

RESOLUCIÓN No. N00064

(6 DE SEPTIEMBRE DE 2023)

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA LA CREACIÓN DE UNA ZONA
HOMOGENEA GEOECONOMICA PARA EL SECTOR CAVASA EN EL
MUNICIPIO DE CANDELARIA”**

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

CONSIDERANDO:

Que el proceso de conservación catastral es el conjunto de acciones tendientes a mantener vigente la base catastral de forma permanente, mediante la incorporación de los cambios que sufra la información de un bien inmueble. La conservación catastral podrá realizarse a solicitud de parte o de oficio, para lo cual, los gestores catastrales deberán adoptar los mecanismos de interoperabilidad con las demás entidades productoras de información oficial.

Que en atención a la solicitud de revisión de avalúo con radicado 2023045984 del 19 de julio del 2023, realizado por el señor JHON JAIRO IZQUIERDO DELGADO, en su condición de apoderado de CAVASA S.A, donde solicita corregir el valor de la Zona Económica 08 asignada a la hectárea de tierra de la Central de Abastecimientos Del Valle del Cauca S.A, y se ajuste el valor del terreno del inmueble y se corrija el valor del avalúo catastral.

Que de acuerdo con lo señalado en la Ley 14 de 1983, Ley 44 de 1990, Decreto 148 de 2020 y la Resolución 1149 de 2021 del Instituto Geográfico “Agustín Codazzi”, normas rectoras para todos los catastros en el ámbito nacional, se determinaron las Zonas Homogéneas Geoeconómicas, para lo cual se realizaron investigaciones del mercado inmobiliario (Elaboración del estudio de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas y determinación del valor unitario por tipo de construcción urbana y rural) a partir de puntos de investigación económica dentro de las zonas homogéneas físicas del municipio de Candelaria, realizadas en el año 2015, para su actualización catastral con vigencia fiscal del año 2016, por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Que el usuario presenta la solicitud teniendo como base, la comparación de los valores de terreno por hectárea con predios colindantes y cercanos con características similares físicas pero con uso comercial diferente, e incluso más alto, debido a los procesos de comercialización de dichas empresas, de conformidad a su apreciación, al igual que la inconformidad con el valor unitario de terreno asignado al predio antes mencionado, enfocándose en la zona económica 08 del vigente estudio realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi en el año 2015 para la vigencia 01-01-2016. La solicitud se fundamenta, no solo en el valor adoptado, si no, también en la ausencia de información predial en las ofertas 52, 53 y 54 del vigente estudio puesto el numero predial registrado en las mismas son solo números cero (00-00-000-0000), por lo tanto las mismas no cumplen con el requisito de estar plenamente identificadas para ser parte del estudio y del proceso de cálculo de las zonas homogéneas geoeconómicas, y estas mismas ofertas cuentan con valores elevados y al ser parte del cálculo afectan de manera directa las variables que se

RESOLUCIÓN No. N00064

(6 DE SEPTIEMBRE DE 2023)

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA LA CREACIÓN DE UNA ZONA
HOMOGENEA GEOECONMICA PARA EL SECTOR CAVASA EN EL
MUNICIPIO DE CANDELARIA”**

utilizan para la determinación del valor por hectárea del terreno, como son (media, desviación estándar y varianza).

Que la profesional Zully Trujillo, contratista del Gestor Catastral, expuso el informe anexo a esta petición donde realizo un análisis exhaustivo del sector Cavasa, el cual a su vez fue socializado y aprobado por el comité de avalúos realizado en 4/09/2023

Que luego de examinados los documentos provenientes del informe técnico y lo que se concluye en el mismo se requiere crear una zona geoeconómica nueva, teniendo en cuenta los predios afectados por el sector Cavasa del municipio de Candelaria (76130000100040506000, 76130000100042969000, 76130000100040391000, 76130000100040358000, 76130000100040401000, 76130000100042967000, 76130000100040349000)

Que el presente estudio de la modificación de las Zonas Geoeconómicas se aplicará para la vigencia fiscal 01-01-2023, a los predios del municipio de Candelaria (76130000100040506000, 76130000100042969000, 76130000100040391000, 76130000100040358000, 76130000100040401000, 76130000100042967000, 76130000100040349000)

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

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: APROBAR el estudio de creación de la Zona Homogénea Geoeconómica rural para el sector Cavasa, afectando los predios con numero predial nacional (76130000100040506000, 76130000100042969000, 76130000100040391000, 76130000100040358000, 76130000100040401000, 76130000100042967000, 76130000100040349000) de la siguiente manera:

ZONA HOMOGENEA GEOECONOMICA RURAL CALCULADA VALOR COMERCIAL

Zona Homogénea Geoecónómica	Zona Homogénea Física	Valor
18	7	\$1.390.000.000

ZONA HOMOGENEA GEOECONOMICA CALCULADA VALOR CATASTRAL

Zona Homogénea Geoecónómica	Zona Homogénea Física	Valor
18	7	\$834.000.000

RESOLUCIÓN No. N00064

(6 DE SEPTIEMBRE DE 2023)

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA LA CREACIÓN DE UNA ZONA
HOMOGENEA GEOECONMICA PARA EL SECTOR CAVASA EN EL
MUNICIPIO DE CANDELARIA”**

ARTICULO SEGUNDO: Ordenar la creación de la zona geoeconómica 18, con valor catastral de \$834.000.000, conforme al informe técnico anexo a esta Resolución y a su vez realizar el respectivo impacto en las bases de datos alfanumérica y cartográfica.

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

ARTICULO CUARTO: INCORPORAR al archivo del Sistema de Información Geográfico Catastral Multipropósito de esta Unidad Administrativa Especial de Catastro los documentos anexos que hacen parte integral de esta resolución, correspondiente al sector Cavasa.

ARTICULO QUINTO: Contra la presente Resolución no procede Recurso de acuerdo a lo ordenado en el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

COMUNIQUESE Y CÚMPLASE

Expedida en Santiago de Cali, a los seis (6) días del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023).



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

Elaboró: Edilma Jiménez Ávila. Abogada Contratista UAEC. *EJ*
Revisión Técnica: Zully Trujillo. Contratista UAEC. *ZT*
Revisión Técnica: Wilmerth Alexander Mantilla Mazo – Líder de Programa UAEC. *WAM*
Revisión jurídica: Ángela María Arango. Abogada Contratista UAEC. *AM*