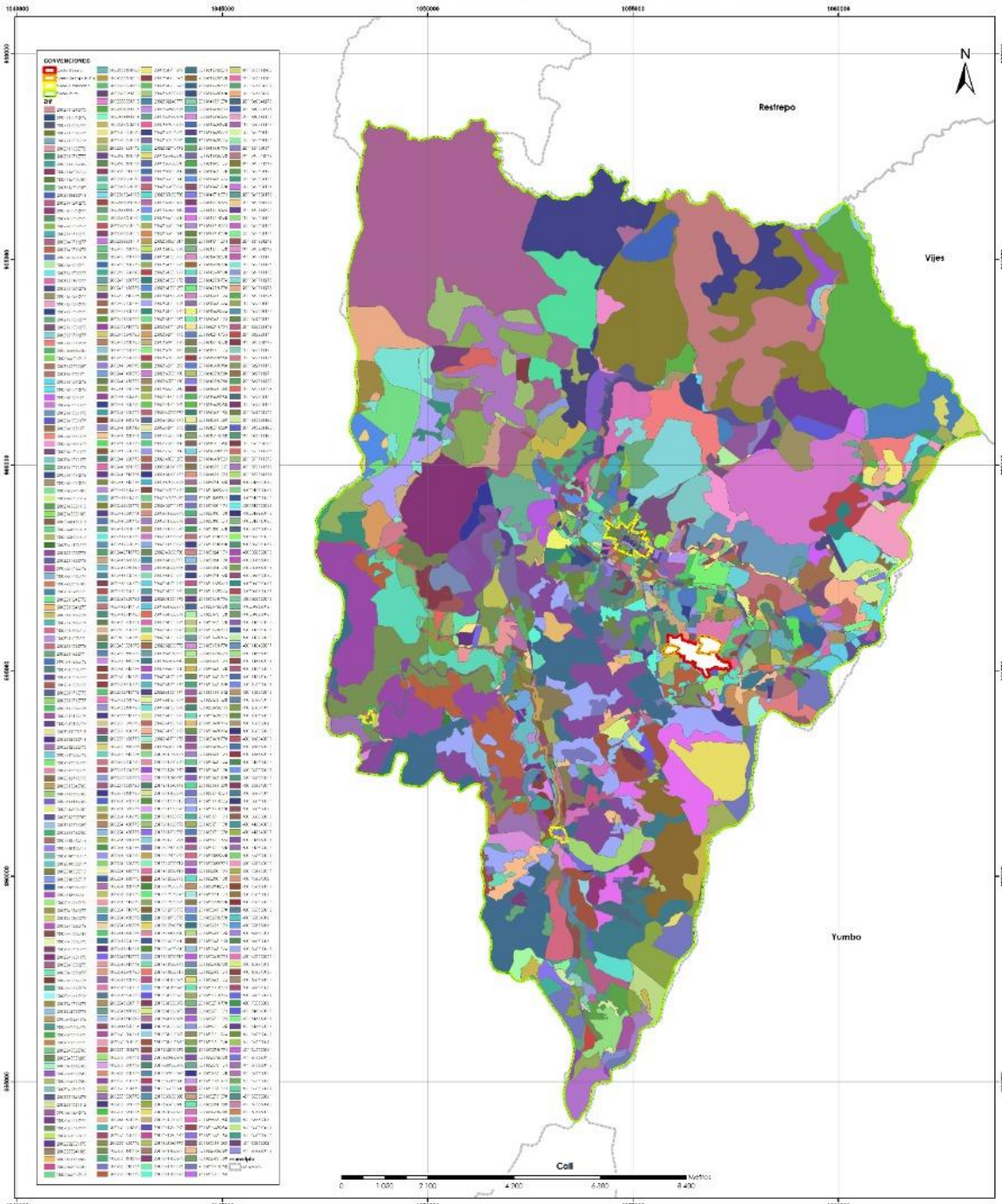
11.2.4. CODIFICACIÓN DE ZHF - RURAL

28171

VARIABLES NORMATIVAS				VARIABLES FISICAS													
Clase de suelo	Dígito	Zonas de Protección General	Dígito	Zonificación del Suelo Rural y de expansión	Dígito	Topografía	Dígito	Servicios públicos	Dígito	Clasificación y Jerarquía Vial	Dígito	Estado de las Vías	Dígito	Valor Potencial (Dígitos)	Uso Actual General y Específico	Dígito	
Urbano	1	Protegido	01	Vivienda	11	Ligeramente plano (<3%)	0	Sin Aguas	0	Sin vías	0	No aplica	0	Excelente (85-100)	Lote	01	Urbanizable no urbanizado
Rural rural	2	No Protegido	00	Área VIS	12	Ligeramente inclinada (3%-7%)	1	Aguas Escasas	1	Vía Nacional Primaria	1	Sin Pavimentar	1	May Buena (77-84)		02	Urbanizable no Construido
Expansión	3			Comercial	13	Moderadamente inclinada (7%-12%)	2	Aguas Suficientes	2	Vía Nacional Secundaria	2	Mala	2	Buena (70-76)	03	No Urbanizable	
Rural-Suburbano	4			Mixto	14	Fuertemente inclinada (12%-25%)	3	Aguas Abundantes	3	Vía Municipal Primaria	3	Regular	3	Moderadamente Buena (64-69)	04	Tipo 1	11
				Equipamiento	15	Ligeramente escarpada (25%-50%)	4	Sin servicios	4	Vía Municipal Secundaria	4	Buena	4	Moderadamente Buena a Mala (59-63)	05	Tipo 2	12
				Institucional	16	Moderadamente escarpada (50%-75%)	5	Incompletos	5	Vía Municipal Terciaria	5	Excelente	5	Mediana (53-58)	06	Tipo 3	13
				Zona Verde	17	Fuertemente escarpada (>75%)	6	Básicos	6	Vía Carretable	6			Mediana a Regular (47-52)	07	Tipo 4	14
				Protegido	18			Básicos mas un complementario	7	Camino y Sendero Vía Secundaria	7			Regular (41-46)	08	Tipo 5	15
				Expansión	19			Básicos mas dos complementarios	8					Regular a Mala (35-40)	09	Tipo 6	16
				Zona de Recuperación AF	21									Mala (27-34)	10	Vivienda Campesina	17
				Tierras Mías AF CA	22									Mala a Muy Mala (19-26)	11	Barral	21
				Cultivos Limpios y Semilimpios C2	23									Muy Mala (11-20)	12	Zonal	22
				Cultivos Semilimpios C3	24									Improductiva (0-11)	13	Urbano	23
				Cultivos Semibosque C4	25									Cuadro de Agua	14	Servicios de Bodegaje	24
				Bosque Productor F1	26									No Aplica	00	Lavina	25
				Bosque Productor Protector F2	27											Mediana	26
				Tierras Mías F1-F2	28											Pequeña	27
				Bosque Protector F3	29											Extractiva	28
				SIN Acopiar	00											Talleres	29
																Instalaciones deportivas	30
																Clubes y Parques Oficiales	31
																Clubes y Parques Privados	32
																Salud	33
																Educativo	34
																Centros Culturales	35
																Administrativos Públicos	36
																De corto	37
																Servicios públicos y de transporte	38
																Recintos feriales	39
																Cementerios	40
																Abastecimiento de alimentos	41
																Seguridad Ciudadana	42
																Zonas verdes	43
																Parques	44
																Vial	45
																otros	46
																Cultivos de Carácter Permanente y Sempermanente	47
																Bosque	48
																Pastos	49
																Tierras Improductivas	50
																Cuerpos de Agua	51
																Mixto	52
																Cultivos Transitorios	53
																Bosques plantados	54
																Silvopastoral	55
																Minera	56
																Vivienda campesina	57

Cod_Clas_Suelo	Clase_Suelo	Cod_Categoria_Suelo	Categoria_Suelo	Cod_Suelo_Usos	Zonificacion_Suelo	Cod_Topografia	Topografia	Cod_Servicios	Servicios	Cod_Jerarquia_Vial	Jerarquia_Vial	Cod_estado_Vial	Estado_Vial	Cod_Valor_Potencial	Valor_Potencial	Cod_Uso_Actual	Uso_Actual	ZHF
2	Rural	00	No Protegido	25	Cultivos Semibosque C4	5	Ligeramente escarpada (25%-50%)	1	Aguas Escasas	7	Camino y Sendero Vía Secundaria	1	Sin Pavimentar	13	Improductiva (0-11)	75	Mixto	2002551711375
2	Rural	00	No Protegido	25	Cultivos Semibosque C4	5	Ligeramente escarpada (25%-50%)	1	Aguas Escasas	7	Camino y Sendero Vía Secundaria	1	Sin Pavimentar	13	Improductiva (0-11)	78	Silvopastoril	2002551711378
2	Rural	00	No Protegido	25	Cultivos Semibosque C4	5	Ligeramente escarpada (25%-50%)	5	Incompletos	5	Vía Municipal Tercera	3	Regular	13	Improductiva (0-11)	80	Vivienda campesina	200255531380
2	Rural	00	No Protegido	25	Cultivos Semibosque C4	5	Ligeramente escarpada (25%-50%)	5	Incompletos	6	Vía Carretable	3	Regular	13	Improductiva (0-11)	51	Dotacional-Educativo	2002555631351
2	Rural	00	No Protegido	25	Cultivos Semibosque C4	5	Ligeramente escarpada (25%-50%)	5	Incompletos	6	Vía Carretable	3	Regular	13	Improductiva (0-11)	80	Vivienda campesina	2002555631380
2	Rural	00	No Protegido	25	Cultivos Semibosque C4	5	Ligeramente escarpada (25%-50%)	5	Incompletos	7	Camino y Sendero Vía Secundaria	1	Sin Pavimentar	13	Improductiva (0-11)	80	Vivienda campesina	2002555711380
2	Rural	00	No Protegido	25	Cultivos Semibosque C4	5	Ligeramente escarpada (25%-50%)	8	Básicos mas dos complementarios	6	Vía Carretable	3	Regular	13	Improductiva (0-11)	17	Residencial - Vivienda Campestre	2002558631317
2	Rural	01	Protegido	18	Protegido	5	Ligeramente escarpada (25%-50%)	0	Sin Aguas	2	Vía Nacional Secundaria	4	Bueno	13	Improductiva (0-11)	78	Silvopastoril	2011850241378
2	Rural	01	Protegido	18	Protegido	5	Ligeramente escarpada (25%-50%)	1	Aguas Escasas	2	Vía Nacional Secundaria	4	Bueno	13	Improductiva (0-11)	78	Silvopastoril	2011851241378
2	Rural	01	Protegido	18	Protegido	5	Ligeramente escarpada (25%-50%)	1	Aguas Escasas	4	Vía Municipal Secundaria	3	Regular	13	Improductiva (0-11)	78	Silvopastoril	2011851431378
2	Rural	01	Protegido	18	Protegido	5	Ligeramente escarpada (25%-50%)	1	Aguas Escasas	5	Vía Municipal Tercera	3	Regular	13	Improductiva (0-11)	12	Residencial-Tipo 2	2011851531312
2	Rural	01	Protegido	18	Protegido	5	Ligeramente escarpada (25%-50%)	1	Aguas Escasas	5	Vía Municipal Tercera	3	Regular	13	Improductiva (0-11)	78	Silvopastoril	2011851531378
2	Rural	01	Protegido	18	Protegido	5	Ligeramente escarpada (25%-50%)	1	Aguas Escasas	6	Vía Carretable	3	Regular	13	Improductiva (0-11)	78	Silvopastoril	2011851631378
2	Rural	01	Protegido	18	Protegido	5	Ligeramente escarpada (25%-50%)	1	Aguas Escasas	7	Camino y Sendero Vía Secundaria	1	Sin Pavimentar	13	Improductiva (0-11)	75	Mixto	2011851711375
2	Rural	01	Protegido	18	Protegido	5	Ligeramente escarpada (25%-50%)	1	Aguas Escasas	7	Camino y Sendero Vía Secundaria	1	Sin Pavimentar	13	Improductiva (0-11)	78	Silvopastoril	2011851711378
2	Rural	01	Protegido	18	Protegido	5	Ligeramente escarpada (25%-50%)	2	Aguas Suficientes	4	Vía Municipal Secundaria	3	Regular	13	Improductiva (0-11)	78	Silvopastoril	2011852431378
2	Rural	01	Protegido	18	Protegido	5	Ligeramente escarpada (25%-50%)	2	Aguas Suficientes	5	Vía Municipal Tercera	3	Regular	13	Improductiva (0-11)	13	Residencial-Tipo 3	2011852531313
2	Rural	01	Protegido	18	Protegido	5	Ligeramente escarpada (25%-50%)	2	Aguas Suficientes	5	Vía Municipal Tercera	3	Regular	13	Improductiva (0-11)	75	Mixto	2011852531375
2	Rural	01	Protegido	18	Protegido	5	Ligeramente escarpada (25%-50%)	2	Aguas Suficientes	7	Camino y Sendero Vía Secundaria	1	Sin Pavimentar	13	Improductiva (0-11)	78	Silvopastoril	2011852711378
2	Rural	01	Protegido	18	Protegido	5	Ligeramente escarpada (25%-50%)	2	Aguas Suficientes	7	Camino y Sendero Vía Secundaria	3	Regular	13	Improductiva (0-11)	71	Bosque	2011852731371
2	Rural	01	Protegido	18	Protegido	5	Ligeramente escarpada (25%-50%)	2	Aguas Suficientes	7	Camino y Sendero Vía Secundaria	3	Regular	13	Improductiva (0-11)	78	Silvopastoril	2011852731378
2	Rural	01	Protegido	18	Protegido	5	Ligeramente escarpada (25%-50%)	5	Incompletos	3	Vía Municipal Primaria	4	Bueno	13	Improductiva (0-11)	80	Vivienda campesina	2011855341380
2	Rural	01	Protegido	18	Protegido	5	Ligeramente escarpada (25%-50%)	5	Incompletos	4	Vía Municipal Secundaria	3	Regular	13	Improductiva (0-11)	80	Vivienda campesina	2011855431380
2	Rural	01	Protegido	18	Protegido	5	Ligeramente escarpada (25%-50%)	5	Incompletos	7	Camino y Sendero Vía Secundaria	1	Sin Pavimentar	13	Improductiva (0-11)	80	Vivienda campesina	2011855711380
2	Rural	01	Protegido	18	Protegido	5	Ligeramente escarpada (25%-50%)	6	Básicos	4	Vía Municipal Secundaria	3	Regular	13	Improductiva (0-11)	12	Residencial-Tipo 2	2011856431312
2	Rural	01	Protegido	18	Protegido	5	Ligeramente escarpada (25%-50%)	6	Básicos	4	Vía Municipal Secundaria	3	Regular	13	Improductiva (0-11)	21	Comercio y Servicios-Barrial	2011856431321
2	Rural	01	Protegido	18	Protegido	6	Moderadamente escarpada (50%-75%)	0	Sin Aguas	2	Vía Nacional Secundaria	4	Bueno	13	Improductiva (0-11)	78	Silvopastoril	2011860241378
2	Rural	01	Protegido	18	Protegido	6	Moderadamente escarpada (50%-75%)	1	Aguas Escasas	0	Sin Vías	0	No Aplica	13	Improductiva (0-11)	71	Bosque	2011861001371
2	Rural	01	Protegido	18	Protegido	6	Moderadamente escarpada (50%-75%)	1	Aguas Escasas	2	Vía Nacional Secundaria	4	Bueno	13	Improductiva (0-11)	78	Silvopastoril	2011861241378
2	Rural	01	Protegido	18	Protegido	6	Moderadamente escarpada (50%-75%)	1	Aguas Escasas	5	Vía Municipal Tercera	3	Regular	13	Improductiva (0-11)	77	Bosques plantados	2011861531377
2	Rural	01	Protegido	18	Protegido	6	Moderadamente escarpada (50%-75%)	1	Aguas Escasas	6	Vía Carretable	3	Regular	13	Improductiva (0-11)	78	Silvopastoril	2011861631378
2	Rural	01	Protegido	18	Protegido	6	Moderadamente escarpada (50%-75%)	1	Aguas Escasas	7	Camino y Sendero Vía Secundaria	1	Sin Pavimentar	13	Improductiva (0-11)	78	Silvopastoril	2011861711378
2	Rural	01	Protegido	18	Protegido	7	Fuertemente escarpada (>75%)	1	Aguas Escasas	6	Vía Carretable	3	Regular	13	Improductiva (0-11)	78	Silvopastoril	2011871631378
2	Rural	01	Protegido	18	Protegido	7	Fuertemente escarpada (>75%)	1	Aguas Escasas	7	Camino y Sendero Vía Secundaria	1	Sin Pavimentar	13	Improductiva (0-11)	75	Mixto	2011871711375
2	Rural	01	Protegido	18	Protegido	7	Fuertemente escarpada (>75%)	1	Aguas Escasas	7	Camino y Sendero Vía Secundaria	1	Sin Pavimentar	13	Improductiva (0-11)	78	Silvopastoril	2011871711378
2	Rural	01	Protegido	18	Protegido	7	Fuertemente escarpada (>75%)	2	Aguas Suficientes	7	Camino y Sendero Vía Secundaria	1	Sin Pavimentar	13	Improductiva (0-11)	78	Silvopastoril	2011872711378
2	Rural	01	Protegido	18	Protegido	7	Fuertemente escarpada (>75%)	2	Aguas Suficientes	7	Camino y Sendero Vía Secundaria	3	Regular	13	Improductiva (0-11)	78	Silvopastoril	2011872731378

ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS - ZHF - DEL SUELO SUBURBANO Y RURAL DEL MUNICIPIO DE LA CUMBRE



CONTIENE
Zonas Homogéneas Físicas - ZHF - del suelo suburbano y del suelo rural en el municipio de La Cumbre en el Valle del Cauca, en el marco de desarrollo del proceso de actualización catastral que se está llevando a cabo en dicho municipio.
FECHA DE ELABORACIÓN: 9/11/2022
ESCALA: 1:50 000

REFERENCIA ESPACIAL:
Coordinate System: MAGNA Cali Valle del Cauca 2009
Projection: IGAD Tierras Castellano
Datum: MAGNA
False Easting: 1 041 900.1800
False Northing: 872 364 4300
Longitude Of Center: -76.5026
Latitude Of Center: 3.4419
Height: 1 000.0000
Units: Meter

ELABORADO POR:

SOCIEDAD DE AVANCES TECNOLÓGICOS PARA EL DESARROLLO DEL DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA
VALLE AVANZA SAS
Operador Catastral



11.3. ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS

Según la Resolución 1149 de 2021 se establece que las zonas homogéneas, son los espacios geográficos determinados a partir de Zonas Homogéneas Físicas con valores unitarios similares en cuanto a su precio, según las condiciones del mercado inmobiliario.

La Ley 14 de 1983 en su Artículo 4º establece que para fines catastrales “el avalúo de cada predio se determinará por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidas. Los terrenos y las edificaciones, o las fracciones de áreas de unos y de otros, en el caso que no fueren de todo homogéneos respecto a sus precios, se clasificarán de acuerdo con las categorías de precio que defina el Gobierno Nacional en todo el país”.

Con el fin de poder dar cumplimiento a este mandato, se debe aplicar el método valuatorio que permita conocer el precio del terreno y de las construcciones, obteniéndose valores unitarios comerciales por zona homogénea para terreno y por tipo de construcción.

Es necesario investigar las condiciones del mercado inmobiliario para determinar los valores unitarios de los terrenos y de las construcciones, a nivel comercial, para zonas homogéneas partiendo de las zonas homogéneas físicas previamente establecidas.

Para ello se debe investigar un número de predios (terreno y construcciones) que sean representativos de la población dentro de cada zona homogénea física definida en cuanto a sus características y cantidad.

Dentro de una zona homogénea geoeconómica, se pueden presentar pequeñas diferencias de precio, que para los efectos del valor unitario de terreno se consideran despreciables.

En aquellas zonas geoeconómicas en donde no existan lotes, la determinación del precio del terreno se obtiene de la diferencia del valor total del predio menos el valor de la construcción, donde el valor conocido es el precio por metro cuadrado de la construcción.

Para el caso de las construcciones se debe hacer investigación del mercado inmobiliario para cada tipo con el fin de agrupar aquellas con condiciones similares en valor, para incorporarlas en una tabla de construcciones que las represente.

En desarrollo del presente estudio, se realizó captura de mercado de 124 predios en oferta localizados al interior del municipio se hizo captura de la información básica, así como de las características particulares más importantes de cada predio en oferta. Se resalta que cada uno de los datos de mercado se georreferenció y se relacionó a un único código predial nacional, en lo posible, y estos se encuentran así identificados en el documento de mercado inmobiliario y en el archivo formato Kml.

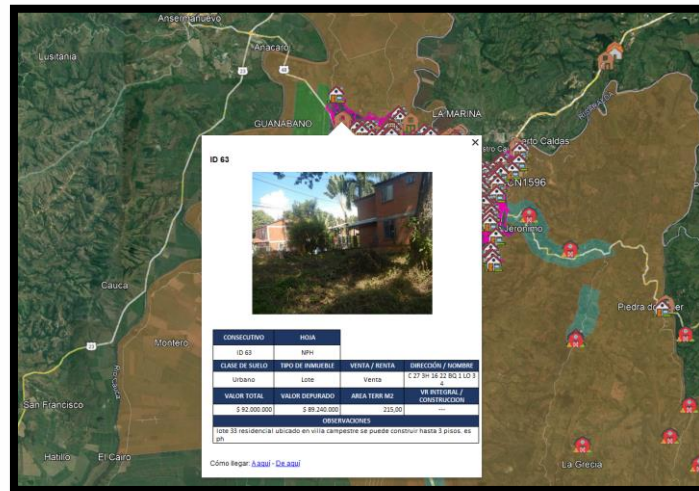


Figura 90 Mercado Inmobiliario

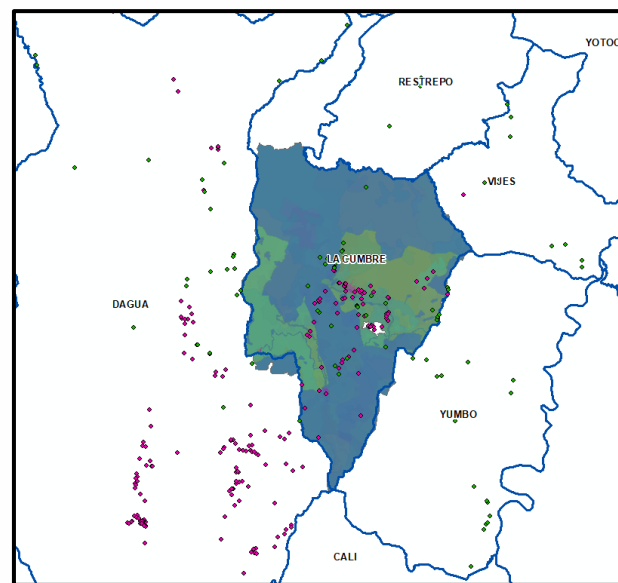


Figura 91 Especialización Ofertas

Resultado de la información de las ofertas, estas fueron clasificadas, analizadas e interpretadas. Con la depuración y del análisis de los datos fue posible concluir el valor comercial de los suelos de los puntos muestra, posteriormente la definición de las de las zonas homogéneas físicas.

Adicionalmente para el análisis de mercado para el suelo rural, se tuvieron en cuenta ofertas que ha sido recolectadas en los últimos años por el operador económico en diferentes regiones del departamento del Valle del Cauca y que tiene una trazabilidad desde el año 2015 a la fecha.

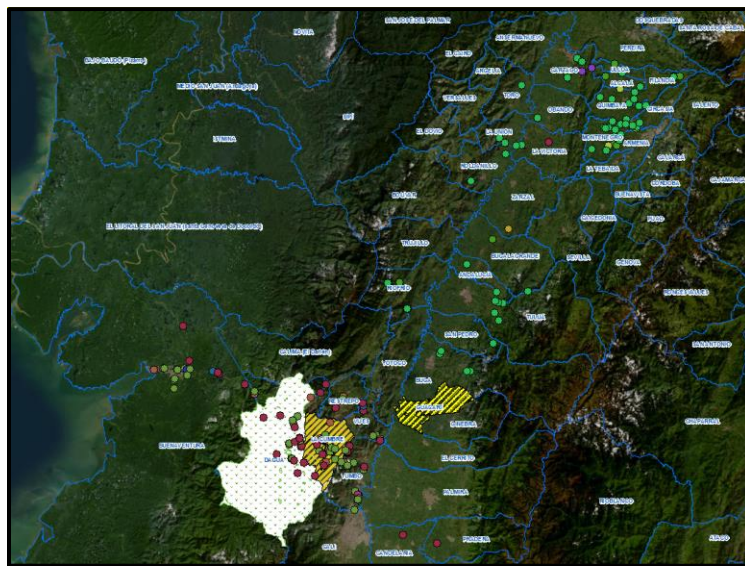


Figura 92 Especialización Ofertas años anteriores

11.4. ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO

Una vez resuelto el mercado inmobiliario, se realizó la depuración del mismo, desarrollando por el método de FITO Y CORVINI la depuración respectiva de la construcción, con la finalidad de obtener un posible valor del terreno.

En el análisis de mercado, se consideran aspectos o factores tales como: localización específica, extensión superficial de inmueble, topografía, destinación económica, reglamentación urbanística, adecuaciones, dimensiones, proporciones (frente-fondo), servicios e infraestructura entre otros.

Resultado de la información de las ofertas, estas fueron clasificadas, analizadas e interpretadas. Con la depuración y del análisis de los datos fue posible concluir el valor comercial de los suelos de los puntos muestra, posteriormente de las de las zonas homogéneas físicas. Ver anexo 27.

Tabla 19: Análisis de Mercado Inmobiliario

ID	CLASE_DE_SUELO	TIPO_DE_INMUEBLE	VENTA_Y_O_RENTA	BARRIO_O_CORREGIMIENTO	NOMBRE_EDIFICIO	DIRECCION_O_NOMBRE	DISPOSICION	PISO_DE_LA_UNIDAD	EDAD	ESTRATO	VALOR_TOTAL	NEG.	VALOR_DEPURADO	AREA_T_M2	AREA_BASE	T/M2	INTEGRAL_CONSTRUCCION	AREA_CONS_M2
ID 1	Urbano	Lote	Venta			K 14N 17 95 MZ B LO 26	Medianero	0	10	2	\$ 190.000.000	8%	\$ 174.800.000	215	225	813.023	NA	0
ID 2	Rural	Lote	Venta			K 5 13 45 51 55 59	Medianero	0	0	3	\$ 113.000.000	10%	\$ 101.700.000	750	390.241	135.600	NA	0
ID 44	Rural	Lote	Venta				Medianero	0	0	-	\$ 3.420.000.000	15%	\$ 2.907.000.000	38.000	43.700	76.500	NA	0
ID 100	Urbano	Casa	Venta	Los cambulos		C 10 57 110	Medianero	2	12	3	\$ 245.000.000	15%	\$ 208.250.000	70	108	1.247.022	\$ 1.601.923	130
ID 101	Urbano	Casa	Venta	Los cambulos		Dg 21A 6-33	Medianero	3	20	3	\$ 160.000.000	10%	\$ 144.000.000	64	60	535.074	\$ 941.176	153
ID 102	Urbano	Casa	Venta	Los cambulos		K 10 22 78 MZ 8 LO 25	Medianero	2	3	3	\$ 250.000.000	10%	\$ 225.000.000	70	119	550.676	\$ 1.785.714	126
ID 103	Urbano	casa	Venta				Medianero	2	5	4	\$ 430.000.000	5%	\$ 408.500.000	238	238	369.776	\$ 1.237.879	330
ID 104	Urbano	Casa	Venta	Los cambulos		K 61 14 35	Medianero	2	3	3	\$ 290.000.000	10%	\$ 261.000.000	119	119	443.124	\$ 1.096.639	238
ID 105	Urbano	casa	Venta				Medianero	2	10	4	\$ 240.000.000	0%	\$ 240.000.000	120	119	397.598	\$ 1.176.471	204
ID 106	Urbano	Casa	Venta	Los cambulos		Cl. 17#5a Norte-1 a Sa Norte	Medianero	1	5	3	\$ 180.000.000	10%	\$ 162.000.000	60	119	540.596	\$ 1.361.345	119
ID 108	Urbano	Casa	Venta	Bulevar		K 1F 41 34 MZ P LO 15	Medianero	3	8	3	\$ 250.000.000	15%	\$ 212.500.000	72	72	906.708	\$ 1.148.649	185
ID 110	Urbano	Casa	Venta	Puerto Asis		0	Medianero	3	2	4	\$ 298.000.000	15%	\$ 253.300.000	66	66	908.011	\$ 1.407.222	180
ID 111	Urbano	Casa	Venta	Chiminangos		0	Medianero	2	5	3	\$ 195.000.000	10%	\$ 175.500.000	72	81	338.763	\$ 1.218.750	144
ID 112	Urbano	Casa	Venta	Chiminangos		0	Medianero	2	10	3	\$ 180.000.000	10%	\$ 162.000.000	78	81	415.233	\$ 1.350.000	120
ID 113	Urbano	Casa	Venta	Reserva de Santa Maria		C 17B 9N 16 BQ 8 LO 11	Medianero	1	7	3	\$ 135.000.000	10%	\$ 121.500.000	72	72	561.992	\$ 1.687.500	72
ID 115	Urbano	Casa	Venta	cambulos		K 2C1 25D 15 MZ D LO 3	Medianero	2	5	4	\$ 290.000.000	5%	\$ 275.500.000	119	119	89.308	\$ 1.157.563	238

VALORACIÓN PUNTOS MUESTRA:

Elaboradas las Zonas homogéneas físicas se seleccionan los puntos muestra mediante el análisis del universo de predios del municipio, con el propósito de establecer valor de los terrenos y las construcciones, mediante los métodos de comparación o mercado que establece la Resolución 620 de 2008. Se definió un total de 898 puntos muestra con la siguiente distribución espacial:

Tabla 20: Puntos Muestra

MUNICIPIO DE LA CUMBRE			
Puntos Muestra	Rurales	Urbanos	Total
	549	349	898

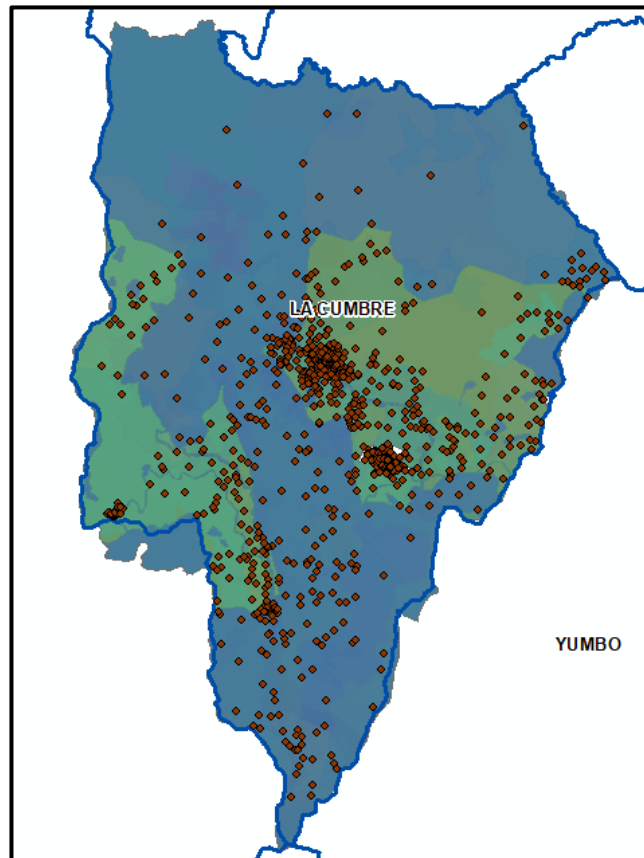


Figura 93 Geoespacialización de Puntos Muestra

Con la selección de puntos muestra, se procede a la visita de campo de cada uno para la inspección acudiendo a métodos indirectos y capturar atributos de los predios como tipología, estado de conservación de la fachada y los acabados; del sector que pueda como infraestructura urbanística, la ubicación del predio dentro de la manzana, actividad predominante del sector, entre otras.

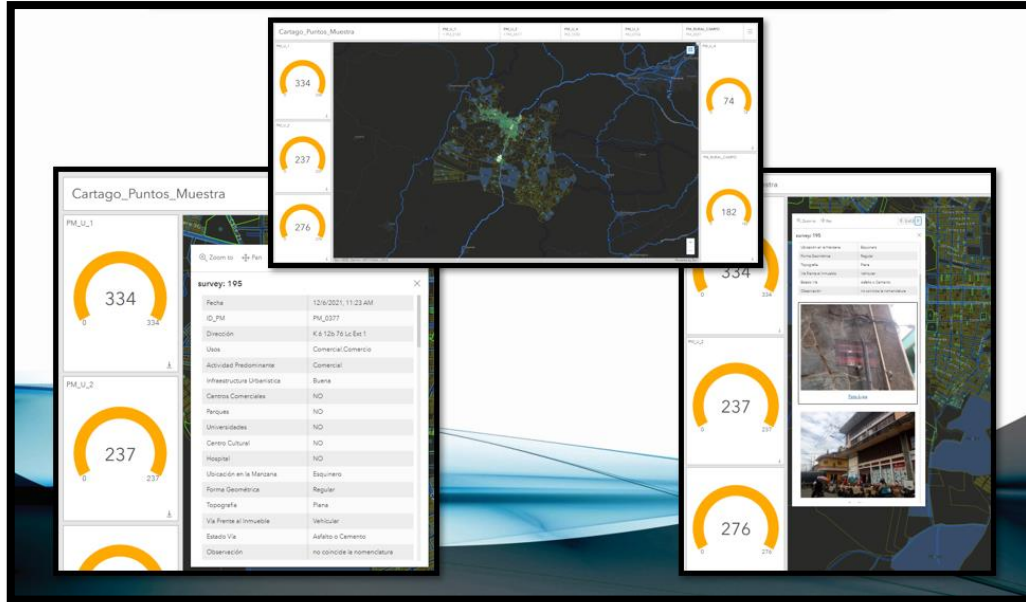


Figura 94 Interfaz Puntos Muestra

Asignado el valor de terreno a cada punto de investigación, se procedió a la determinación de los valores de suelo para cada Zona Homogénea Física, tomando como base los puntos de avalúo y el mercado inmobiliario de cada zona, con lo cual quedan definidas las zonas homogéneas Geoeconómicas, información que fue construida en formato digital shape (.shp).

1. Zona Urbana

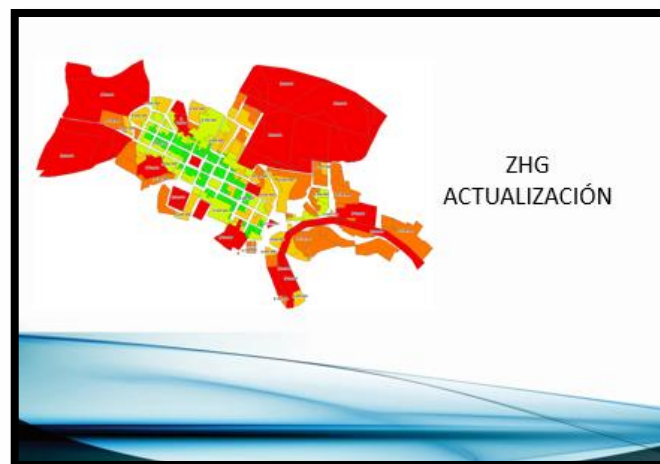


Figura 95 Zonas homogéneas físicas zona urbana

Tabla 21 tabla de valores de ZHG Expansión

COD_ZHG	VALOR_ZHG_COM	VALOR_ZHG_CAT
1	\$ 20,000	\$ 12,000

Tabla 22 tabla de valores de ZHG urbano

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

En la Zona Urbana del municipio se determinaron valores que oscilan entre los 20.000 pesos por metro cuadrado para las Zonas que presenta Categoría de Protección y valores de 500.000 pesos por metro cuadrado para el corredor comercial de la cabecera urbana.

Se listan las ZHG Urbana por subzona homogénea física:

Tabla 23 Tabla de valores de ZHG urbana

Código Zona Homogénea Geoeconómica	Valor Metro Comercial	Subzona física	Vigencia
39	\$ 500,000	1001100241422	2023
39	\$ 500,000	1001100244413	2023
39	\$ 500,000	1001100244422	2023
39	\$ 500,000	1001100245422	2023
39	\$ 500,000	1001100344413	2023

Código Zona Homogénea Geoeconómica	Valor Metro Comercial	Subzona física	Vigencia
39	\$ 500,000	1001100344422	2023
39	\$ 500,000	1001100345413	2023
39	\$ 500,000	1001100345422	2023
39	\$ 500,000	1001121244413	2023
39	\$ 500,000	1001121244422	2023
39	\$ 500,000	1001121245422	2023
39	\$ 500,000	1001121345422	2023
39	\$ 500,000	1001200345422	2023
39	\$ 500,000	1001300244422	2023
39	\$ 500,000	1001300245422	2023
39	\$ 500,000	1001300344422	2023
39	\$ 500,000	1001300345413	2023
39	\$ 500,000	1001300345422	2023
39	\$ 500,000	1001321244422	2023
39	\$ 500,000	1001321245422	2023
39	\$ 500,000	1001400244422	2023
39	\$ 500,000	1001400245422	2023
39	\$ 500,000	1001400341422	2023
39	\$ 500,000	1001400344422	2023
39	\$ 500,000	1001500244422	2023
39	\$ 500,000	1001500344422	2023
39	\$ 500,000	1001521244422	2023
39	\$ 500,000	1001600244422	2023
38	\$ 300,000	1001100244413	2023
38	\$ 300,000	1001100245313	2023
38	\$ 300,000	1001100245413	2023
38	\$ 300,000	1001100245422	2023
38	\$ 300,000	1001100341413	2023
38	\$ 300,000	1001100341422	2023

Código Zona Homogénea Geoeconómica	Valor Metro Comercial	Subzona física	Vigencia
38	\$ 300,000	1001100344413	2023
38	\$ 300,000	1001100344422	2023
38	\$ 300,000	1001100345313	2023
38	\$ 300,000	1001100345402	2023
38	\$ 300,000	1001100345412	2023
38	\$ 300,000	1001100345413	2023
38	\$ 300,000	1001100345422	2023
38	\$ 300,000	1001300244413	2023
38	\$ 300,000	1001300244458	2023
38	\$ 300,000	1001300344422	2023
38	\$ 300,000	1001300345413	2023
38	\$ 300,000	1001400345412	2023
38	\$ 300,000	1001600344422	2023
37	\$ 220,000	1001100245112	2023
37	\$ 220,000	1001100246413	2023
37	\$ 220,000	1001100341313	2023
37	\$ 220,000	1001100344413	2023
37	\$ 220,000	1001100345112	2023
37	\$ 220,000	1001100345302	2023
37	\$ 220,000	1001100345313	2023
37	\$ 220,000	1001100345402	2023
37	\$ 220,000	1001100345412	2023
37	\$ 220,000	1001100346312	2023
37	\$ 220,000	1001100346412	2023
37	\$ 220,000	1001100346413	2023
37	\$ 220,000	1001200345112	2023
36	\$ 200,000	1001100244459	2023
36	\$ 200,000	1001100245450	2023
36	\$ 200,000	1001100345453	2023

Código Zona Homogénea Geoeconómica	Valor Metro Comercial	Subzona física	Vigencia
36	\$ 200,000	1001300244459	2023
36	\$ 200,000	1001500245450	2023
36	\$ 200,000	1001500344455	2023
36	\$ 200,000	1001500345442	2023
36	\$ 200,000	1001600241451	2023
36	\$ 200,000	1001600244451	2023
36	\$ 200,000	1001600244453	2023
36	\$ 200,000	1001600244454	2023
36	\$ 200,000	1001600341451	2023
36	\$ 200,000	1001600344453	2023
36	\$ 200,000	1001600344455	2023
36	\$ 200,000	1001600345452	2023
36	\$ 200,000	1001600346351	2023
35	\$ 150,000	1001100346417	2023
35	\$ 150,000	1001200245312	2023
35	\$ 150,000	1001200345312	2023
34	\$ 140,000	1001100245112	2023
34	\$ 140,000	1001100246312	2023
34	\$ 140,000	1001100246412	2023
34	\$ 140,000	1001100340112	2023
34	\$ 140,000	1001100341313	2023
34	\$ 140,000	1001100344413	2023
34	\$ 140,000	1001100345112	2023
34	\$ 140,000	1001100345212	2023
34	\$ 140,000	1001100345313	2023
34	\$ 140,000	1001100345412	2023
34	\$ 140,000	1001100346302	2023
34	\$ 140,000	1001100346312	2023
34	\$ 140,000	1001100346313	2023

Código Zona Homogénea Geoeconómica	Valor Metro Comercial	Subzona física	Vigencia
34	\$ 140,000	1001100346412	2023
34	\$ 140,000	1001100348402	2023
34	\$ 140,000	1001100348413	2023
34	\$ 140,000	1001600346312	2023
33	\$ 100,000	1001500341461	2023
28	\$ 90,000	1001500244461	2023
28	\$ 90,000	1001500245461	2023
27	\$ 70,000	1001100244417	2023
27	\$ 70,000	1001100248413	2023
27	\$ 70,000	1001100341313	2023
27	\$ 70,000	1001100341401	2023
27	\$ 70,000	1001100344412	2023
27	\$ 70,000	1001100345212	2023
27	\$ 70,000	1001100345301	2023
27	\$ 70,000	1001100345401	2023
27	\$ 70,000	1001100345412	2023
27	\$ 70,000	1001100346417	2023
27	\$ 70,000	1001100348413	2023
27	\$ 70,000	1001500248357	2023
1	\$ 20,000	1000000241462	2023
1	\$ 20,000	1000000244462	2023
1	\$ 20,000	1000000245162	2023
1	\$ 20,000	1000000245362	2023
1	\$ 20,000	1000000245462	2023
1	\$ 20,000	1000000246362	2023
1	\$ 20,000	1000000246462	2023
1	\$ 20,000	1000000248362	2023
1	\$ 20,000	1000000340162	2023
1	\$ 20,000	1000000341362	2023

Código Zona Homogénea Geoeconómica	Valor Metro Comercial	Subzona física	Vigencia
1	\$ 20,000	1000000341462	2023
1	\$ 20,000	1000000344462	2023
1	\$ 20,000	1000000345162	2023
1	\$ 20,000	1000000345262	2023
1	\$ 20,000	1000000345362	2023
1	\$ 20,000	1000000345462	2023
1	\$ 20,000	1000000346362	2023
1	\$ 20,000	1000000346462	2023
1	\$ 20,000	1000000348362	2023
1	\$ 20,000	1000000348462	2023
1	\$ 20,000	1001100246462	2023
1	\$ 20,000	1001100345462	2023
1	\$ 20,000	1011800341313	2023
1	\$ 20,000	1011800341451	2023
1	\$ 20,000	1011800344413	2023
1	\$ 20,000	1011800344422	2023
1	\$ 20,000	1011800344455	2023
1	\$ 20,000	1011800345212	2023
1	\$ 20,000	1011800346312	2023
1	\$ 20,000	3001900145301	2023
1	\$ 20,000	3001900145317	2023
1	\$ 20,000	3001900148317	2023
1	\$ 20,000	3001900245301	2023
1	\$ 20,000	3001900245312	2023
1	\$ 20,000	3001900245317	2023
1	\$ 20,000	3001900248317	2023
1	\$ 20,000	3001900345301	2023
1	\$ 20,000	3001900345312	2023
1	\$ 20,000	3001900345317	2023

Código Zona Homogénea Geoeconómica	Valor Metro Comercial	Subzona física	Vigencia
1	\$ 20,000	3001900348317	2023
1	\$ 20,000	3001900348412	2023

2. Zona Rural

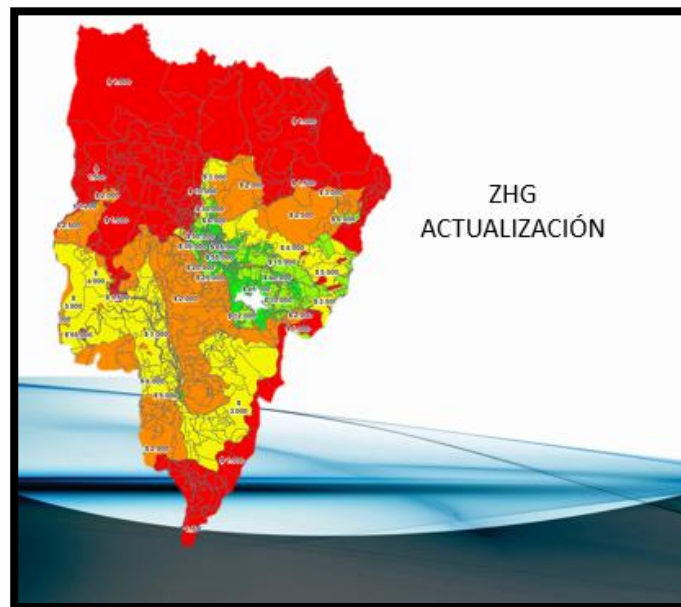


Figura 96 Zona homogénea geoeconómica zona rural

Tabla 24 tabla de valores de ZHG rural

COD_ZHG	VALOR_ZHG_COM	VALOR_ZHG_CAT
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
8	\$ 3,500	\$ 2,100
9	\$ 4,000	\$ 2,400
10	\$ 5,000	\$ 3,000

COD_ZHG	VALOR_ZHG_COM	VALOR_ZHG_CAT
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

En la Zona Rural del municipio se determinaron valores que oscilan entre los 1.000 pesos por metro cuadrado para las Zonas que presenta Categoría de Protección y valores de 165.000 pesos por metro cuadrado para la Zona Comercial de Pavas.

Se listan las ZHG Rural por subzona homogénea física:

Tabla 25 Valores de ZHG por subzona física zona rural

Código Zona Homogénea Geoeconómica	Valor Metro cuadrado Comercial	Subzona física	Vigencia
27	\$ 70,000	2002545710780	2023
25	\$ 60,000	2002312530712	2023
24	\$ 55,000	2002311340776	2023
24	\$ 55,000	2002315340780	2023
24	\$ 55,000	2002355341380	2023

Código Zona Homogénea Geoeconómica	Valor Metro cuadrado Comercial	Subzona física	Vigencia
24	\$ 55,000	2002415340780	2023
24	\$ 55,000	2002441340775	2023
24	\$ 55,000	2002445340780	2023
24	\$ 55,000	2002511340775	2023
24	\$ 55,000	2002515340780	2023
24	\$ 55,000	2002541340775	2023
24	\$ 55,000	2002545340780	2023
24	\$ 55,000	2002545430780	2023
23	\$ 50,000	2002311530712	2023
23	\$ 50,000	2002312530713	2023
23	\$ 50,000	2002312530778	2023
23	\$ 50,000	2002312710778	2023
23	\$ 50,000	2002315530780	2023
23	\$ 50,000	2002315630780	2023
23	\$ 50,000	2002318240713	2023
23	\$ 50,000	2002318530713	2023
23	\$ 50,000	2002318530717	2023
23	\$ 50,000	2002318630713	2023
23	\$ 50,000	2002351531312	2023
23	\$ 50,000	2002352531313	2023
23	\$ 50,000	2002358241313	2023
23	\$ 50,000	2002358531313	2023
23	\$ 50,000	2002358531317	2023
23	\$ 50,000	2002358631313	2023
23	\$ 50,000	2002412530778	2023
23	\$ 50,000	2002415530780	2023
23	\$ 50,000	2002442530778	2023
22	\$ 45,000	2002311240778	2023
22	\$ 45,000	2002318430713	2023
22	\$ 45,000	2002541530775	2023
22	\$ 45,000	2002542530778	2023
22	\$ 45,000	2002545530717	2023
22	\$ 45,000	2002545530780	2023
22	\$ 45,000	2002545630717	2023
22	\$ 45,000	2002548630717	2023
22	\$ 45,000	2002555531380	2023
22	\$ 45,000	2002558631317	2023
21	\$ 40,000	2002312530713	2023
21	\$ 40,000	2002315530780	2023

Código Zona Homogénea Geoeconómica	Valor Metro cuadrado Comercial	Subzona física	Vigencia
21	\$ 40,000	2002318630713	2023
21	\$ 40,000	2002345531280	2023
21	\$ 40,000	2002345631280	2023
20	\$ 35,000	2002115630712	2023
20	\$ 35,000	2002115630780	2023
20	\$ 35,000	2002118430713	2023
20	\$ 35,000	2002168431113	2023
20	\$ 35,000	2002168631113	2023
20	\$ 35,000	2002311340778	2023
20	\$ 35,000	2002311530778	2023
20	\$ 35,000	2002311630778	2023
20	\$ 35,000	2002315340780	2023
20	\$ 35,000	2002315430780	2023
20	\$ 35,000	2002315530780	2023
20	\$ 35,000	2002315630780	2023
20	\$ 35,000	2002318430713	2023
20	\$ 35,000	2002341530778	2023
20	\$ 35,000	2002345530780	2023
20	\$ 35,000	2002345630780	2023
20	\$ 35,000	2002358631313	2023
20	\$ 35,000	2002368431113	2023
20	\$ 35,000	2002368631113	2023
20	\$ 35,000	2002415340780	2023
20	\$ 35,000	2002415430780	2023
20	\$ 35,000	2002415530780	2023
20	\$ 35,000	2002415630780	2023
20	\$ 35,000	2002441340775	2023
20	\$ 35,000	2002441630775	2023
20	\$ 35,000	2002441630778	2023
20	\$ 35,000	2002441710778	2023
20	\$ 35,000	2002445340780	2023
20	\$ 35,000	2002445430780	2023
20	\$ 35,000	2002445530780	2023
20	\$ 35,000	2002445630717	2023
20	\$ 35,000	2002445630780	2023
20	\$ 35,000	2002445710717	2023
20	\$ 35,000	2002445710780	2023
20	\$ 35,000	2002511340775	2023
20	\$ 35,000	2002511430778	2023
20	\$ 35,000	2002515340780	2023

Código Zona Homogénea Geoeconómica	Valor Metro cuadrado Comercial	Subzona física	Vigencia
20	\$ 35,000	2002515630780	2023
20	\$ 35,000	2002541430778	2023
20	\$ 35,000	2002541530778	2023
20	\$ 35,000	2002541630778	2023
20	\$ 35,000	2002545340780	2023
20	\$ 35,000	2002545530780	2023
20	\$ 35,000	2002545630717	2023
20	\$ 35,000	2002545630780	2023
19	\$ 30,000	2002111630778	2023
19	\$ 30,000	2002111710775	2023
19	\$ 30,000	2002311530778	2023
19	\$ 30,000	2002311630778	2023
19	\$ 30,000	2002311710775	2023
19	\$ 30,000	2002311710778	2023
19	\$ 30,000	2002312530712	2023
19	\$ 30,000	2002312530775	2023
19	\$ 30,000	2002312530778	2023
19	\$ 30,000	2002315430780	2023
19	\$ 30,000	2002315530780	2023
19	\$ 30,000	2002315630780	2023
19	\$ 30,000	2002318630713	2023
19	\$ 30,000	2002318630757	2023
19	\$ 30,000	2002318630761	2023
19	\$ 30,000	2002352531375	2023
19	\$ 30,000	2002358631313	2023
19	\$ 30,000	2002358631361	2023
19	\$ 30,000	2002361531178	2023
19	\$ 30,000	2002361631178	2023
19	\$ 30,000	2002365531180	2023
19	\$ 30,000	2002365631180	2023
19	\$ 30,000	2002412530778	2023
19	\$ 30,000	2002441630778	2023
19	\$ 30,000	2002442530778	2023
19	\$ 30,000	2002445630780	2023
19	\$ 30,000	2002511630775	2023
19	\$ 30,000	2002541240771	2023
19	\$ 30,000	2002541630775	2023
19	\$ 30,000	2002541630778	2023
19	\$ 30,000	2002545630780	2023
19	\$ 30,000	2002551240771	2023

Código Zona Homogénea Geoeconómica	Valor Metro cuadrado Comercial	Subzona física	Vigencia
19	\$ 30,000	2002551240778	2023
19	\$ 30,000	2002555630780	2023
19	\$ 30,000	2002855630780	2023
18	\$ 25,000	2002111630775	2023
18	\$ 25,000	2002141631277	2023
18	\$ 25,000	2002151631275	2023
18	\$ 25,000	2002155630780	2023
18	\$ 25,000	2002155631213	2023
18	\$ 25,000	2002155631280	2023
18	\$ 25,000	2002165631112	2023
18	\$ 25,000	2002165631113	2023
18	\$ 25,000	2002165631180	2023
18	\$ 25,000	2002168631117	2023
18	\$ 25,000	2002311630775	2023
18	\$ 25,000	2002311710777	2023
18	\$ 25,000	2002318630717	2023
18	\$ 25,000	2002341631275	2023
18	\$ 25,000	2002341631277	2023
18	\$ 25,000	2002351631275	2023
18	\$ 25,000	2002355241380	2023
18	\$ 25,000	2002355630780	2023
18	\$ 25,000	2002355631213	2023
18	\$ 25,000	2002355631280	2023
18	\$ 25,000	2002355631313	2023
18	\$ 25,000	2002355631380	2023
18	\$ 25,000	2002361531178	2023
18	\$ 25,000	2002365631113	2023
18	\$ 25,000	2002365631180	2023
18	\$ 25,000	2002368631117	2023
18	\$ 25,000	2002445430780	2023
18	\$ 25,000	2002445710780	2023
18	\$ 25,000	2002541430778	2023
18	\$ 25,000	2002541630778	2023
18	\$ 25,000	2002645631280	2023
1	\$ 20,000	2002111630775	2023
1	\$ 20,000	2002115240780	2023
1	\$ 20,000	2002115630780	2023
1	\$ 20,000	2002141631275	2023
1	\$ 20,000	2002151631275	2023
1	\$ 20,000	2002165241180	2023

Código Zona Homogénea Geoeconómica	Valor Metro cuadrado Comercial	Subzona física	Vigencia
1	\$ 20,000	2002311530778	2023
1	\$ 20,000	2002311630776	2023
1	\$ 20,000	2002311630778	2023
1	\$ 20,000	2002311710778	2023
1	\$ 20,000	2002312430778	2023
1	\$ 20,000	2002312530778	2023
1	\$ 20,000	2002312710778	2023
1	\$ 20,000	2002315240780	2023
1	\$ 20,000	2002315430780	2023
1	\$ 20,000	2002315530780	2023
1	\$ 20,000	2002315630780	2023
1	\$ 20,000	2002341530778	2023
1	\$ 20,000	2002341630743	2023
1	\$ 20,000	2002341630778	2023
1	\$ 20,000	2002341631275	2023
1	\$ 20,000	2002341710778	2023
1	\$ 20,000	2002345530780	2023
1	\$ 20,000	2002351631275	2023
1	\$ 20,000	2002365241180	2023
1	\$ 20,000	2002411530778	2023
1	\$ 20,000	2002411630743	2023
1	\$ 20,000	2002411630778	2023
1	\$ 20,000	2002411710778	2023
1	\$ 20,000	2002415430780	2023
1	\$ 20,000	2002415630780	2023
1	\$ 20,000	2002441430778	2023
1	\$ 20,000	2002441530778	2023
1	\$ 20,000	2002441630743	2023
1	\$ 20,000	2002441630778	2023
1	\$ 20,000	2002441710778	2023
1	\$ 20,000	2002442530778	2023
1	\$ 20,000	2002445430780	2023
1	\$ 20,000	2002445530780	2023
1	\$ 20,000	2002445630780	2023
1	\$ 20,000	2002511630778	2023
1	\$ 20,000	2002512530778	2023
1	\$ 20,000	2002515530780	2023
1	\$ 20,000	2002541430778	2023
1	\$ 20,000	2002541530778	2023
1	\$ 20,000	2002541630776	2023

Código Zona Homogénea Geoeconómica	Valor Metro cuadrado Comercial	Subzona física	Vigencia
1	\$ 20,000	2002541630778	2023
1	\$ 20,000	2002541710778	2023
1	\$ 20,000	2002542530778	2023
1	\$ 20,000	2002545530780	2023
1	\$ 20,000	2002545630780	2023
1	\$ 20,000	2002551240778	2023
1	\$ 20,000	2002551430778	2023
1	\$ 20,000	2002551630778	2023
1	\$ 20,000	2002551710778	2023
1	\$ 20,000	2002552240771	2023
1	\$ 20,000	2002555630780	2023
1	\$ 20,000	2002845630780	2023
1	\$ 20,000	2002852240771	2023
1	\$ 20,000	2002855630780	2023
16	\$ 15,000	2002111240775	2023
16	\$ 15,000	2002111530778	2023
16	\$ 15,000	2002111630775	2023
16	\$ 15,000	2002111630777	2023
16	\$ 15,000	2002111630778	2023
16	\$ 15,000	2002115630780	2023
16	\$ 15,000	2002141631275	2023
16	\$ 15,000	2002161631178	2023
16	\$ 15,000	2002168631113	2023
16	\$ 15,000	2002311240775	2023
16	\$ 15,000	2002311240778	2023
16	\$ 15,000	2002311340776	2023
16	\$ 15,000	2002311530775	2023
16	\$ 15,000	2002311530778	2023
16	\$ 15,000	2002311630771	2023
16	\$ 15,000	2002311630775	2023
16	\$ 15,000	2002311630777	2023
16	\$ 15,000	2002311630778	2023
16	\$ 15,000	2002312430775	2023
16	\$ 15,000	2002312530776	2023
16	\$ 15,000	2002312530778	2023
16	\$ 15,000	2002312630775	2023
16	\$ 15,000	2002315530780	2023
16	\$ 15,000	2002315630780	2023
16	\$ 15,000	2002341630778	2023
16	\$ 15,000	2002341631275	2023

Código Zona Homogénea Geoeconómica	Valor Metro cuadrado Comercial	Subzona física	Vigencia
16	\$ 15,000	2002342530778	2023
16	\$ 15,000	2002345530780	2023
16	\$ 15,000	2002351241275	2023
16	\$ 15,000	2002361631178	2023
16	\$ 15,000	2002411630775	2023
16	\$ 15,000	2002411630778	2023
16	\$ 15,000	2002412530778	2023
16	\$ 15,000	2002412630775	2023
16	\$ 15,000	2002415630780	2023
16	\$ 15,000	2002441630778	2023
16	\$ 15,000	2002442530778	2023
16	\$ 15,000	2002445630780	2023
16	\$ 15,000	2002511630775	2023
16	\$ 15,000	2002511630778	2023
16	\$ 15,000	2002512530778	2023
16	\$ 15,000	2002541530775	2023
16	\$ 15,000	2002541630778	2023
16	\$ 15,000	2002542530778	2023
16	\$ 15,000	2002542630775	2023
16	\$ 15,000	2002545630717	2023
16	\$ 15,000	2002545630780	2023
16	\$ 15,000	2002811630775	2023
16	\$ 15,000	2002811630778	2023
16	\$ 15,000	2002851531178	2023
16	\$ 15,000	2002855631180	2023
16	\$ 15,000	2002861531178	2023
16	\$ 15,000	2002865631180	2023
15	\$ 12,000	2002341630775	2023
15	\$ 12,000	2002342630775	2023
15	\$ 12,000	2002411430778	2023
15	\$ 12,000	2002415530780	2023
15	\$ 12,000	2002441430778	2023
15	\$ 12,000	2002441530778	2023
15	\$ 12,000	2002441630775	2023
15	\$ 12,000	2002441630778	2023
15	\$ 12,000	2002441710778	2023
15	\$ 12,000	2002442530776	2023
15	\$ 12,000	2002442630775	2023
15	\$ 12,000	2002445530780	2023
15	\$ 12,000	2002445630780	2023

Código Zona Homogénea Geoeconómica	Valor Metro cuadrado Comercial	Subzona física	Vigencia
15	\$ 12,000	2002451630775	2023
15	\$ 12,000	2002451630778	2023
15	\$ 12,000	2002451710778	2023
15	\$ 12,000	2002455630780	2023
15	\$ 12,000	2002511430778	2023
15	\$ 12,000	2002541430778	2023
15	\$ 12,000	2002541530778	2023
15	\$ 12,000	2002541630775	2023
15	\$ 12,000	2002541630778	2023
15	\$ 12,000	2002541710778	2023
15	\$ 12,000	2002542530778	2023
15	\$ 12,000	2002545630780	2023
15	\$ 12,000	2002545710780	2023
15	\$ 12,000	2002551430778	2023
15	\$ 12,000	2002551630775	2023
15	\$ 12,000	2002551630778	2023
15	\$ 12,000	2002551710778	2023
15	\$ 12,000	2002552530778	2023
15	\$ 12,000	2002552630778	2023
15	\$ 12,000	2002555630780	2023
15	\$ 12,000	2002555710780	2023
15	\$ 12,000	2002642530778	2023
15	\$ 12,000	2002652530778	2023
15	\$ 12,000	2002652630778	2023
15	\$ 12,000	2002841630775	2023
15	\$ 12,000	2002841630778	2023
15	\$ 12,000	2002845630780	2023
15	\$ 12,000	2002851630775	2023
15	\$ 12,000	2002851630778	2023
15	\$ 12,000	2002851710778	2023
15	\$ 12,000	2002855630780	2023
14	\$ 10,000	2002151241278	2023
14	\$ 10,000	2002351241278	2023
14	\$ 10,000	2002551630778	2023
14	\$ 10,000	2002551631378	2023
14	\$ 10,000	2002552000778	2023
14	\$ 10,000	2002555710780	2023
14	\$ 10,000	2002555711380	2023
14	\$ 10,000	2002561711175	2023
14	\$ 10,000	2002561711275	2023

Código Zona Homogénea Geoeconómica	Valor Metro cuadrado Comercial	Subzona física	Vigencia
14	\$ 10,000	2002565711180	2023
14	\$ 10,000	2002565711280	2023
14	\$ 10,000	2002652000778	2023
14	\$ 10,000	2002841000778	2023
14	\$ 10,000	2002851000771	2023
14	\$ 10,000	2002851000778	2023
14	\$ 10,000	2002852000778	2023
14	\$ 10,000	2002861711178	2023
14	\$ 10,000	2002865631180	2023
12	\$ 6,000	2002111241275	2023
12	\$ 6,000	2002115631280	2023
12	\$ 6,000	2002141631275	2023
12	\$ 6,000	2002141711275	2023
12	\$ 6,000	2002151631275	2023
12	\$ 6,000	2002161531171	2023
12	\$ 6,000	2002161631175	2023
12	\$ 6,000	2002161631178	2023
12	\$ 6,000	2002161711177	2023
12	\$ 6,000	2002168631117	2023
12	\$ 6,000	2002311241275	2023
12	\$ 6,000	2002315631280	2023
12	\$ 6,000	2002318630717	2023
12	\$ 6,000	2002341631175	2023
12	\$ 6,000	2002341631275	2023
12	\$ 6,000	2002341711275	2023
12	\$ 6,000	2002342531176	2023
12	\$ 6,000	2002342631175	2023
12	\$ 6,000	2002345631280	2023
12	\$ 6,000	2002351631275	2023
12	\$ 6,000	2002361531178	2023
12	\$ 6,000	2002361631176	2023
12	\$ 6,000	2002361631178	2023
12	\$ 6,000	2002361711177	2023
12	\$ 6,000	2002362531176	2023
12	\$ 6,000	2002362531178	2023
12	\$ 6,000	2002368631117	2023
12	\$ 6,000	2002441631175	2023
12	\$ 6,000	2002442631175	2023
12	\$ 6,000	2002561531171	2023
12	\$ 6,000	2002561531177	2023

Código Zona Homogénea Geoeconómica	Valor Metro cuadrado Comercial	Subzona física	Vigencia
12	\$ 6,000	2002561531178	2023
12	\$ 6,000	2002565531180	2023
12	\$ 6,000	2002642631175	2023
12	\$ 6,000	2002651241171	2023
12	\$ 6,000	2002851531178	2023
12	\$ 6,000	2002861531171	2023
12	\$ 6,000	2002861531178	2023
12	\$ 6,000	2002861631171	2023
10	\$ 5,000	2002161631175	2023
10	\$ 5,000	2002161631178	2023
10	\$ 5,000	2002251430778	2023
10	\$ 5,000	2002251530778	2023
10	\$ 5,000	2002251630778	2023
10	\$ 5,000	2002251710778	2023
10	\$ 5,000	2002255530780	2023
10	\$ 5,000	2002315730780	2023
10	\$ 5,000	2002361631175	2023
10	\$ 5,000	2002361631178	2023
10	\$ 5,000	2002411430775	2023
10	\$ 5,000	2002411530778	2023
10	\$ 5,000	2002411630778	2023
10	\$ 5,000	2002412430778	2023
10	\$ 5,000	2002415430780	2023
10	\$ 5,000	2002415630780	2023
10	\$ 5,000	2002441430575	2023
10	\$ 5,000	2002441430775	2023
10	\$ 5,000	2002441430778	2023
10	\$ 5,000	2002441530578	2023
10	\$ 5,000	2002441630575	2023
10	\$ 5,000	2002441630578	2023
10	\$ 5,000	2002441630771	2023
10	\$ 5,000	2002441630776	2023
10	\$ 5,000	2002441630778	2023
10	\$ 5,000	2002441710578	2023
10	\$ 5,000	2002442430575	2023
10	\$ 5,000	2002442430578	2023
10	\$ 5,000	2002442430778	2023
10	\$ 5,000	2002442710778	2023
10	\$ 5,000	2002445430580	2023
10	\$ 5,000	2002445430780	2023

Código Zona Homogénea Geoeconómica	Valor Metro cuadrado Comercial	Subzona física	Vigencia
10	\$ 5,000	2002451430771	2023
10	\$ 5,000	2002451430775	2023
10	\$ 5,000	2002451530778	2023
10	\$ 5,000	2002451630775	2023
10	\$ 5,000	2002451630778	2023
10	\$ 5,000	2002452430778	2023
10	\$ 5,000	2002455430780	2023
10	\$ 5,000	2002512430778	2023
10	\$ 5,000	2002515630780	2023
10	\$ 5,000	2002541430575	2023
10	\$ 5,000	2002541430775	2023
10	\$ 5,000	2002541430778	2023
10	\$ 5,000	2002541530578	2023
10	\$ 5,000	2002541630578	2023
10	\$ 5,000	2002541630771	2023
10	\$ 5,000	2002541630776	2023
10	\$ 5,000	2002541710578	2023
10	\$ 5,000	2002542430578	2023
10	\$ 5,000	2002542430778	2023
10	\$ 5,000	2002545430780	2023
10	\$ 5,000	2002551000771	2023
10	\$ 5,000	2002551430775	2023
10	\$ 5,000	2002551430778	2023
10	\$ 5,000	2002551530778	2023
10	\$ 5,000	2002551630775	2023
10	\$ 5,000	2002551630778	2023
10	\$ 5,000	2002552430778	2023
10	\$ 5,000	2002552710778	2023
10	\$ 5,000	2002555430780	2023
10	\$ 5,000	2002555530780	2023
10	\$ 5,000	2002555630751	2023
10	\$ 5,000	2002555630780	2023
10	\$ 5,000	2002555710780	2023
10	\$ 5,000	2002861631171	2023
10	\$ 5,000	2002861631175	2023
10	\$ 5,000	2002861631178	2023
10	\$ 5,000	2002865631180	2023
9	\$ 4,000	2002155631280	2023
9	\$ 4,000	2002161531171	2023
9	\$ 4,000	2002161531178	2023

Código Zona Homogénea Geoeconómica	Valor Metro cuadrado Comercial	Subzona física	Vigencia
9	\$ 4,000	2002161631171	2023
9	\$ 4,000	2002161631178	2023
9	\$ 4,000	2002161711177	2023
9	\$ 4,000	2002165631113	2023
9	\$ 4,000	2002251710776	2023
9	\$ 4,000	2002251710778	2023
9	\$ 4,000	2002358531313	2023
9	\$ 4,000	2002361531178	2023
9	\$ 4,000	2002361631171	2023
9	\$ 4,000	2002361631178	2023
9	\$ 4,000	2002411710778	2023
9	\$ 4,000	2002412710775	2023
9	\$ 4,000	2002441710778	2023
9	\$ 4,000	2002442531176	2023
9	\$ 4,000	2002442631175	2023
9	\$ 4,000	2002442710778	2023
9	\$ 4,000	2002451710775	2023
9	\$ 4,000	2002451710778	2023
9	\$ 4,000	2002452710778	2023
9	\$ 4,000	2002455710780	2023
9	\$ 4,000	2002511710778	2023
9	\$ 4,000	2002541630776	2023
9	\$ 4,000	2002541630778	2023
9	\$ 4,000	2002541710778	2023
9	\$ 4,000	2002542710771	2023
9	\$ 4,000	2002542710775	2023
9	\$ 4,000	2002542710778	2023
9	\$ 4,000	2002545630780	2023
9	\$ 4,000	2002551630776	2023
9	\$ 4,000	2002551630778	2023
9	\$ 4,000	2002551710776	2023
9	\$ 4,000	2002551710778	2023
9	\$ 4,000	2002552710771	2023
9	\$ 4,000	2002552710775	2023
9	\$ 4,000	2002552710778	2023
9	\$ 4,000	2002555710780	2023
9	\$ 4,000	2002641631175	2023
9	\$ 4,000	2002642631175	2023
9	\$ 4,000	2002645631180	2023
9	\$ 4,000	2002651631175	2023

Código Zona Homogénea Geoeconómica	Valor Metro cuadrado Comercial	Subzona física	Vigencia
9	\$ 4,000	2002851001178	2023
9	\$ 4,000	2002851531178	2023
9	\$ 4,000	2002851631175	2023
9	\$ 4,000	2002851711178	2023
9	\$ 4,000	2002861531178	2023
9	\$ 4,000	2002861631175	2023
8	\$ 3,500	2002141241275	2023
8	\$ 3,500	2002141631275	2023
8	\$ 3,500	2002141711278	2023
8	\$ 3,500	2002161711177	2023
8	\$ 3,500	2002341241275	2023
8	\$ 3,500	2002341631275	2023
8	\$ 3,500	2002851001178	2023
8	\$ 3,500	2002861001178	2023
7	\$ 3,000	2002141241277	2023
7	\$ 3,000	2002151241277	2023
7	\$ 3,000	2002151241278	2023
7	\$ 3,000	2002151631278	2023
7	\$ 3,000	2002161241278	2023
7	\$ 3,000	2002161241378	2023
7	\$ 3,000	2002161711177	2023
7	\$ 3,000	2002161711178	2023
7	\$ 3,000	2002341241277	2023
7	\$ 3,000	2002341241278	2023
7	\$ 3,000	2002361531178	2023
7	\$ 3,000	2002361711177	2023
7	\$ 3,000	2002362531178	2023
7	\$ 3,000	2002365531180	2023
7	\$ 3,000	2002561711178	2023
7	\$ 3,000	2002642711175	2023
7	\$ 3,000	2002652711175	2023
7	\$ 3,000	2002851001171	2023
7	\$ 3,000	2002851001178	2023
7	\$ 3,000	2002861001171	2023
7	\$ 3,000	2011831430375	2023
7	\$ 3,000	2011831430378	2023
7	\$ 3,000	2011831530371	2023
7	\$ 3,000	2011831530378	2023
7	\$ 3,000	2011831630375	2023
7	\$ 3,000	2011831630378	2023

Código Zona Homogénea Geoeconómica	Valor Metro cuadrado Comercial	Subzona física	Vigencia
7	\$ 3,000	2011831710371	2023
7	\$ 3,000	2011831710375	2023
7	\$ 3,000	2011831710378	2023
7	\$ 3,000	2011832000378	2023
7	\$ 3,000	2011832430378	2023
7	\$ 3,000	2011832530378	2023
7	\$ 3,000	2011832710378	2023
7	\$ 3,000	2011835430380	2023
7	\$ 3,000	2011835530380	2023
7	\$ 3,000	2011835630380	2023
7	\$ 3,000	2011835710380	2023
7	\$ 3,000	2011841000571	2023
7	\$ 3,000	2011841430571	2023
7	\$ 3,000	2011841430575	2023
7	\$ 3,000	2011841530571	2023
7	\$ 3,000	2011841530578	2023
7	\$ 3,000	2011841630511	2023
7	\$ 3,000	2011841630575	2023
7	\$ 3,000	2011841630578	2023
7	\$ 3,000	2011841710571	2023
7	\$ 3,000	2011841710575	2023
7	\$ 3,000	2011841710576	2023
7	\$ 3,000	2011841710578	2023
7	\$ 3,000	2011842430578	2023
7	\$ 3,000	2011842530578	2023
7	\$ 3,000	2011845430580	2023
7	\$ 3,000	2011845530580	2023
7	\$ 3,000	2011845630580	2023
7	\$ 3,000	2011845710580	2023
7	\$ 3,000	2011846430512	2023
7	\$ 3,000	2011846430521	2023
6	\$ 2,500	2002141631275	2023
6	\$ 2,500	2002141711277	2023
6	\$ 2,500	2002151531277	2023
6	\$ 2,500	2002151531278	2023
6	\$ 2,500	2002151631275	2023
6	\$ 2,500	2002151631277	2023
6	\$ 2,500	2002151631278	2023
6	\$ 2,500	2002151711277	2023
6	\$ 2,500	2002161531177	2023

Código Zona Homogénea Geoeconómica	Valor Metro cuadrado Comercial	Subzona física	Vigencia
6	\$ 2,500	2002161631177	2023
6	\$ 2,500	2002161631178	2023
6	\$ 2,500	2002161711178	2023
6	\$ 2,500	2002341631275	2023
6	\$ 2,500	2002341711277	2023
6	\$ 2,500	2002342631275	2023
6	\$ 2,500	2002345631280	2023
6	\$ 2,500	2002345711280	2023
6	\$ 2,500	2002351711277	2023
6	\$ 2,500	2002551531277	2023
6	\$ 2,500	2002551531278	2023
6	\$ 2,500	2002555531280	2023
6	\$ 2,500	2002561531175	2023
6	\$ 2,500	2002561531177	2023
6	\$ 2,500	2002561531178	2023
6	\$ 2,500	2002641631275	2023
6	\$ 2,500	2002645631280	2023
6	\$ 2,500	2002648531275	2023
5	\$ 2,000	2002141711278	2023
5	\$ 2,000	2002151531277	2023
5	\$ 2,000	2002151711277	2023
5	\$ 2,000	2002151711278	2023
5	\$ 2,000	2002161241278	2023
5	\$ 2,000	2002161711278	2023
5	\$ 2,000	2002161711378	2023
5	\$ 2,000	2002312530776	2023
5	\$ 2,000	2002341711278	2023
5	\$ 2,000	2002345711280	2023
5	\$ 2,000	2002351711278	2023
5	\$ 2,000	2002551711278	2023
5	\$ 2,000	2002555711280	2023
5	\$ 2,000	2002561711175	2023
5	\$ 2,000	2002561711178	2023
5	\$ 2,000	2002562711175	2023
5	\$ 2,000	2002562711178	2023
5	\$ 2,000	2002861531177	2023
5	\$ 2,000	2011811240775	2023
5	\$ 2,000	2011811240778	2023
5	\$ 2,000	2011811340775	2023
5	\$ 2,000	2011811340776	2023

Código Zona Homogénea Geoeconómica	Valor Metro cuadrado Comercial	Subzona física	Vigencia
5	\$ 2,000	2011811430778	2023
5	\$ 2,000	2011811530712	2023
5	\$ 2,000	2011811530778	2023
5	\$ 2,000	2011811630775	2023
5	\$ 2,000	2011811630778	2023
5	\$ 2,000	2011811710778	2023
5	\$ 2,000	2011812430775	2023
5	\$ 2,000	2011812430778	2023
5	\$ 2,000	2011812530712	2023
5	\$ 2,000	2011812530713	2023
5	\$ 2,000	2011812530775	2023
5	\$ 2,000	2011812530776	2023
5	\$ 2,000	2011812530778	2023
5	\$ 2,000	2011812630775	2023
5	\$ 2,000	2011812710775	2023
5	\$ 2,000	2011812710778	2023
5	\$ 2,000	2011815340780	2023
5	\$ 2,000	2011815430780	2023
5	\$ 2,000	2011815530780	2023
5	\$ 2,000	2011815630780	2023
5	\$ 2,000	2011818530717	2023
5	\$ 2,000	2011818530775	2023
5	\$ 2,000	2011818630713	2023
5	\$ 2,000	2011841240771	2023
5	\$ 2,000	2011841340775	2023
5	\$ 2,000	2011841430775	2023
5	\$ 2,000	2011841430778	2023
5	\$ 2,000	2011841530778	2023
5	\$ 2,000	2011841630771	2023
5	\$ 2,000	2011841630775	2023
5	\$ 2,000	2011841630776	2023
5	\$ 2,000	2011841630778	2023
5	\$ 2,000	2011841710771	2023
5	\$ 2,000	2011841710778	2023
5	\$ 2,000	2011842430778	2023
5	\$ 2,000	2011842530776	2023
5	\$ 2,000	2011842530778	2023
5	\$ 2,000	2011842630775	2023
5	\$ 2,000	2011842710771	2023
5	\$ 2,000	2011842710775	2023

Código Zona Homogénea Geoeconómica	Valor Metro cuadrado Comercial	Subzona física	Vigencia
5	\$ 2,000	2011842710778	2023
5	\$ 2,000	2011845430780	2023
5	\$ 2,000	2011845530780	2023
5	\$ 2,000	2011845630780	2023
5	\$ 2,000	2011845710780	2023
5	\$ 2,000	2011851000771	2023
5	\$ 2,000	2011851240771	2023
5	\$ 2,000	2011851240778	2023
5	\$ 2,000	2011851430771	2023
5	\$ 2,000	2011851430775	2023
5	\$ 2,000	2011851430776	2023
5	\$ 2,000	2011851430778	2023
5	\$ 2,000	2011851530771	2023
5	\$ 2,000	2011851530775	2023
5	\$ 2,000	2011851530778	2023
5	\$ 2,000	2011851630711	2023
5	\$ 2,000	2011851630771	2023
5	\$ 2,000	2011851630775	2023
5	\$ 2,000	2011851630776	2023
5	\$ 2,000	2011851630778	2023
5	\$ 2,000	2011851710771	2023
5	\$ 2,000	2011851710775	2023
5	\$ 2,000	2011851710778	2023
5	\$ 2,000	2011852000778	2023
5	\$ 2,000	2011852240771	2023
5	\$ 2,000	2011852430778	2023
5	\$ 2,000	2011852530778	2023
5	\$ 2,000	2011852630775	2023
5	\$ 2,000	2011852630778	2023
5	\$ 2,000	2011852710771	2023
5	\$ 2,000	2011852710775	2023
5	\$ 2,000	2011852710778	2023
5	\$ 2,000	2011852730771	2023
5	\$ 2,000	2011852730778	2023
5	\$ 2,000	2011855430780	2023
5	\$ 2,000	2011855530780	2023
5	\$ 2,000	2011855630780	2023
5	\$ 2,000	2011855710780	2023
4	\$ 1,500	2002151001178	2023
4	\$ 1,500	2002151001271	2023

Código Zona Homogénea Geoeconómica	Valor Metro cuadrado Comercial	Subzona física	Vigencia
4	\$ 1,500	2002151001278	2023
4	\$ 1,500	2002161001171	2023
4	\$ 1,500	2002161531377	2023
4	\$ 1,500	2002551001178	2023
4	\$ 1,500	2002551001278	2023
4	\$ 1,500	2002551431378	2023
4	\$ 1,500	2002551531178	2023
4	\$ 1,500	2002551531378	2023
4	\$ 1,500	2002551631378	2023
4	\$ 1,500	2002551711375	2023
4	\$ 1,500	2002551711378	2023
4	\$ 1,500	2002555631351	2023
4	\$ 1,500	2002555631380	2023
4	\$ 1,500	2002561001178	2023
4	\$ 1,500	2002561531275	2023
4	\$ 1,500	2002561631278	2023
4	\$ 1,500	2002561711175	2023
4	\$ 1,500	2002561711178	2023
4	\$ 1,500	2002561711275	2023
4	\$ 1,500	2002561711278	2023
4	\$ 1,500	2002562711271	2023
4	\$ 1,500	2002562711275	2023
4	\$ 1,500	2002562711278	2023
4	\$ 1,500	2002565711280	2023
4	\$ 1,500	2011851000971	2023
4	\$ 1,500	2011851530971	2023
4	\$ 1,500	2011851630971	2023
4	\$ 1,500	2011852000971	2023
3	\$ 1,200	2002555711380	2023
3	\$ 1,200	2002561711275	2023
2	\$ 1,000	2002451531378	2023
2	\$ 1,000	2002551631378	2023
2	\$ 1,000	2002561711275	2023
2	\$ 1,000	2002561711278	2023
2	\$ 1,000	2011811241278	2023
2	\$ 1,000	2011811711278	2023
2	\$ 1,000	2011841241275	2023
2	\$ 1,000	2011841241278	2023
2	\$ 1,000	2011841531278	2023
2	\$ 1,000	2011841631175	2023

Código Zona Homogénea Geoeconómica	Valor Metro cuadrado Comercial	Subzona física	Vigencia
2	\$ 1,000	2011841631178	2023
2	\$ 1,000	2011841631275	2023
2	\$ 1,000	2011841631278	2023
2	\$ 1,000	2011841711278	2023
2	\$ 1,000	2011842531176	2023
2	\$ 1,000	2011842531276	2023
2	\$ 1,000	2011842631175	2023
2	\$ 1,000	2011842711175	2023
2	\$ 1,000	2011845531280	2023
2	\$ 1,000	2011845631180	2023
2	\$ 1,000	2011845631280	2023
2	\$ 1,000	2011845711280	2023
2	\$ 1,000	2011848531275	2023
2	\$ 1,000	2011850241378	2023
2	\$ 1,000	2011851001171	2023
2	\$ 1,000	2011851001178	2023
2	\$ 1,000	2011851001271	2023
2	\$ 1,000	2011851001278	2023
2	\$ 1,000	2011851241171	2023
2	\$ 1,000	2011851241178	2023
2	\$ 1,000	2011851241278	2023
2	\$ 1,000	2011851241378	2023
2	\$ 1,000	2011851431178	2023
2	\$ 1,000	2011851431378	2023
2	\$ 1,000	2011851531171	2023
2	\$ 1,000	2011851531178	2023
2	\$ 1,000	2011851531277	2023
2	\$ 1,000	2011851531278	2023
2	\$ 1,000	2011851531312	2023
2	\$ 1,000	2011851531378	2023
2	\$ 1,000	2011851631171	2023
2	\$ 1,000	2011851631175	2023
2	\$ 1,000	2011851631178	2023
2	\$ 1,000	2011851631278	2023
2	\$ 1,000	2011851631378	2023
2	\$ 1,000	2011851711171	2023
2	\$ 1,000	2011851711178	2023
2	\$ 1,000	2011851711278	2023
2	\$ 1,000	2011851711375	2023
2	\$ 1,000	2011851711378	2023

Código Zona Homogénea Geoeconómica	Valor Metro cuadrado Comercial	Subzona física	Vigencia
2	\$ 1,000	2011852001171	2023
2	\$ 1,000	2011852001178	2023
2	\$ 1,000	2011852241171	2023
2	\$ 1,000	2011852431378	2023
2	\$ 1,000	2011852531171	2023
2	\$ 1,000	2011852531178	2023
2	\$ 1,000	2011852531313	2023
2	\$ 1,000	2011852531375	2023
2	\$ 1,000	2011852631171	2023
2	\$ 1,000	2011852631175	2023
2	\$ 1,000	2011852711171	2023
2	\$ 1,000	2011852711175	2023
2	\$ 1,000	2011852711178	2023
2	\$ 1,000	2011852711275	2023
2	\$ 1,000	2011852711378	2023
2	\$ 1,000	2011852731171	2023
2	\$ 1,000	2011852731178	2023
2	\$ 1,000	2011852731271	2023
2	\$ 1,000	2011852731371	2023
2	\$ 1,000	2011852731378	2023
2	\$ 1,000	2011855341380	2023
2	\$ 1,000	2011855431380	2023
2	\$ 1,000	2011855531180	2023
2	\$ 1,000	2011855531280	2023
2	\$ 1,000	2011855631280	2023
2	\$ 1,000	2011855711180	2023
2	\$ 1,000	2011855711280	2023
2	\$ 1,000	2011855711380	2023
2	\$ 1,000	2011856431312	2023
2	\$ 1,000	2011856431321	2023
2	\$ 1,000	2011860241278	2023
2	\$ 1,000	2011860241378	2023
2	\$ 1,000	2011860531177	2023
2	\$ 1,000	2011860711178	2023
2	\$ 1,000	2011861001171	2023
2	\$ 1,000	2011861001178	2023
2	\$ 1,000	2011861001371	2023
2	\$ 1,000	2011861241278	2023
2	\$ 1,000	2011861241378	2023
2	\$ 1,000	2011861531171	2023

Código Zona Homogénea Geoeconómica	Valor Metro cuadrado Comercial	Subzona física	Vigencia
2	\$ 1,000	2011861531175	2023
2	\$ 1,000	2011861531177	2023
2	\$ 1,000	2011861531178	2023
2	\$ 1,000	2011861531275	2023
2	\$ 1,000	2011861531377	2023
2	\$ 1,000	2011861631171	2023
2	\$ 1,000	2011861631175	2023
2	\$ 1,000	2011861631178	2023
2	\$ 1,000	2011861631278	2023
2	\$ 1,000	2011861631378	2023
2	\$ 1,000	2011861711171	2023
2	\$ 1,000	2011861711175	2023
2	\$ 1,000	2011861711178	2023
2	\$ 1,000	2011861711275	2023
2	\$ 1,000	2011861711278	2023
2	\$ 1,000	2011861711378	2023
2	\$ 1,000	2011862001171	2023
2	\$ 1,000	2011862001178	2023
2	\$ 1,000	2011862531171	2023
2	\$ 1,000	2011862531178	2023
2	\$ 1,000	2011862631171	2023
2	\$ 1,000	2011862631278	2023
2	\$ 1,000	2011862711171	2023
2	\$ 1,000	2011862711175	2023
2	\$ 1,000	2011862711178	2023
2	\$ 1,000	2011862711271	2023
2	\$ 1,000	2011862711275	2023
2	\$ 1,000	2011862711278	2023
2	\$ 1,000	2011862731171	2023
2	\$ 1,000	2011862731178	2023
2	\$ 1,000	2011862731278	2023
2	\$ 1,000	2011865531180	2023
2	\$ 1,000	2011865631180	2023
2	\$ 1,000	2011865711180	2023
2	\$ 1,000	2011871631378	2023
2	\$ 1,000	2011871711375	2023
2	\$ 1,000	2011871711378	2023
2	\$ 1,000	2011872711378	2023
2	\$ 1,000	2011872731378	2023

Se listan las ZHG Suburbana por subzona homogénea física:

Tabla 26 Valores de ZHG por subzona física zona suburbana

Código Zona Homogénea Geoeconómica	Valor Hectárea	Subzona física	Vigencia
29	\$ 165,000	4000058340013	2023
29	\$ 165,000	4001118340013	2023
29	\$ 165,000	4001118340017	2023
29	\$ 165,000	4001158340013	2023
29	\$ 165,000	4001158340017	2023
29	\$ 165,000	4001158340021	2023
29	\$ 165,000	4001158530021	2023
29	\$ 165,000	4001358340013	2023
29	\$ 165,000	4001358340021	2023
29	\$ 165,000	4001358530021	2023
29	\$ 165,000	4001418340013	2023
29	\$ 165,000	4001458340013	2023
29	\$ 165,000	4001458340021	2023
29	\$ 165,000	4001458530021	2023
28	\$ 90,000	4000018530013	2023
28	\$ 90,000	4000058530013	2023
28	\$ 90,000	4000058630013	2023
28	\$ 90,000	4001118340017	2023
28	\$ 90,000	4001118430013	2023
28	\$ 90,000	4001118430017	2023
28	\$ 90,000	4001118430021	2023
28	\$ 90,000	4001118530013	2023
28	\$ 90,000	4001118630013	2023
28	\$ 90,000	4001118710013	2023
28	\$ 90,000	4001158340013	2023
28	\$ 90,000	4001158340017	2023
28	\$ 90,000	4001158530013	2023
28	\$ 90,000	4001158630013	2023
28	\$ 90,000	4001168340013	2023
28	\$ 90,000	4001318530013	2023
28	\$ 90,000	4001358340017	2023
28	\$ 90,000	4001358530013	2023
28	\$ 90,000	4001358630013	2023
28	\$ 90,000	4001418340017	2023

Código Zona Homogénea Geoeconómica	Valor Hectárea	Subzona física	Vigencia
28	\$ 90,000	4001418430013	2023
28	\$ 90,000	4001418530013	2023
28	\$ 90,000	4001458340017	2023
28	\$ 90,000	4001458530013	2023
28	\$ 90,000	4001458630013	2023
28	\$ 90,000	4001658530013	2023
26	\$ 65,000	4000018630013	2023
26	\$ 65,000	4000058630013	2023
26	\$ 65,000	4000068530013	2023
26	\$ 65,000	4001118340013	2023
26	\$ 65,000	4001118430013	2023
26	\$ 65,000	4001118430017	2023
26	\$ 65,000	4001118530013	2023
26	\$ 65,000	4001118630013	2023
26	\$ 65,000	4001158340013	2023
26	\$ 65,000	4001158530013	2023
26	\$ 65,000	4001168430017	2023
26	\$ 65,000	4001168530013	2023
25	\$ 60,000	4001658340051	2023
25	\$ 60,000	4001658340059	2023
25	\$ 60,000	4001668340051	2023
25	\$ 60,000	4001668630054	2023
24	\$ 55,000	4001155530012	2023
24	\$ 55,000	4001355530012	2023
24	\$ 55,000	4001455530012	2023
24	\$ 55,000	4001555530012	2023
24	\$ 55,000	4001655530012	2023
24	\$ 55,000	4001655530055	2023
23	\$ 50,000	4011845530012	2023
23	\$ 50,000	4011845530021	2023
23	\$ 50,000	4011845530061	2023
23	\$ 50,000	4011855530012	2023
23	\$ 50,000	4011855530013	2023
23	\$ 50,000	4011855530021	2023
23	\$ 50,000	4011855530051	2023
23	\$ 50,000	4011855530054	2023
23	\$ 50,000	4011855530061	2023
23	\$ 50,000	4011855530080	2023
19	\$ 30,000	4001558340061	2023
19	\$ 30,000	4001558530061	2023

Código Zona Homogénea Geoeconómica	Valor Hectárea	Subzona física	Vigencia
19	\$ 30,000	4001568340061	2023
19	\$ 30,000	4001568530061	2023
16	\$ 15,000	4000018340062	2023
16	\$ 15,000	4000018430062	2023
16	\$ 15,000	4000018530062	2023
16	\$ 15,000	4000018630062	2023
16	\$ 15,000	4000018710062	2023
16	\$ 15,000	4000058340062	2023
16	\$ 15,000	4000058530062	2023
16	\$ 15,000	4000058630062	2023
16	\$ 15,000	4000068340062	2023
16	\$ 15,000	4000068430062	2023
16	\$ 15,000	4000068530062	2023
16	\$ 15,000	4000068630062	2023
16	\$ 15,000	4011818340017	2023
16	\$ 15,000	4011818530013	2023
16	\$ 15,000	4011818630013	2023
16	\$ 15,000	4011858340017	2023
16	\$ 15,000	4011858530013	2023
16	\$ 15,000	4011858530021	2023
16	\$ 15,000	4011858630013	2023
13	\$ 7,000	4001755530061	2023
11	\$ 5,500	4011855530012	2023
11	\$ 5,500	4011856530012	2023
11	\$ 5,500	4011856530061	2023
10	\$ 5,000	4000055530062	2023

11.5. DETERMINACIÓN DE PUNTOS DE INVESTIGACIÓN

Partiendo de las zonas homogéneas físicas definidas se determina una muestra representativa de predios para cada zona homogénea física, para obtener valores unitarios del terreno y de las construcciones con el fin de definir las zonas geoeconómicas y las tablas por tipo de construcción. La muestra define la cantidad de puntos de investigación.

DISEÑO DE MUESTREO

Para realizar la estimación del valor del metro cuadrado de la construcción se planteó un diseño muestral de tipo probabilístico de elementos y estratificado (MAE), teniendo en cuenta que uno de los objetivos de esta muestra es obtener representación de cada una de las zonas homogéneas físicas y los destinos económicos del municipio de La Cumbre.

Universo

El universo de estudio es referido al total de terrenos urbanos y rurales correspondientes al municipio de La Cumbre, es decir, se parte de un universo de **8.735** terrenos urbanos en los cuales se encuentran **9.427**.

Unidad de muestreo

La unidad de muestreo son los predios ubicados en zona urbana y rural del municipio de La Cumbre. Para efectos de un mejor desempeño, se tomó como unidad de muestreo inicial el polígono de terreno objeto de estudio y luego se realizó la respectiva selección a nivel de predios teniendo en cuenta el número de predios ubicados en cada polígono de terreno y la probabilidad de selección de los predios.

Marco Muestral

Partiendo del universo de predios se estructura el marco muestral teniendo en cuenta el objetivo de calcular un tamaño de muestra para estimar el valor del metro cuadrado de la construcción. Los predios relacionados en la **Tabla 1** representan el *Marco Muestral* que quedó determinado por un total de **9.427** Predios.

Tabla 27. Marco muestral municipio de La Cumbre

ZONA	PREDIOS
URBANO	2.723
RURAL	6.704
TOTAL	9.427

Tipo de Muestreo

El tipo de muestreo que se empleó en este caso fue un *Muestreo Aleatorio Estratificado (MAE) (Cochran. 1980) del tipo probabilístico de elementos* ya que es necesario que se encuentren representadas todas las zonas homogéneas físicas identificadas dentro de los destinos económicos de los predios. a través del cual se seleccionaron los polígonos de terreno. tomando como variable indicadora el valor metro cuadrado del avalúo Catastral. el cual se obtuvo mediante la siguiente formulación matemática:

$$\text{Valor } m^2 \text{ Integral de la Construcción} = \frac{\text{Avalúo Catastral}}{m^2 \text{ de la Construcción}}$$

Dónde:

$$\text{Avaluo Catastral} = \text{Valor } m^2C * m^2C + \text{Valor } m^2T * m^2T$$

m^2C : Metro cuadrado de la Construcción.

m^2T : Metro cuadrado del Terreno.

Características del Muestreo

Probabilístico. porque cada polígono de terreno. cada predio. cada estrato y cada destino del universo de estudio tiene una probabilidad de selección conocida y superior a cero. Esta clase de muestreo permite fijar a priori la precisión deseada en los resultados y calcular a posteriori la precisión finalmente observada.

El error estándar δ de la media de razón es el indicador de precisión de las estimaciones para el universo de estudio. Su valor depende básicamente del tamaño de la muestra. de la variabilidad del indicador. del tamaño del universo de inferencia y del método de selección de la muestra.

El error estándar relativo ($\varepsilon(\bar{y})$) es el error estándar absoluto δ expresado como proporción del indicador $\varepsilon(\bar{y}) = \left(\frac{\delta}{\bar{y}} \times 100\right)$.

La probabilidad de selección de los polígonos de terreno realizada en cada estrato conocido es igual. El polígono de terreno es la unidad de observación para la evaluación del valor del metro cuadrado de la construcción y en cada polígono de terreno, a su vez, se selecciona aleatoriamente un predio, con igual probabilidad de selección. El predio puede tener uno o más destinos, los cuales serán todos avaluados para estimar el valor del metro cuadrado de la construcción y el valor metro cuadrado del terreno. La probabilidad final de selección de los predios es el producto de la probabilidad de selección del polígono de terreno en el estrato por la probabilidad de selección del predio en el polígono de terreno.

Probabilidad del polígono de terreno en cada estrato (P_T)

$$P_T = \frac{\text{Poligonos de terreno seleccionados en un estrato}}{\text{Poligonos de terreno existentes en el mismo estrato}}$$

Probabilidad de selección de predio P_p

$$P_p = P_T \times \frac{1}{\text{Predios existentes en el poligono de terreno}}$$

La probabilidad de los destinos del predio es la misma del predio.

De elementos. Cada polígono de terreno es un elemento para efectos del cálculo del valor integral del metro cuadrado de la construcción.

Estratificada. El ordenamiento de los polígonos de terrenos está dado por su ubicación con respecto a la comuna y a su vez por el destino económico del mismo, por tanto, se definen los estratos como las zonas homogéneas físicas las cuales están constituidas por los terrenos existentes en las comunas de actualización. La estratificación optimiza la muestra, reduciendo el error de muestreo de las estimaciones si las variables de estratificación están correlacionadas con los indicadores de estudio.

Cálculo del Tamaño de muestra

Este tipo de muestreo pretende asegurar la representación de cada estrato en la muestra, cuanto más homogéneos sean los estratos se obtendrán estimaciones más precisas. El tamaño de muestra se calcula utilizando la

siguiente fórmula del MUESTREO ALEATORIO ESTRATIFICADO (MAE) con afijación por varianza mínima que se define como:

$$n = \sum_{i=1}^k n_i$$

Donde i es estrato de los terrenos y n_i es el tamaño de muestra por cada estrato conformado i que se define como:

$$n_i = \frac{(\sum_{h=1}^L W_h S_{yh})^2}{V(\bar{y}_{ES}) + \frac{1}{N} (\sum_{h=1}^L W_h S_{yh}^2)} + n_1$$

Dónde:

N = Número de terrenos de las zona urbana y rural.

$W_h = \frac{N_h}{N}$ Ponderación o peso de los terrenos dentro de cada estrato h .

N_h = Número de terrenos existentes dentro de cada estrato.

n_1 = Número de terrenos especiales que existen únicamente dentro de un estrato.

$V(\bar{y}_{ES}) = \left(\frac{\delta}{Z_{\alpha/2}}\right)^2$ Varianza deseada. donde δ es una función de error absoluto de muestreo y $Z_{\alpha/2}$ es el nivel de confianza bajo el supuesto de normalidad.

$S_{yh}^2 = \frac{\sum_{i=1}^{n_h} (y_i - \bar{y})^2}{n_h - 1}$ Desviación estándar calculada alrededor del valor m^2 de la construcción de los predios de cada estrato h . este valor es estimado a partir de la información del año anterior a la vigencia.

El error observado:

$$\varepsilon(\bar{y}) = \left(\sqrt{\left(1 - \frac{n}{N}\right) \frac{S_h^2}{n} / \bar{Y}_h} \right)$$

Dónde:

n = Tamaño de muestra de terreno por estrato.

N = Tamaño de universo de terrenos por estrato.

\bar{Y}_h = Promedio del valor del m² de la construcción por cada estrato.

S_h^2 = Desviación estándar al cuadrado (varianza) del valor del m² de la construcción por estrato.

METODOLOGÍA DE SELECCIÓN

Para la selección de la muestra de 2 o más polígonos de terreno por *Estrato*, se realizó una selección sistemática que consiste en elegir un polígono de terreno aleatoriamente a intervalos constantes hasta completar la muestra. En este método se empieza ordenando la cantidad de polígonos de terreno dentro de cada *Estrato* por comuna, barrio, manzana y terreno y se le asigna un identificador desde 1 hasta N (teniendo como N al número polígonos de terreno en cada *Estrato*). luego se divide la cantidad de polígonos de terreno existentes en cada ZHF (N) entre la cantidad de muestras que arrojó el estudio (n) como se presenta en la formula:

$$k = \frac{(N)}{n}$$

Y se escoge un número aleatorio m entre 1 y k como el valor de arranque y a partir de este valor obtenemos los elementos restantes de la muestra.

$$\{e_m, e_{m+k}, e_{m+2k}, \dots, e_{m+(n-1)k}\}$$

Después de realizar la selección de la muestra de los terrenos que surgió del terreno llevado a cabo, se realizó la selección de los predios al interior de cada terreno de forma aleatoria.

11.6. RESULTADOS DEL MUESTREO

Teniendo en cuenta que el objetivo del muestreo es estimar el valor metro cuadrado de la construcción para las tablas de valor que se usarán para estimar el avalúo catastral de la vigencia 2023 del municipio de La Cumbre.

se desarrolló el diseño muestral en el cual se empleó como variable de interés el valor metro cuadrado de la construcción.

9.1.1 ESTRATIFICACIÓN PARA EL MUESTREO

Para establecer los estratos dentro del muestreo se creó una variable producto de la combinación del código de la zona (00- rural y 01 a 04 urbano). y el código de la ZHF. con lo cual se obtuvo una composición de 295 elementos para la zona urbana y 570 elementos para la zona rural que se definen como los Estratos en el muestreo.

9.1.2 CÁLCULO DEL TAMAÑO DE LA MUESTRA

En el cálculo del tamaño de la muestra se empleó la fórmula del MAE. para ello se estableció un Nivel de Confianza del 95% y un Error Relativo del 0.12 y arrojó que el tamaño de muestra de debía ser de 349 predios para la zona urbana. y para la zona rural arrojó un tamaño de muestra de 596 predios.

Tabla 28. Tamaño de muestra por zona

ZONA	N. PREDIOS
URBANO	349
RURAL	596
TOTAL	945

Se concluye que el total de la muestra es de **945 predios**. en las siguientes figuras se muestra la distribución de los puntos muestra por destino económico para la zona urbana y para la zona rural.

El 68.48% de los predios de los puntos muestra tienen destino residencial. mientras que el 6.88% son lotes urbanizables no urbanizados. 6.02% destino institucional y el 4.87% comercial.

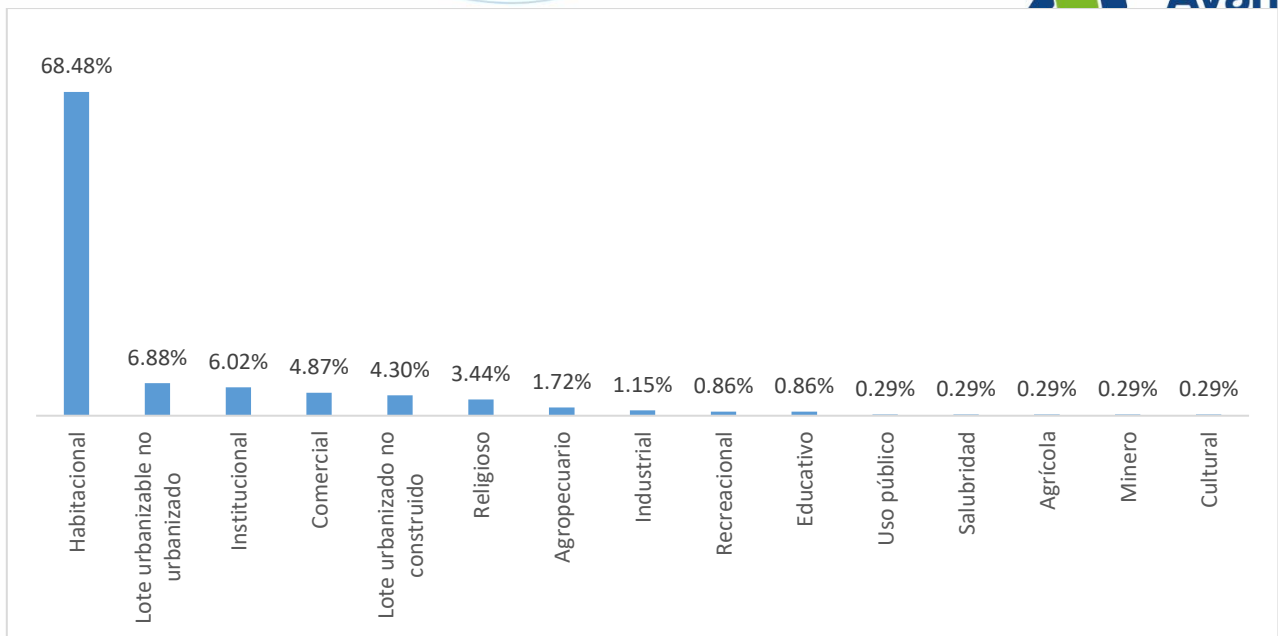


Figura 97. Distribución de predios de puntos muestra de la zona urbana

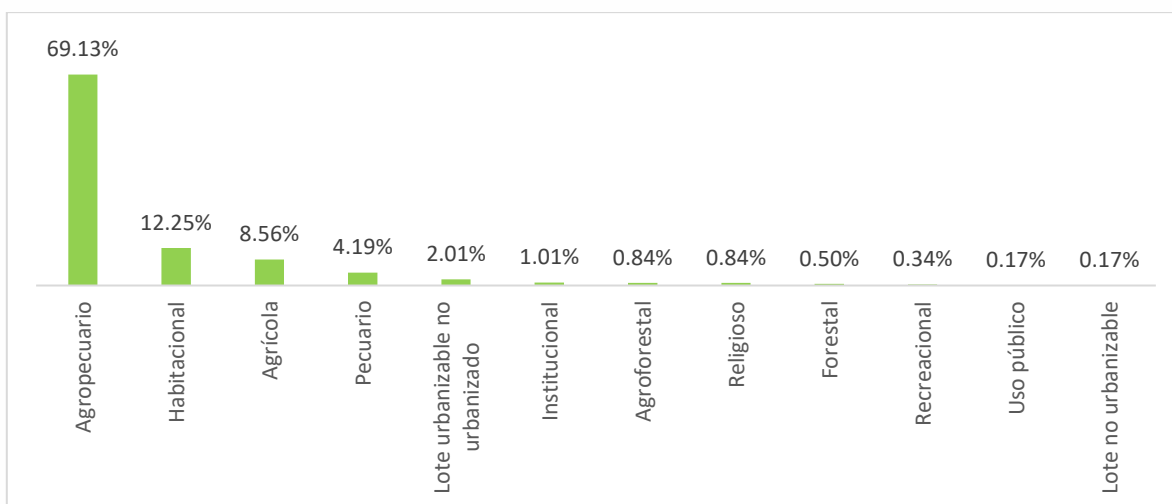


Figura 98. Distribución de predios de puntos muestra de la zona rural

El 69.13% de los predios de los puntos muestra tienen destino agropecuario, mientras que el 12.25% son de destino residencial, el 8.56% destino agrícola y el 4.19% destino pecuario.

9.1.3 PUNTOS MUESTRA

Se realizó el análisis de los puntos muestra con el fin de establecer los avalúos comerciales y se encontraron los siguientes resultados:

Tabla 29. Puntos muestra municipio de La Cumbre

Municipio	Puntos	Rural	Urbano	Otros Urb
La Cumbre	945	596	140	209

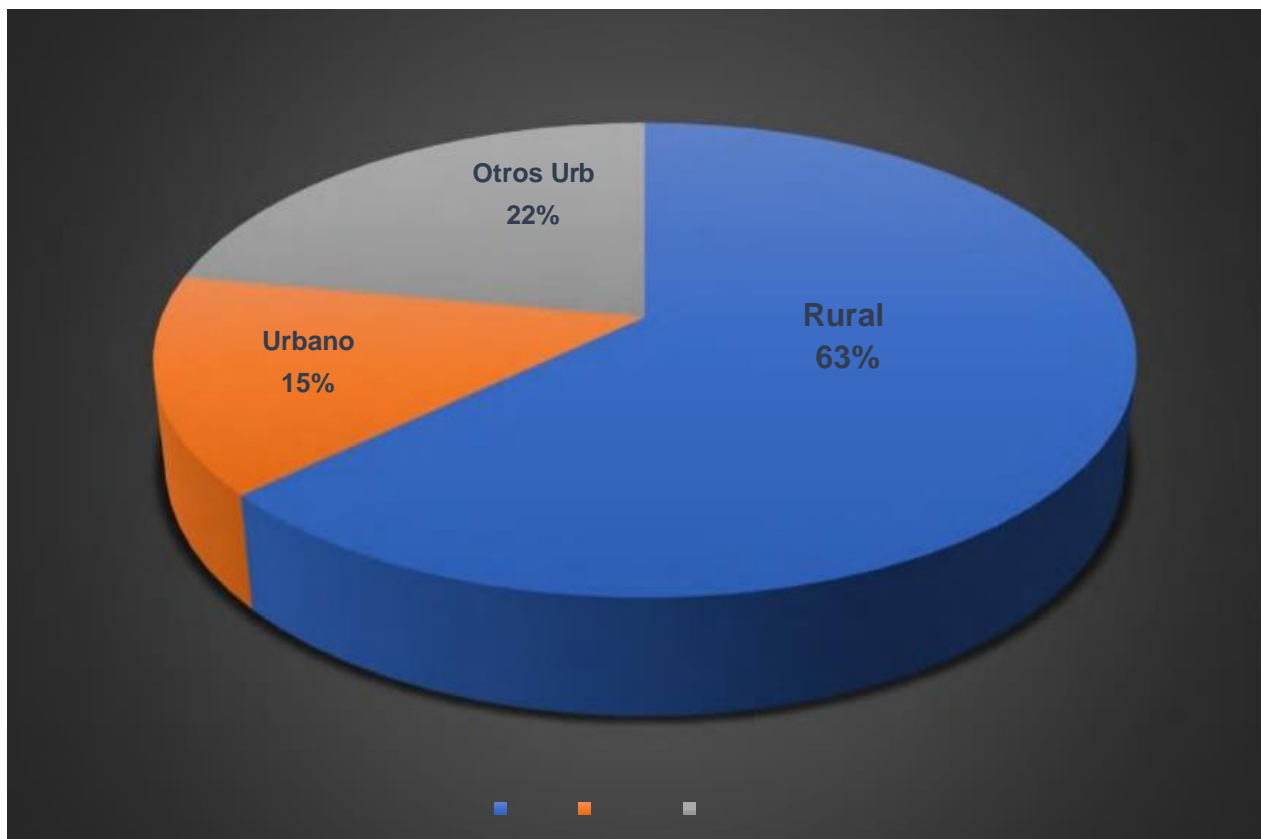


Figura 99. Tipo de suelo

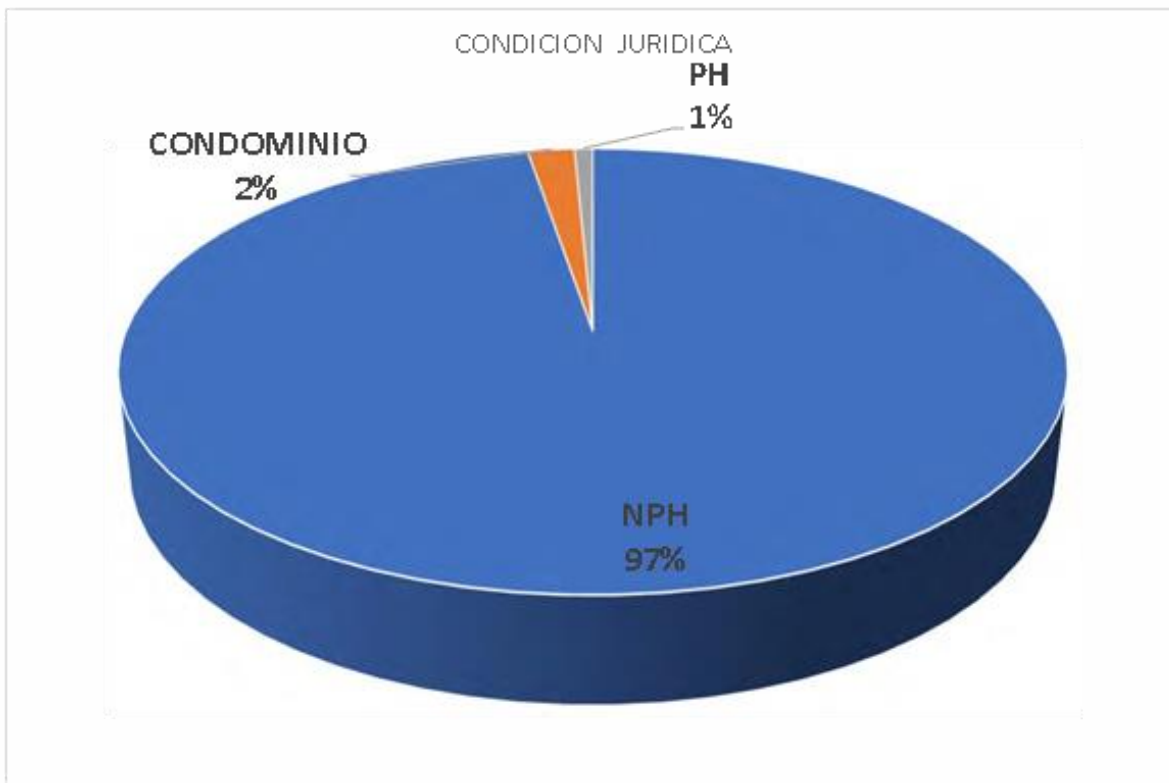


Figura 100. Condición Jurídica

Tabla 30. Puntos muestra por condición jurídica del predio

NPH	CONDOMINIO	PH
920	18	7

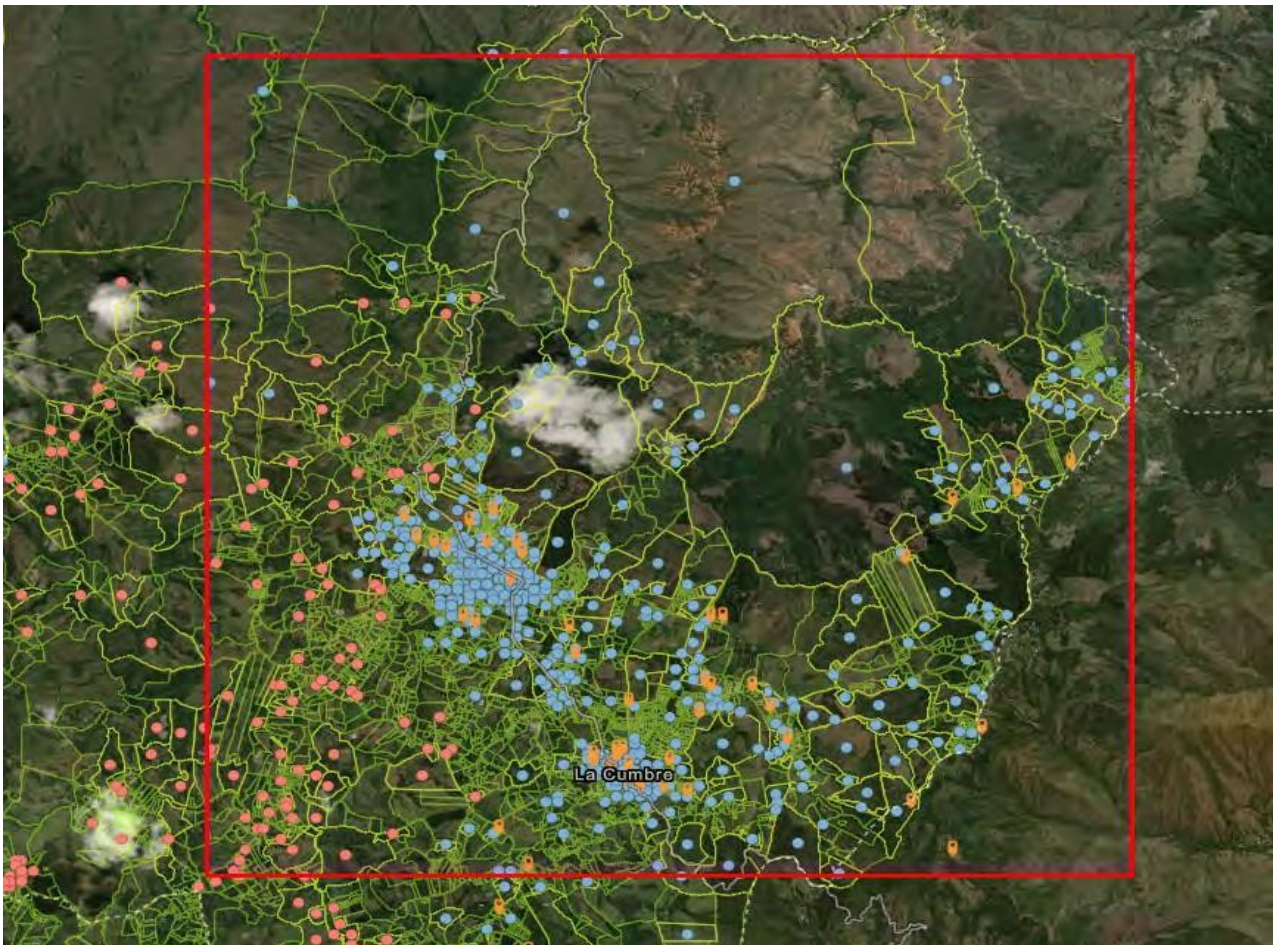


Figura 101. Estado de visitas puntos muestra

9.1.4 NOVEDADES EN LAS VISITAS DE LOS PUNTOS MUESTRA

Como es de conocimiento público, la temporada invernal que azota por estos días a Colombia y que tiene en alerta a las autoridades, está causando emergencias en muchas zonas del país, por lo que el visitar muchos puntos de la zona rural ha sido imposible.



Figura 102. Registros fotográficos de las situaciones en campo

A continuación, se muestran algunas imágenes de las situaciones que se han presentado en las labores de campo:

A continuación, se presentan los avances que se han realizado para la construcción de las zonas homogéneas geoeconómicas. Se debe indicar que, debido a la falta oportuna del municipio de La Cumbre, en aclarar y precisar el marco normativo y en especial la cartografía que determine áreas, clases, suelos de protección, áreas de actividad y tratamiento urbanísticos y demás elementos básicos del ordenamiento, el análisis inmobiliario se encuentra en curso.

Entenderá el gestor que no es posible un análisis económico del territorio sin considerar sus elementos normativos que lo regulan, porque el valor de los suelos es propio de lo que sobre él se pueda hacer, usar o limitaciones que el ordenamiento genere.

Para realizar el avalúo de cada punto de investigación se debe aplicar cualquiera de los siguientes métodos según la Resolución 620 /2008:

Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

Método (técnica) residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Las zonas de ronda de cuerpos de agua (ríos, lagunas, ciénagas, etc.), se valorarán con un precio inferior a la zona adyacente que debe estar soportado con la consulta a expertos o la investigación de mercado si existe.

Los cuerpos de agua artificiales deben tener una valoración que debe estar acorde con los costos incurridos en las adecuaciones realizadas sobre el terreno, tales como movimientos de tierra, excavaciones, rellenos, impermeabilizaciones, entre otros, teniendo en cuenta el comportamiento del mercado inmobiliario del municipio.

Para predios bajo régimen de propiedad horizontal la investigación a valor comercial se realiza por áreas privadas para lo cual se debe tener en cuenta lo siguiente.

- Terreno: Se determinan las zonas físicas teniendo en cuenta el método tradicional, valga decir se diseñan las que resulten del estudio de las variables de acuerdo con sus condiciones y características.
- Económicamente la investigación se hace por área privada.
- Una vez determinada el valor por área privada, para dar cumplimiento a la ley se debe distribuir entre terreno y construcción.
- Para ello se debe calcular el valor total de la propiedad horizontal o condominio ya partir cuando le corresponde al valor total del terreno de éstos y cuando a la construcción.

Investigación Indirecta: El ejecutor del estudio debe obtener la información correspondiente al mercado inmobiliario con base en ofertas, avalúos comerciales, compraventa de inmuebles, arrendamientos, transacciones inmobiliarias consultadas en entidades financieras, notarias, lonjas inmobiliarias y avalúos realizados por el IGAC y demás autoridades catastrales con el fin de complementar el avalúo comercial realizado a los puntos de investigación, relacionando la información en el formato vigente de Estudio estadístico del mercado inmobiliario. Se deben tomar las fotografías a los predios en oferta en campo o si son consultadas de periódicos, revistas o internet fotocopia de las mismas o impresión de los reportes.

Investigación directa: Información recolectada a través de encuestas aplicadas, directa de valores de terreno y construcción a personas expertas del mercado inmobiliario de la zona que se realiza con el fin de complementar el avalúo comercial realizado a los puntos de investigación.

Para la estimación de los valores de construcción por metro cuadrado, la técnica que se utiliza para construir y evaluar los modelos que describen la relación entre variables y para formular inferencias basadas en éstos es la regresión simple, la cual permite estimar realizar las tablas de valor agrupando las construcciones de acuerdo con su uso: residencial, comercial, institucional, industrial y otros que sean necesarios.

Teniendo en cuenta que el municipio de La Cumbre no tiene actualizada la variable estrato y la información entregada por el IGAC no es robusta, no se pueden realizar modelos econométricos, por lo que se realizarán tablas de valor para estimar los valores metro cuadrado de la construcción.

Las tablas de valor se construirán a partir del análisis de regresión simple, que permite estudiar o describir la influencia o relación entre dos variables, que para este caso serían en precio y el puntaje de unidad de construcción, tanto convencional como no convencional.

11.7. VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

Para la determinación de la parte de construcciones de los avalúos muestra, se avalúan estas tomando en cuenta las indicaciones del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, específicamente, atendiendo a los factores que influyen en el avalúo de las construcciones como se dicta en la Resolución 1429 de 2021 emanada de dicho Instituto:

- a) Los materiales de construcción y su calidad.
- b) La tipología de la construcción.
- c) Las condiciones urbanísticas y arquitectónicas.
- d) La normatividad definida en el Plan o Esquema de Ordenamiento Territorial.
- e) La edad o vetustez.

Dando también aplicación al método de costo de reposición, de que trata la Resolución 620 de 2008 del IGAC.

Adicionalmente para el desarrollo del valor de construcciones, se estudiaron las diferentes tipologías constructivas dentro del municipio y se procedió a construir los respectivos presupuestos mediante el Análisis de Precios Unitarios, para las diferentes tipologías que define el modelo LADM_COL y presentes en el municipio, según lo observado en el trabajo de campo y análisis de la base de predios aportada.

Tabla 31 Tipologías de la construcción según el modelo LADM_COL

USO	TIPOLOGÍA
RESIDENCIAL	Tipo_1A
	Tipo_1B
	Tipo_2_A
	Tipo_2_B
	Tipo_3_A
	Tipo_3_B
	Tipo_4_A
	Tipo_4_B
	Tipo_5_A
	Tipo_5_B
	Tipo_6_A
	Tipo_6_B
COMERCIO	Barrial_1
	Barrial_2
	Sectorial_1
	Sectorial_2
	Especializado_1
	Especializado_2
INDUSTRIA	Liviana_1
	Liviana_2
	Mediana_1
	Mediana_2
	Pesada_1
	Pesada_2

De cada una de estas tipologías se definió un valor mínimo, un valor máximo y un valor medio según el rango de puntaje (calificación de la construcción) en que estas se ubican, teniendo como base un área tipo, resultando un total de 72 análisis de precios unitarios que determinan los costos de reposición de las diferentes tipologías analizadas en sus tres niveles de valor, mínimo, máximo medio y máximo, siendo. Por ejemplo para la tipología 1A, Tipo_1A- el valor mínimo, Tipo_1A el valor medio y Tipo 1A+ el valor máximo.

Tabla 32 Costos de reposición M2 según el tipo

ÍNDICE	COSTOS DE REPOSICIÓN M2	AREA TIPO	PUNTAJE MIN	PUNTAJE MAXIMO MAX
Tipo_1A-	\$ 132.000	60	1	4
Tipo_1A	\$ 146.000	60	1	4
Tipo_1A+	\$ 171.000	60	1	4
Tipo_1B-	\$ 584.000	70	6	17
Tipo_1B	\$ 610.000	70	6	17
Tipo_1B+	\$ 630.000	70	6	17
Tipo_2_A-	\$ 684.000	70	14	24
Tipo_2_A	\$ 715.000	70	14	24
Tipo_2_A+	\$ 747.000	70	14	24
Tipo_2_B-	\$ 826.000	70	23	32
Tipo_2_B	\$ 857.000	70	23	32
Tipo_2_B+	\$ 892.000	70	23	32
Tipo_3_A-	\$ 906.000	100	29	51
Tipo_3_A	\$ 944.000	100	36	51
Tipo_3_A+	\$ 1.006.000	100	41	51
Tipo_3_B-	\$ 1.200.000	100	36	59
Tipo_3_B	\$ 1.270.000	100	36	59
Tipo_3_B+	\$ 1.310.000	100	36	59

ÍNDICE	COSTOS DE REPOSICIÓN M2	AREA TIPO	PUNTAJE MIN	PUNTAJE MAXIMO MAX
Tipo_4_A-	\$ 1.617.000	150	50	72
Tipo_4_A	\$ 1.684.000	150	50	72
Tipo_4_A+	\$ 1.750.000	150	50	72
Tipo_4_B-	\$ 1.912.000	150	52	76
Tipo_4_B	\$ 1.975.000	150	52	76
Tipo_4_B+	\$ 2.041.000	150	52	76
Tipo_5_A-	\$ 1.783.000	200	70	90
Tipo_5_A	\$ 1.823.000	200	70	90
Tipo_5_A+	\$ 1.886.000	200	70	90
Tipo_5_B-	\$ 1.941.000	200	75	93
Tipo_5_B	\$ 1.991.000	200	75	93
Tipo_5_B+	\$ 2.042.000	200	75	93
Tipo_6_A-	\$ 2.393.000	250	77	100
Tipo_6_A	\$ 2.485.000	250	77	100
Tipo_6_A+	\$ 2.542.000	250	77	100
Tipo_6_B-	\$ 3.080.000	250	81	100
Tipo_6_B	\$ 3.208.000	250	81	100
Tipo_6_B+	\$ 3.269.000	250	81	100
Barrial_1-	\$ 630.000		3	18
Barrial_1	\$ 668.000		3	18
Barrial_1+	\$ 711.000		3	18
Barrial_2-	\$ 793.000		26	43
Barrial_2	\$ 823.000		26	43
Barrial_2+	\$ 850.000		26	43
Sectorial_1-	\$ 665.000		43	60
Sectorial_1	\$ 700.000		43	60
Sectorial_1+	\$ 760.000		43	60

ÍNDICE	COSTOS DE REPOSICIÓN M2	AREA TIPO	PUNTAJE MIN	PUNTAJE MAXIMO MAX
Sectorial_2-	\$ 822.000		64	79
Sectorial_2	\$ 877.000		64	79
Sectorial_2+	\$ 932.000		64	79
Especializado_1-	\$ 1.541.000		74	90
Especializado_1	\$ 1.589.000		74	90
Especializado_1+	\$ 1.615.000		74	90
Especializado_2-	\$ 2.314.000		79	93
Especializado_2	\$ 2.394.000		79	93
Especializado_2+	\$ 2.451.000		79	93
Liviana_1-	\$ 679.000		13	21
Liviana_1	\$ 701.000		13	21
Liviana_1+	\$ 726.000		13	21
Liviana_2-	\$ 902.000		25	46
Liviana_2	\$ 931.000		25	46
Liviana_2+	\$ 990.000		25	46
Mediana_1-	\$ 1.195.000		46	58
Mediana_1	\$ 1.231.000		46	58
Mediana_1+	\$ 1.306.000		46	58
Mediana_2-	\$ 1.378.000		68	82
Mediana_2	\$ 1.413.000		68	82
Mediana_2+	\$ 1.479.000		68	82
Pesada_1-	\$ 2.200.000		84	95
Pesada_1	\$ 2.255.000		84	95
Pesada_1+	\$ 2.287.000		84	95
Pesada_2-	\$ 2.304.000		94	100
Pesada_2	\$ 2.375.000		94	100
Pesada_2+	\$ 2.416.000		94	100

Tabla 33: Resumen Presupuestos

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA		
Vivienda en Tipo 3, con un Área construida promedio de 165 m2, con acabados típicos del tipo, de 2 piso(s) de altura, sistema portante Estructura en Mampostería, muros con Pañete estuco, de 4 habitacion(es), cuenta con 2 baño(s), y 1 cocina(s), y la Cubierta en teja.		
Capítulo	Descripción	Total capítulo
1,00	PRELIMINARES	\$ 5.776.212,26
2,00	CIMENTACIÓN	\$ 11.124.261,02
3,00	CONCRETO	\$ 20.122.420,19
4,00	MAMPOSTERÍA	\$ 24.975.653,73
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 2.247.371,51
6,00	INSTALACIÓN HIDRÁULICA	\$ 3.269.987,00
7,00	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	\$ 11.713.724,00
8,00	INSTALACIÓN GAS DOMICILIARIO	\$ 3.005.991,12
9,00	CUBIERTA	\$ 8.619.876,00
10,00	PISOS Y ACABADOS	\$ 22.930.274,12
11,00	SANITARIOS ACCESORIOS	\$ 4.884.608,86
12,00	CARPINTERÍA MADERA	\$ 4.345.203,20
13,00	CARPINTERÍA METÁLICA	\$ 1.908.886,55
14,00	VIDRIOS	\$ 203.190,40
15,00	PINTURA	\$ 4.214.632,38
16,00	CERRAJERÍA	\$ 624.506,00
17,00	EXTERIORES	\$ 3.289.200,06
18,00	ASEO Y MAQUINARIA	\$ 3.405.991,32
19,00	PERSONAL	\$ 21.437.010,00
Total presupuesto		0 \$ 158.098.999,71
M2 costo directo		0 \$ 958.175,76
M2 costo indirecto	0%	\$ -
Valor total m2		0 \$ 958.175,76
Valor total m2 redondeado		0 \$ 958.000,00

A partir de los costos de reposición de los niveles de valor de cada una de las tipologías. se procedió a calcular el valor comercial de las construcciones de los puntos muestra las cuales se les asignó una tipología y nivel de costo de reposición según lo observado en la visita de campo y la información de la base predial para luego descontar la depreciación por estado de conservación. según los criterios de Heidecke. de la estructura y acabados; elementos que fueron calificados ara cada una de estas construcciones.

Tabla 34 Clasificación del estado de la estructura de la construcción

ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LA ESTRUCTURA	PUNTOS
MALO	0
REGULAR	2
BUENO	4
EXCELENTE	5

Tabla 35 Clasificación del estado de los acabados de la construcción

ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LOS ACABADOS	PUNTOS
MALO	0
REGULAR	2
BUENO	4
EXCELENTE	5

Se acude para el cálculo de la depreciación a los criterios de Heidecke, debido a que en la fue posible establecer la edad de la construcción, información que tampoco reposa en la base de predios.

CRITERIOS DE HEIDECKE

Tabla 36 Criterios de HEIDECKE

Estados	Condiciones Físicas	Clasificación Normal	Coefficiente %
1	Nuevo. no ha sufrido ni necesita reparos	Optimo O	0.000
1.5	.....	Muy bueno MB	0.032
2	Regular. requiere o ha recibido reparo sin importancia.	Bueno B	2.520
2.5	.....	Intermedio I	8.090
3	Requiere reparaciones simples	Regular R	18.100
3.5	.....	Deficiente D	33.200
4	Requiere reparaciones importantes	Malo M	52.600
4.5	.....	Muy malo MM	75.200
5	Sin valor. Valor de demolición	Demolición DM	100.000

De las diferentes combinaciones de los puntajes de estado de conservación de la estructura y acabados se establecieron coeficientes de Heidecke.

Tabla 37 Coeficiente de HEIDECKE

ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LA ESTRUCTURA	ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LOS ACABADOS	COEFICIENTE HEIDECKE (%)
0	0	5.00
0	1	5.00
0	2	4.50
0	3	4.50
0	4	4.00
0	5	3.50
0	6	3.50
1	0	4.50
1	1	4.50
1	2	4.00
1	3	3.50
1	4	3.50
1	5	3.50
1	6	3.50
2	0	4.00
2	1	4.00
2	2	3.50
2	3	3.50
2	4	3.00

ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LA ESTRUCTURA	ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LOS ACABADOS	COEFICIENTE HEIDECKE (%)
2	5	3.00
2	6	2.50
3	0	3.50
3	1	3.50
3	2	3.00
3	3	3.00
3	4	2.50
3	5	2.00
3	6	2.00
4	0	3.50
4	1	3.50
4	2	3.00
4	3	2.50
4	4	2.50
4	5	2.00
4	6	2.00
5	0	3.50
5	1	3.00
5	2	3.00
5	3	2.50
5	4	2.00
5	5	1.50
5	6	1.00
6	0	3.00

ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LA ESTRUCTURA	ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LOS ACABADOS	COEFICIENTE HEIDECKE (%)
6	1	3.00
6	2	2.50
6	3	2.00
6	4	1.50
6	5	1.00
6	6	1.00

11.8. METODOLOGÍA DE MODELOS ECONOMÉTRICOS LA CUMBRE

11.8.1. Universo de Aplicación

Se aplicarán modelos econométricos sobre todas las unidades de construcción convencionales de los predios de la zona urbana y rural del municipio de La Cumbre objeto de actualización 2022.

11.8.2. Características del Modelo Econométrico

En valoración catastral, un modelo se compone del **Valor Metro Cuadrado de la Construcción** (Variable respuesta) y las **características físicas y de entorno** que explican el comportamiento del 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 como:

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

Dónde:

Y_i → Es el valor comercial del metro cuadrado de la construcción.

X_i → Representan las variables explicativas, que tienen influencia con el valor del metro cuadrado de la construcción.

β_i → Representa los parámetros asociados con las variables explicativas X_i .

ε_i → Representa la diferencia que posiblemente exista entre el valor real del metro cuadrado de la construcción y el valor estimado con el modelo.

11.8.3. Validación de los Supuestos Estadísticos de los Modelos

1. Correcta Especificación del Modelo.

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

2. Homogeneidad de Varianza en los Errores.

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

3. No Correlación de los Errores.

$$COV(\varepsilon_i, \varepsilon_j) = \sigma^2 \forall i \neq j$$

4. Distribución Normal de los Errores.

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

11.8.4. Método de Selección 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.

Los resultados del proceso de modelos para estimar el valor metro cuadrado de la construcción para Actualización Catastral se ejecutaron mediante la siguiente metodología:

11.8.5. Metodología Aplicada

1. Se definió un plan de muestreo para el cálculo y la selección de la muestra representativa de predios para la Investigación Económica, en el cual se definió total de **713 Predios** distribuidos en la zona urbana y rural del municipio.

2. Se recibieron los avalúos comerciales de los Predios realizados por los evaluadores expertos y se consolidó la información en una Base de Datos alfanumérica.
3. Se realizó la clasificación del marco de predios por destino y condición del predio y se caracterizaron estadísticamente para determinar el número de modelos diferentes que se ajustarían para el universo de predios a los que se les estimará el valor comercial mediante esta metodología.
4. Mediante técnicas de modelamiento y el software estadísticos R Studio se ejecutaron los 3 modelos planteados para cada grupo de predios y se realizó en cada uno de ellos la respectiva selección de variables mediante el método stepwise el cual establece el mejor modelo teniendo en cuenta cuales son las variables significativas o que aportan al modelo. Posteriormente se evaluaron las pruebas estadísticas de bondad de ajuste de los modelos resultantes, la significancia de los parámetros asociados a cada uno y demás factores de verificación estadística. Finalmente se obtuvieron los valores estimados del *Valor Metro Cuadrado de la Construcción* para todo el marco de predios de la zona urbana y rural.

11.8.6. Conjunto de Variables de Inclusión 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 La Cumbre debido a la falta de completitud de las variables de la base catastral, lo que incidirá en el desempeño de los modelos resultantes.

Se construyeron inicialmente modelos de regresión lineal simple, teniendo en cuenta las variables:

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

Esto teniendo en cuenta que 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 tres variables anteriormente detalladas.

11.8.7. RESULTADOS

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 1** se muestra la clasificación de Predios que arrojó un total de 3 grupos diferentes, los cuales generan 3 Modelos Econométricos.

Tabla 38. 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)

11.8.8. Modelos Econométricos Ajustados

En adelante se presentan los 3 modelos resultantes para cada grupo de Predios. La variable **E** hacer referencia al error estándar estimado del modelo.

1. MODELO 1: RESIDENCIAL GRUPO 1 CON PUNTAJE<25

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

```

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

```

Figura 103 Pantallazo de ajuste de modelo para el grupo 1. Software estadístico R project

2. MODELO 2: RESIDENCIAL GRUPO 2 CON PUNTAJE>=25

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

```

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

```

Figura 104 Pantallazo de ajuste de modelo para el grupo 2. Software estadístico R project

3. MODELO 3: OTROS GRUPO 3

$$\text{VALOR_M2_CONSTRUCCIÓN} = 42848.248 + (\text{PUNTAJE} * 18765.8883) + (\text{AREA_CONSTRUIDA} * -248.2806) + (\text{ZONAURBANO} * 32172.2449)$$

```

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
    
```

Figura 105 Pantallazo de ajuste de modelo para el grupo 3. Software estadístico R project

Se evidencia en los 3 modelos un muy buen ajuste, identificando además que las tres 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 test 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 m2 de construcción resultantes de los modelos son los valores comerciales, por lo tanto, se deben multiplicar por el 60%.

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

11.8.9. TABLA DE REFERENCIA PARA VALORES MÍNIMOS

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:

Tabla 39. Tabla de referencia para el vm2 para predios residenciales

Puntaje Mínimo	Puntaje Máximo	Valor Mínimo	Valor Mínimo	GRUPO
		\$/M2 Com	\$/M2 Cat	
1	4	\$ 19,000	\$ 11,400	RESIDENCIAL
5	17	\$ 95,000	\$ 57,000	RESIDENCIAL
18	24	\$ 320,000	\$ 192,000	RESIDENCIAL
25	33	\$ 450,000	\$ 270,000	RESIDENCIAL
34	45	\$ 600,000	\$ 360,000	RESIDENCIAL
46	55	\$ 750,000	\$ 450,000	RESIDENCIAL
56	65	\$ 920,000	\$ 552,000	RESIDENCIAL
66	73	\$ 1,000,000	\$ 600,000	RESIDENCIAL
74	100	\$ 1,100,000	\$ 660,000	RESIDENCIAL

Tabla 40. Tabla de referencia para el vm2 para predios comerciales

Puntaje Mínimo	Puntaje Máximo	Valor Mínimo	Valor Mínimo	GRUPO
		\$/M2 Com	\$/M2 Cat	
1	15	\$ 19,000	\$ 11,400	COMERCIAL
16	25	\$ 325,000	\$ 195,000	COMERCIAL
26	40	\$ 490,000	\$ 294,000	COMERCIAL
41	55	\$ 750,000	\$ 450,000	COMERCIAL
56	65	\$ 1,000,000	\$ 600,000	COMERCIAL
66	75	\$ 1,120,000	\$ 672,000	COMERCIAL
76	100	\$ 1,250,000	\$ 750,000	COMERCIAL

Tabla 41. Tabla de referencia para el vm2 para predios industriales

Puntaje Mínimo	Puntaje Máximo	Valor Mínimo	Valor Mínimo	GRUPO
		\$/M2 Com	\$/M2 Cat	
1	13	\$ 18,000	\$ 10,800	INDUSTRIAL
14	25	\$ 260,000	\$ 156,000	INDUSTRIAL
26	40	\$ 470,000	\$ 282,000	INDUSTRIAL
41	55	\$ 720,000	\$ 432,000	INDUSTRIAL
56	65	\$ 950,000	\$ 570,000	INDUSTRIAL
66	75	\$ 1,100,000	\$ 660,000	INDUSTRIAL
76	100	\$ 1,230,000	\$ 738,000	INDUSTRIAL

Tabla 42. Tabla de referencia para el vm2 para predios institucionales

Puntaje Mínimo	Puntaje Máximo	Valor Mínimo	Valor Mínimo	GRUPO
		\$/M2 Com	\$/M2 Cat	
1	15	\$ 19,000	\$ 11,400	INSTITUCIONAL
16	25	\$ 325,000	\$ 195,000	INSTITUCIONAL
26	40	\$ 490,000	\$ 294,000	INSTITUCIONAL
41	55	\$ 750,000	\$ 450,000	INSTITUCIONAL
56	65	\$ 1,000,000	\$ 600,000	INSTITUCIONAL
66	75	\$ 1,120,000	\$ 672,000	INSTITUCIONAL
76	100	\$ 1,250,000	\$ 750,000	INSTITUCIONAL

11.8.10. VALORACIÓN DE INMUEBLES ESPECIALES

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 43. Tabla de valores de predios especiales

NUMERO_PREDIAL_NACIONAL	ID_CONST	USO	VM2_COMERCIAL	VM2_CATASTRAL
763770100000000270001000000000	98769	Institucional.Coliseos	1,200,000	720,000

11.8.11. TABLAS DE VALOR PARA 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:

Tabla 44. Valores de construcciones no convencionales

COD_ANEXO	NOMBRE_ANEXO	TIPO	VM2_CONST_COM	VM2_CONST_CAT
2	Anexo.Ramadas_Cobertizos_Caneys	40	97,605	58,563.00
2	Anexo.Ramadas_Cobertizos_Caneys	60	316,877	190,126.20
2	Anexo.Ramadas_Cobertizos_Caneys	80	498,243	298,945.80
2	Anexo.Ramadas_Cobertizos_Caneys	90	751,288	450,772.80
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
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
5	Anexo.Cocheras_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
8	Anexo.Silos	60	3,225,385	1,935,231.00
8	Anexo.Silos	80	3,939,457	2,363,674.20
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

COD_ANEXO	NOMBRE_ANEXO	TIPO	VM2_CONST_COM	VM2_CONST_CAT
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
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
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
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
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
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
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

COD_ANEXO	NOMBRE_ANEXO	TIPO	VM2_CONST_COM	VM2_CONST_CAT
26	Anexo.Corrales	80	360,561	216,336.60
47	Anexo.Torres_de_Enfriamiento	60	895,210	537,126.00
47	Anexo.Torres_de_Enfriamiento	80	1,094,310	656,586.00
60	Anexo.Canchas_de_Tenis	10	173,150	103,890.00
60	Anexo.Canchas_de_Tenis	20	173,150	103,890.00
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
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
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
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
85	Anexo.Carretera	40	431,856	259,113.60
85	Anexo.Carretera	60	431,856	259,113.60
110	Anexo.Cimientos_Estructura_Muros_y_Placa_Base	40	141,440	84,864.00

COD_ANEXO	NOMBRE_ANEXO	TIPO	VM2_CONST_COM	VM2_CONST_CAT
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
111	Anexo.Construccion_en_membrana_arquitectonica	40	328,086	196,851.60
111	Anexo.Construccion_en_membrana_arquitectonica	50	464,694	278,816.40
111	Anexo.Construccion_en_membrana_arquitectonica	60	571,024	342,614.40
111	Anexo.Construccion_en_membrana_arquitectonica	80	698,478	419,086.80
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
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

11.8.12. PROCESO DE SENSIBILIDAD DE LA LIQUIDACIÓN

Se realizó el proceso de sensibilidad que consisten en la verificación de la liquidación a partir de sus tablas y modelos. Se presentaron las siguientes observaciones:

- 1.1. Existen 534 predios con área de terreno y sin valor de suelo, por lo cual se le debe asignar valor según ZHG (Ver Hoja 1 – Archivo La Cumbre).
- 1.2. 338 predios que se deben revisar la asignación de la ZHG y/o revisar valor total en el cuadro de liquidación (Ver Hoja 2 – Archivo La Cumbre).
- 1.3. Existen 9 Predios que, al dividir el valor total del terreno por el área, resultan valores por m² exagerados que no existen en las ZHG elaboradas por esta consultoría, por lo cual se deben revisar estos valores (Ver Hoja 3 – Archivo La Cumbre).

1.4. 550 predios disminuyeron su valor por encontrarse en Categoría de Suelo de Protegida. (Ver Hoja 4 – Archivo La Cumbre).

1.5. De 98 predios no se cuenta el Avalúo 2022, de los cuales no se hace comparación. Sin embargo, revisar si efectivamente no cuentan con esta información (posibles predios nuevos) (Ver Hoja 5 – Archivo La Cumbre).

Estas observaciones fueron verificadas con el equipo de reconocimiento predial y se realizaron los ajustes pertinentes en la base de datos. (Anexo 27)

12. RESULTADOS ACTUALIZACIÓN CATASTRAL 2023

Para la vigencia 2022 el municipio de La Cumbre contaba con un total de 9.431 predios de los cuales el 71% corresponde a los predios del área rural y el 29% a los predios del área urbana.



Figura 106 Mapa municipio de La Cumbre

Como resultado del proceso de actualización catastral realizado en el año 2022 para la vigencia 2023 en el municipio de La Cumbre, se incorporaron 99 predios. Por lo tanto, el municipio de La Cumbre quedó conformado por 9.518 predios.

Tabla 45. Número de predios por zona vigencia 2022-2023

ZONAS	No. DE PREDIOS 2022	No. DE PREDIOS 2023
Urbano	2.723	2.734
Rural	6.708	6.784
TOTAL	9.431	9.518

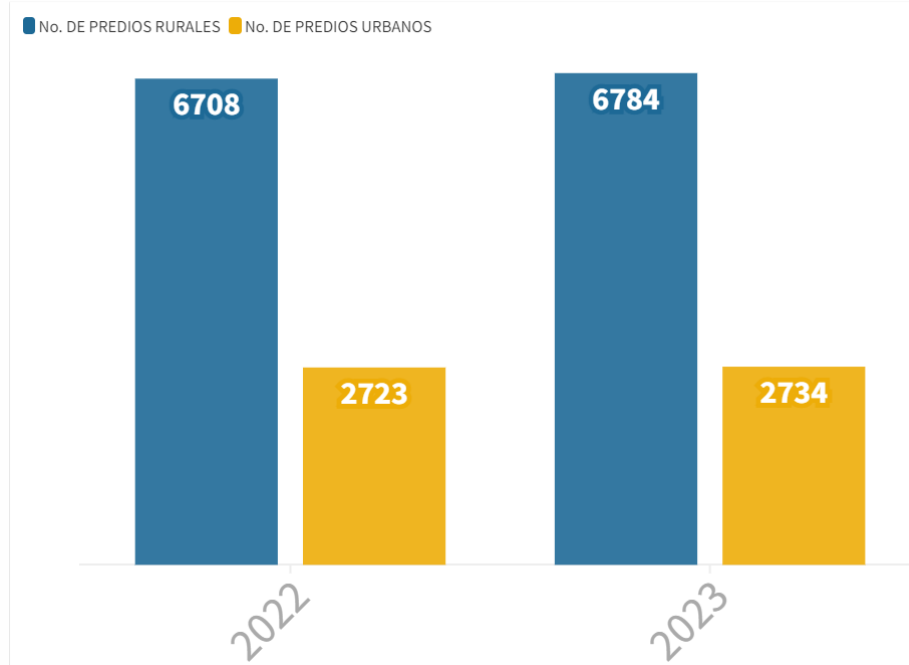


Figura 107. Número de predios La Cumbre

El proceso de actualización catastral se realiza para renovar los datos de la formación catastral y así mantener un inventario o censo debidamente actualizado y clasificado de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares.

Este proceso se realiza por mandato legal establecido en el Artículo 24 de la Ley 1450 de 2011, norma desarrollada a partir del Artículo 97 de la Resolución 070 de 2011, modificado por el artículo 7° de la Resolución N° 1055 de 2012 del IGAC y la Resolución 1149 de 19 de agosto de 2021 del IGAC, por la cual se actualiza la reglamentación técnica de la formación, actualización, conservación y difusión catastral con enfoque multipropósito.

12.1. AVALÚO CATASTRAL

El Avalúo Catastral es el valor asignado a cada predio por la autoridad catastral en los procesos de formación, actualización de la formación y conservación catastral, tomando como referencia los valores del mercado inmobiliario, sin que en ningún caso los supere. El avalúo catastral de cada predio se determinará por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para el terreno y para las construcciones o edificaciones, si las hubiere.


El avalúo catastral de la zona urbana del municipio de La Cumbre tuvo un incremento del 612%, teniendo en cuenta las ofertas comerciales que se encontraron en el mercado inmobiliario en el proceso de determinación de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas.

Tabla 46. Avalúo catastral zona urbana 2022-2023

AVALÚO TOTAL 2022	AVALÚO TOTAL 2023	INCREMENTO
36,545,481,000	260,278,201,476	612% 


El avalúo catastral de la zona rural del municipio de La Cumbre tuvo un incremento del 844%, debido a que esta zona presentaba un gran porcentaje de desactualización en términos de las unidades de construcción.

Tabla 47. Avalúo catastral zona rural 2021-2022

AVALÚO TOTAL 2022	AVALÚO TOTAL 2023	INCREMENTO
72,646,884,000	685,871,369,000	844% 

En general para la zona urbana y rural de La Cumbre, el avalúo Catastral subió un 766%.

Tabla 48. Avalúo catastral La Cumbre 2022-2023

AVALÚO TOTAL 2022	AVALÚO TOTAL 2023	INCREMENTO
109,192,365,000	946,149,570,476	766% 

12.2. ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS

Las zonas homogéneas son espacios geográficos que tiene una composición uniforme de sus elementos en su superficie. Para el proceso de actualización catastral se realizó el proceso de determinación de las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas del municipio de La Cumbre.

Las zonas homogéneas físicas son espacios geográficos con características similares en cuanto a vías, topografía, servicios, uso actual del suelo, norma de uso del suelo, tipificación de las construcciones o edificaciones, áreas homogéneas de tierra, aguas u otras variables que permitan diferenciar estas áreas de las adyacentes. Según el estudio técnico que se realizó, el municipio pasó de tener 32 zonas homogéneas físicas a tener 742. Estas 742 zonas están distribuidas en los 11.736 terrenos según la figura siguiente: 10.693 terrenos son de suelo rural, 894 de suelo urbano y 149 de suelo de expansión para el año 2023.

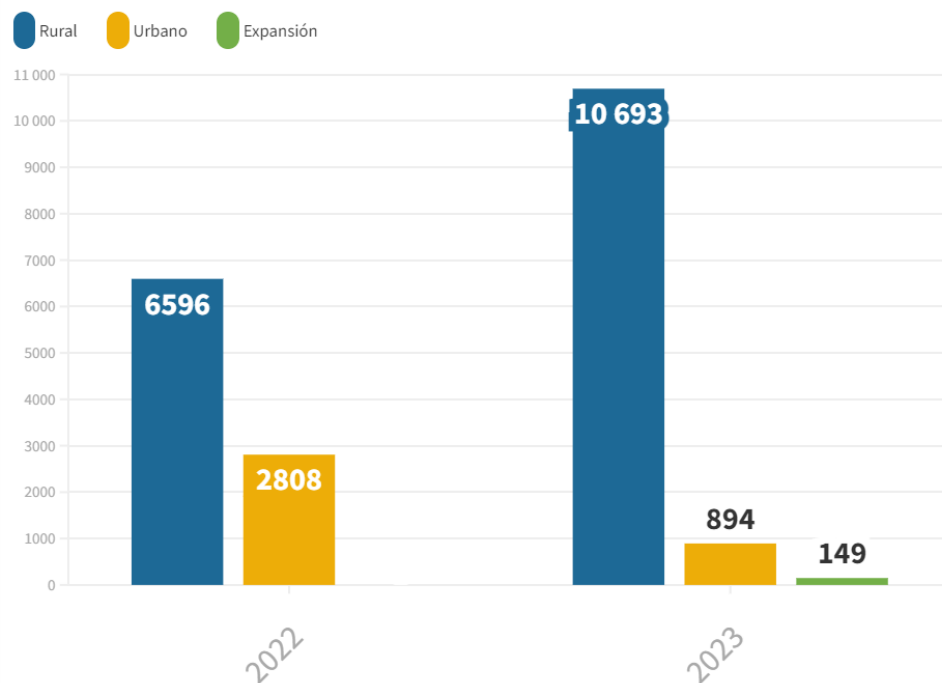


Figura 108 Número de ZHF

12.3. ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICA

Las zonas homogéneas geoeconómicas, son espacios geográficos determinados por Zonas Homogéneas Físicas con valores unitarios similares en cuanto a su precio, según las condiciones del mercado inmobiliario. En la

vigencia 2022 el valor del suelo se regió por 25 valores de ZHG y con el proceso de actualización catastral se determinaron 39 zonas homogéneas geoeconómicas según las ofertas del mercado inmobiliarios.

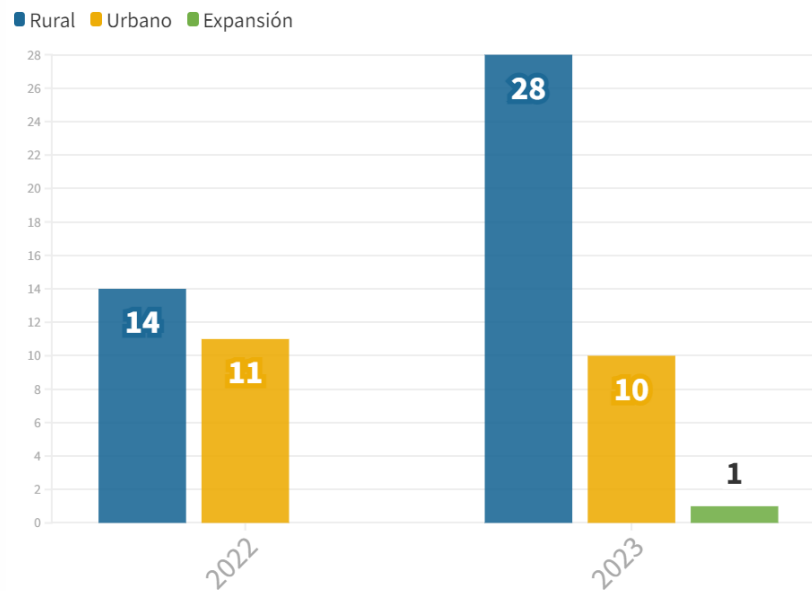


Figura 109. Número de Zonas Homogéneas Geoeconómicas 2021-2022

12.4. INCORPORACIÓN DE CONSTRUCCIÓN

Las construcciones hacen referencia a la unión de materiales adheridos al terreno o en su interior, con carácter permanente, cuales quiera sean los elementos que estén contruidos, los lugares en que se hayan emplazados y la actividad económica a que se destinen.

Tabla 49. Área de construcción La Cumbre 2022-2023

ZONAS	ÁREA CONSTRUIDA TOTAL 2022	ÁREA CONSTRUIDA TOTAL 2023	INCREMENTO MT2
Urbano	271,091	385,527	114,436 ↑
Rural	392,378	734,284	341,906 ↑
TOTAL	663,469	1,119,811	456,342 ↑

ÁREAS CONSTRUIDAS TOTAL 2022 | ÁREAS CONSTRUIDAS TOTAL 2023

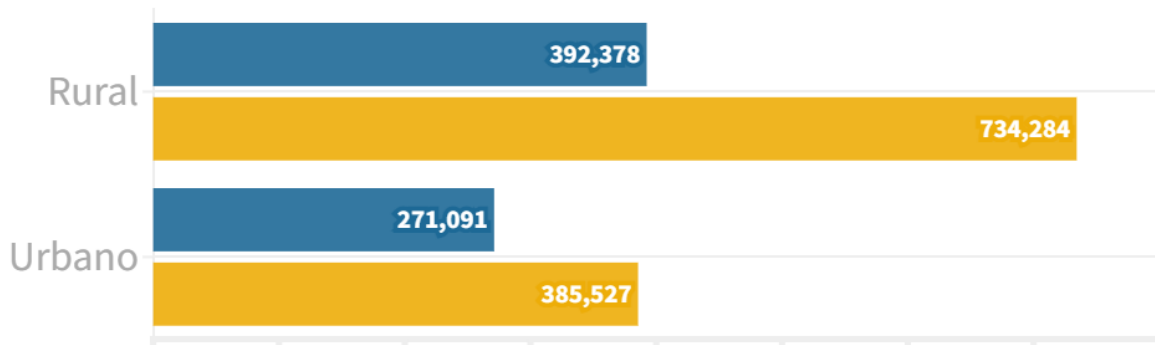


Figura 110 Incremento área de construcción

Tabla 50. Número de unidades de construcción 2022-2023

ZONAS	UNIDADES CONSTRUIDA TOTAL 2022	UNIDADES CONSTRUIDA TOTAL 2023	INCREMENTO UNIDADES
Urbano	2,616	3,149	533 ↑
Rural	4,802	6,258	1,456 ↑
TOTAL	7,418	9,262	1,989 ↑

En la zona urbana se incrementó un total de 114,436 metros cuadrados de construcción, mientras que en la zona rural se incrementaron 341,906 metros cuadrados de construcción.

■ UNIDADES CONSTRUIDAS TOTAL 2022 ■ UNIDADES CONSTRUIDAS TOTAL 2023

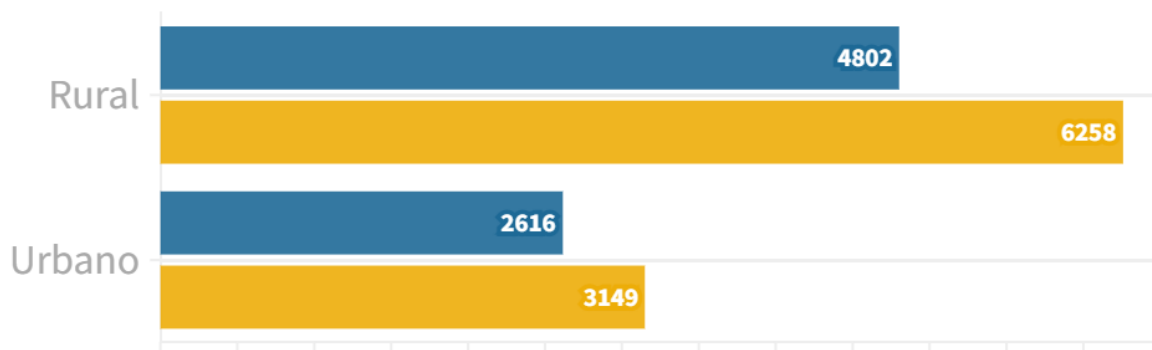


Figura 111 Unidades de construcción 2021-2022

Según el reconocimiento predial se incorporaron en la base de datos catastral de la zona urbana y rural, un total de 9,262 unidades de construcción.

12.1. CAMBIOS EN DESTINO ECONÓMICO

La destinación económica de los predios es la clasificación que se da a cada inmueble en su conjunto, terreno, construcciones y/o edificaciones, en el momento de la identificación predial, de conformidad con la actividad predominante en área que en él se desarrolle.

En cuanto al comportamiento rural del destino para la vigencia 2022, el destino más representativo es agropecuario con 5.583 predios, mientras que para el año 2023 se presentaron 4.287.

Dicho de otra manera, el destino agropecuario disminuyó en un 23% para la vigencia 2023. El segundo destino más representativo para la vigencia 2022 es el habitacional con 658 predios, para la vigencia 2023 el segundo destino más representativo es habitacional con 1.290 predios.

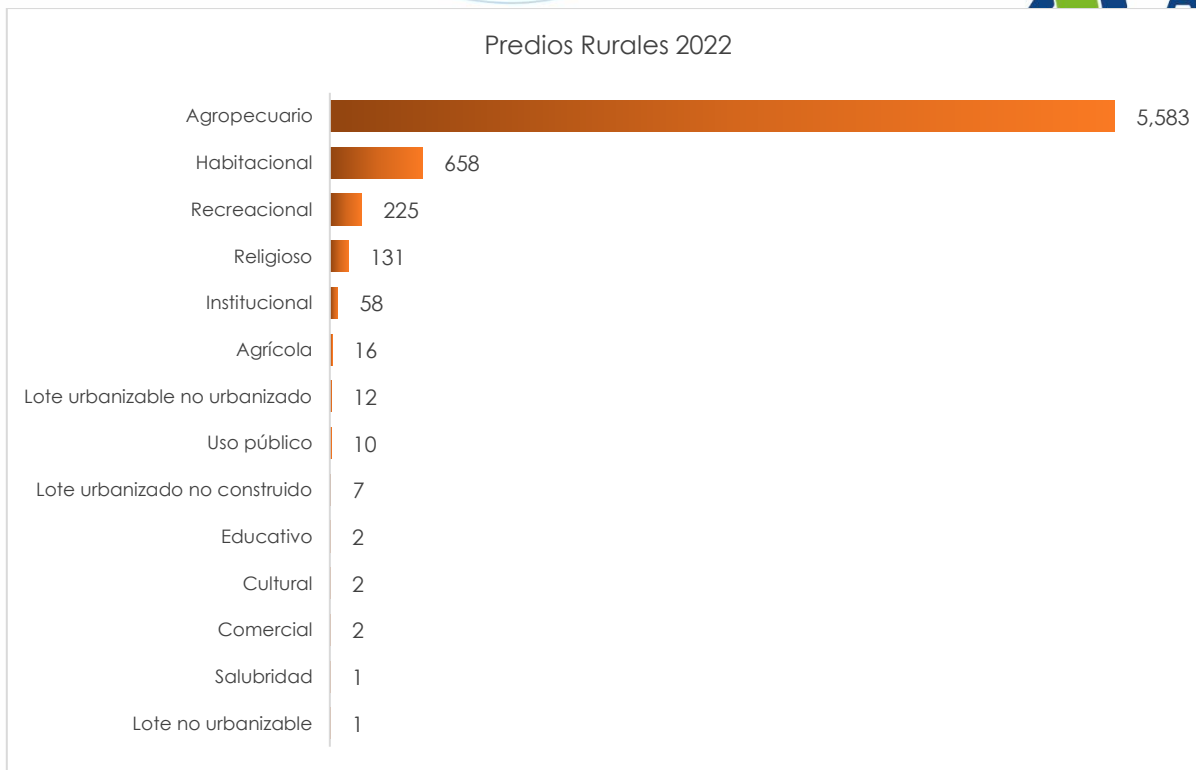


Figura 112 Comportamiento del destino zona rural - vigencia 2022.

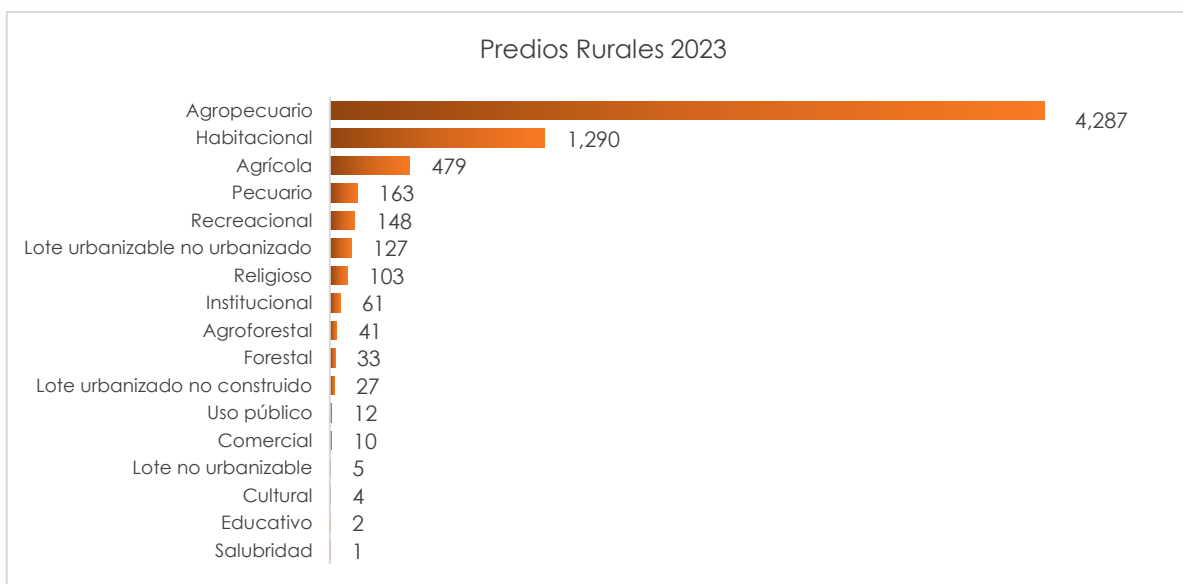


Figura 113 Comportamiento destino económico zona rural - vigencia 2023

Con respecto a la zona urbana para la vigencia 2022, el destino con mayor número de predios es el habitacional (2.019), seguido de lote no urbanizable (245) y religioso (147). Para la vigencia 2023 el destino más representativo es el habitacional (2.055), seguido de lote urbanizado no construido (192) y lote urbanizable no urbanizado (187). El destino religioso pasó de 147 predios en la vigencia 2022 a 69 predios para la vigencia 2023.

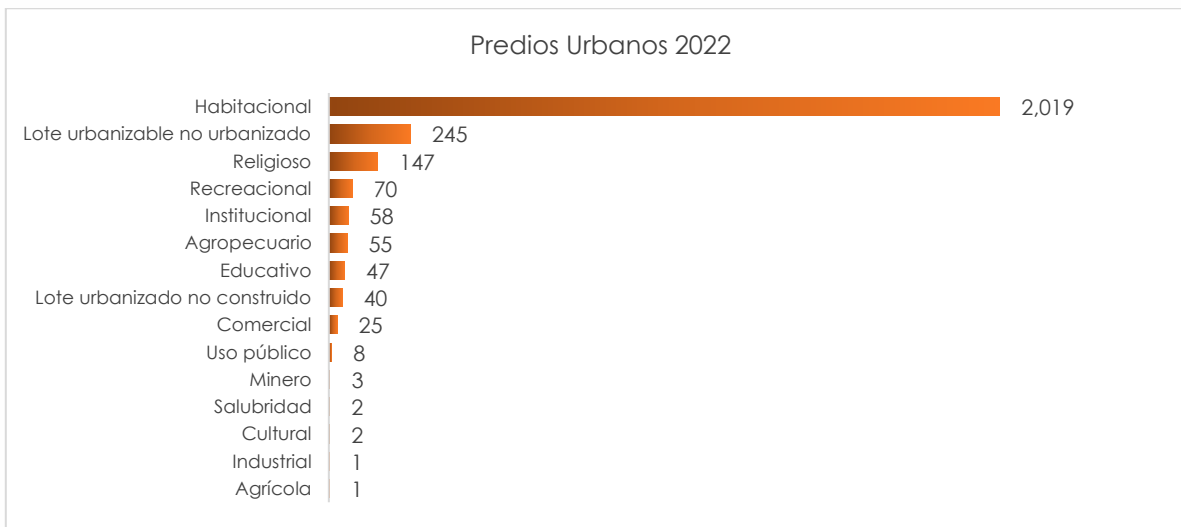


Figura 114 Comportamiento destino económico zona urbana - vigencia 2022

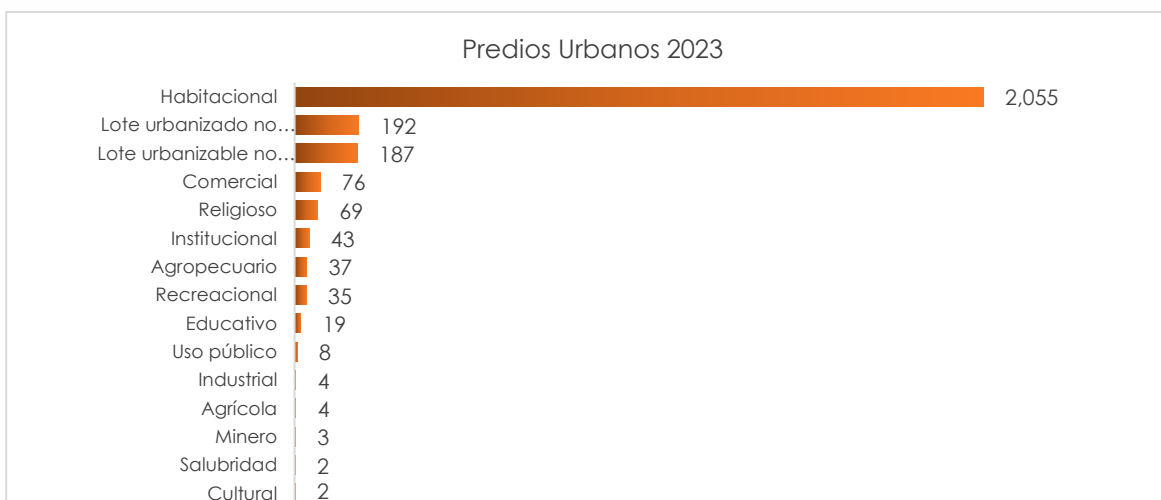


Figura 115 Comportamiento destino económico zona urbana - vigencia 2023

13. CONCLUSIONES

- El Municipio de La Cumbre - Valle adelantó para el año 2022 con vigencia 2023 el proceso de actualización catastral con enfoque de catastro multipropósito tanto de la zona urbana como rural de su territorio. En desarrollo de dichas labores se adelantaron investigaciones de mercado inmobiliario en el sector y con el cual se efectuó un análisis de las condiciones físicas, jurídicas y económicas de los bienes inmuebles que componen dichos territorios. no obstante, se debe recordar que el Municipio de La Cumbre en relación con las zonas de estudio.
- Se debe tener en cuenta que los listados iniciales se entregaron cuando se había realizado la etapa 1 del proceso de premarca que hace referencia al análisis de oficina, es decir, el análisis a partir de las bases de datos y ortofoto.
- Los predios nuevos que se encontraron en campo se incluyeron en el listado puesto que no existían antes de realizar el proceso de reconocimiento predial.

14. RECOMENDACIONES

- Se recomienda actualizar el Esquema de Ordenamiento Territorial para el municipio de La Cumbre.
- Se debe tener en cuenta que el aumento de los avalúos catastrales tendrá un impacto en la comunidad en general en cuanto al impuesto predial que deberá tener un límite máximo en el marco del artículo 2 de la ley 1995 de 2019, es importante indicar que este tipo de decisión es propia de la administración municipal y no del operador catastral.

15. ANEXOS

1. Listado de asistencia a las socializaciones del municipio de la Cumbre JAC.
2. Vídeo de invitación a la socialización del proceso de actualización del municipio de La Cumbre por parte de la gerente de la Unidad Administrativa Especial de Catastro y señor el alcalde.
3. Listados de asistencia a las socializaciones del municipio de La Cumbre Comunidad.
4. Planos de asignación de visitas por sectores de premarca
5. Listados de asignación de visitas por reconocedor de premarca
6. Formato de cambio físicos del municipio de La Cumbre
7. Base de predios para reconocimiento predial de la zona rural del municipio de La Cumbre
8. Base de predios para reconocimiento predial de la zona urbana del municipio de La Cumbre
9. Planos de predios para reconocimiento predial del municipio de La Cumbre de la zona rural.
10. Planos de predios para reconocimiento predial del municipio de La Cumbre de la zona urbana.
11. Oficios de visita de reconocimiento predial de la zona urbana y rural.
12. Planos de asignaciones para las visitas de reconocimiento predial.
13. Oficios puntuales de visitas de la zona rural.
14. Oficios de solicitud de información correspondiente al EOT del municipio de La Cumbre.
15. Comunicado oficial para toda la comunidad Cumbreña y sus corregimientos.
16. Vídeo Proceso de Visitas de Reconocedores Enlace del vídeo https://youtu.be/m_xTh-Mt3Uo
17. Vídeo Reconocimiento Predial en la Cumbre Valle del Cauca Enlace del video <https://youtu.be/OImDy8qbpJo>
18. Archivo de seguimiento de la Premarca de la zona urbana del municipio de La Cumbre.
19. Archivo de seguimiento de visitas de reconocimiento predial de la zona rural del municipio de La Cumbre.
20. Archivo de seguimiento de visitas de reconocimiento predial de la zona urbana del municipio de La Cumbre.
21. Información correspondiente al EOT y los ajustes de imprecisión cartográfica modificados.

22. Base de datos catastral de los predios de reconocimiento predial de la zona urbana y rural.
23. Plano de localización general del municipio
24. Recorrido de campo
25. Plano de zonas homogéneas físicas urbanas.
26. Plano de zonas homogéneas físicas rurales.
27. Mercado inmobiliario y proceso de sensibilidad de los avalúos catastrales.
28. Tipologías constructivas
29. Avalúos puntos muestra
30. Plano de zonas homogéneas geoeconómicas urbanas.
31. Plano de zonas homogéneas geoeconómicas rural.
32. Oficio de cambio de premarca SAT-360-2022. 20221104
33. Base de datos alfanumérica
34. Estudio agrológico de La Cumbre
35. Base de datos Cartográfica
36. Control de calidad cartográfica
37. Sensibilidad de la liquidación de los avalúos
38. GDB ZHF Y ZHG



**Valle
Avanza**
2022