



**DEPARTAMENTO DEL
VALLE DEL CAUCA**

1.120.50.2024018163 - 1945

Santiago de Cali, 23 de abril de 2024.

Señores:

JOSUE ELIAS GRAJALES HENAO

Email: NO REGISTRA

Cel. 3164113148

Dirección: CARRERA 4 2E 05 LA ESPERANZA

Cartago – Colombia

Asunto: RESPUESTA - DERECHO DE PETICION - MULTIPROPOSITO 160 - CARTAGO
- 2024018163

Respetuoso saludo.

Desde la Unidad Administrativa Especial de Catastro del Departamento del Valle del Cauca – UAEC se da respuesta a la Petición reseñada en el Asunto, en aplicación de los artículos 13 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (CPACA); sustituidos por la Ley Estatutaria 1755 de 2015.

La Ley 14 de 1983, "Por la cual se fortalecen los fiscos de las entidades territoriales y se dictan otras disposiciones" establece que el objetivo esencial de las autoridades catastrales se orienta hacia la formación, actualización y conservación de los catastros, tendientes a la correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica de los inmuebles, de tal forma que la información catastral sea real y actual para uso de las diferentes entidades y personas. Por lo cual, la conservación catastral consiste en el conjunto de operaciones destinadas a mantener al día los documentos catastrales correspondientes a los predios, de conformidad con los cambios que experimente la propiedad inmueble en sus aspectos físico, jurídico, económico y fiscal.

El Artículo 79 de la Ley 1955 de 2019⁶³, dispuso que la gestión catastral es un servicio público que comprende un conjunto de operaciones técnicas y administrativas orientadas a la adecuada formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral.

⁶³ El Artículo 79 de la Ley 1955 de 2019 posteriormente fue modificado por el Artículo 43 de la Ley 2294 de 2023 "POR EL CUAL SE EXPIDE EL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2022 - 2026 "COLOMBIA POTENCIA MUNDIAL DE LA VIDA".



**DEPARTAMENTO DEL
VALLE DEL CAUCA**

El Decreto 148 del 4 de febrero de 2020, en su artículo 2.2.2.1.1. define el Catastro como: "...el inventario o censo de los bienes inmuebles localizados en el territorio nacional, de dominio público o privado, independientemente de su tipo de tenencia, el cual debe estar actualizado y clasificado con el fin de lograr su identificación física, jurídica y económica con base en criterios técnicos y objetivos".

El Artículo 2.2.2.1.5. del Decreto Nacional 148 de 2020, establece que son Intervinientes en la gestión catastral, entre otros, los gestores catastrales; los cuales son entidades públicas del orden nacional o territorial o los esquemas asociativos de entidades territoriales, que hayan sido habilitadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) según la reglamentación dispuesta para tal efecto, así como el IGAC por excepción y que los operadores catastrales son las personas jurídicas, de derecho público o privado que, mediante contrato suscrito con uno o varios gestores catastrales, desarrollan labores operativas que sirven de insumo para adelantar los procesos de formación, actualización y conservación catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito que sean adoptados, conforme a la regulación que para el efecto expida el gobierno nacional.

En lo relacionado con la habilitación del Gestor Catastral y la vinculación del Operador Catastral es preciso dejar anotado que, mediante Resolución No. 1546 de 2019 el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC habilitó como gestor catastral al Departamento del Valle del Cauca. Y en virtud de esa habilitación, el servicio público catastral se presta a través de la Unidad Administrativa Especial de Catastro, organismo adscrito al Departamento Administrativo de Hacienda y Finanzas Públicas.

La Unidad Administrativa Especial de Catastro del Valle del Cauca, ya en calidad de Gestor Catastral, suscribió con la SOCIEDAD DE AVANCES TECNOLOGICOS PARA EL DESARROLLO DEL DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA - VALLE AVANZA S.A.S, el Convenio Marco de Operación Catastral No. 1.120-10- 59-2-0006, para la prestación de los servicios catastrales en los municipios que constituyen el radio de acción del gestor catastral.

En relación con el proceso de actualización catastral desarrollado en el Municipio de Cartago y el aspecto jurídico que le sirvió de sustento, debe expresarse que la Ley 14 de 1983 "*Por la cual se fortalecen los fiscos de las entidades territoriales y se dictan otras disposiciones*", en su artículo 5 establece que las autoridades catastrales tendrán la obligación de formar los catastros o actualizarlos en el curso de períodos de cinco (5) años en todos los municipios del país, con el fin de revisar los elementos físico y jurídico del catastro y eliminar las posibles disparidades en el avalúo catastral originadas en mutaciones físicas, variaciones de uso o de productividad, obras públicas o condiciones locales del mercado inmobiliario.

De acuerdo con lo anterior, en el año 2021 se adelantó en el municipio de Cartago – Valle del Cauca, un proceso de Actualización de la Formación Catastral con vigencia fiscal 2022,



**DEPARTAMENTO DEL
VALLE DEL CAUCA**

con el fin de caracterizar, actualizar y representar los diferentes cambios prediales frente a su condición económica, física y del mercado inmobiliario, proceso que no se realizaba desde el año 2009 para el área urbana y desde el año 2001 para el área rural.

La información recolectada para el desarrollo de la actualización catastral en el municipio de Cartago, se realizó de conformidad con los métodos establecidos en el artículo 2.2.2.2.6 del Decreto 148 de 2020.

Uno de los componentes del proceso de Actualización de la Formación Catastral adelantado en el Municipio de Cartago con vigencia 2022, que incide de manera directa en la determinación del avalúo catastral es el económico; el cual involucra la actualización y/o ajuste de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas - con base en las cuales se determina el valor del metro cuadrado de terreno - y la creación, conformación, actualización y/o ajuste de las tablas de construcción y anexos - las cuales determinan el valor del metro cuadrado de las diferentes tipologías de construcción y anexos que se encuentran establecidas en la base de datos catastral.

En ese contexto, la Unidad Administrativa Especial de Catastro expidió la Resolución No. N00007 del 6 de agosto de 2021 **"POR MEDIO DE LA CUAL SE ORDENA LA APERTURA Y EJECUCIÓN DEL PROCESO DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL EN EL MUNICIPIO DE CARTAGO Y SE FIJA LA FECHA DE INICIACIÓN DE LOS TRABAJOS Y OPERACIONES CORRESPONDIENTES"**; y al finalizar el proceso de actualización expidió la Resolución No. N00015 del 31 de diciembre de 2021 **"POR MEDIO DE LA CUAL SE ORDENA LA RENOVACION DE LA INSCRIPCION CATASTRAL DE LOS PREDIOS QUE CONFORMAN EL AREA URBANA Y RURAL DEL MUNICIPIO DE CARTAGO QUE FUERON ACTUALIZADOS EN SU FORMACION CATASTRAL DURANTE EL AÑO 2021"**.

En lo que tiene que ver con su planteamiento sobre la atención debida a los ciudadanos, es pertinente manifestar al Peticionario, que desde la UAEC estamos comprometidos con el respeto de la participación ciudadana como principio orientador del ejercicio de la gestión catastral, dentro de este propósito trabajamos constantemente para garantizar una amplia y efectiva participación de las comunidades y de las personas en la generación, mantenimiento y uso de la información catastral; de este modo, se ha asegurado la disponibilidad permanente de canales (físico: Ventanillas de Atención y virtual: correo electrónico) que permiten a los usuarios presentar solicitudes y consultas y realizar seguimiento a los trámites catastrales. En tal sentido, todas las solicitudes de los ciudadanos se atienden a través de dichos canales institucionales.

Pero para responder esta petición en concreto, debe tenerse en cuenta que de conformidad con el ordenamiento legal vigente que rige la gestión catastral en Colombia, los cambios que se presenten en los avalúos catastrales de los predios, como resultado de la aplicación de la normativa vigente, los cambios en los avalúos que resulten de la revisión de estos, las autoestimaciones del avalúo catastral debidamente aceptadas y la modificación de los estudios económicos que no provengan de errores en la información catastral, han sido clasificados como mutaciones catastrales de cuarta clase y para su inscripción en la base



**DEPARTAMENTO DEL
VALLE DEL CAUCA**

de datos catastral, dichos cambios deben someterse a las reglas procedimentales establecidas en la ley, para ese tipo de mutación.

De dichas reglas, y para fines meramente ilustrativos, pueden mencionarse las siguientes:

Para admitir la nueva solicitud de trámite catastral, se requiere que el (la) interesado (a) realice lo siguiente:

- i) El interesado deberá radicar ante el gestor la solicitud de revisión de avalúo a través de los canales virtuales o físicos dispuestos para ello, además, que efectúe el pago y diligenciamiento del formato adjunto correspondiente a **REVISION DE AVALUO M04**, con la documentación y campos requeridos, con un valor de \$191.000, la cual corresponde a un análisis para la revisión inicial. En la solicitud de revisión, el solicitante deberá indicar la o las vigencias sobre las cuales hace la petición, y las pruebas deben corresponder a dichas vigencias.
- ii) Datos de cuenta bancaria para efectuar pagos de valores liquidados

Titular: VALLE AVANZA SAS
Identificación: NIT. 901.351.960-1
Tipo de cuenta: Ahorros
No. de cuenta: 001-18551-1
Entidad Financiera: BANCO DE OCCIDENTE

Advertencia 1: La expedición de factura, requiere que el (la) interesado (a) aporte copia del Registro Único Tributario RUT.

Advertencia 2: Inmediatamente como efectúe el pago respectivo, el (la) interesado (a) DEBE presentar la copia del Comprobante de pago en la forma que se indica a continuación.

- iii) Forma y lugar para la presentación de documentos:
Los documentos solicitados deberán radicarse, indicando: Nombre y Número de documento de identidad del (la) interesado (a) y el Número de Radicado asignado a su trámite, por la Unidad Administrativa Especial de Catastro.

La presentación en medio digitalizado, puede hacerla a través del Correo electrónico: catastrovalle@valledelcauca.gov.co

La presentación en medio físico, puede hacerla en la siguiente dirección:
Carrera 6 entre calles 9 y 10. Edificio Palacio San Francisco - Cali



**DEPARTAMENTO DEL
VALLE DEL CAUCA**

- iv) Los avalúos resultantes del trámite de la solicitud de revisión tendrán la vigencia catastral que se indique en el acto administrativo en firme, correspondientes a las vigencias objeto de la solicitud.
- v) La solicitud de revisión deberá acompañarse de las pruebas que, a criterio del solicitante, fundamenten las inconformidades frente al avalúo, tales como planos, fotografías, certificaciones de autoridades administrativas, ortofotografías, aerofotografías, avalúos comerciales, escrituras públicas u otros documentos que sirvan de sustento.

Por lo tanto, se recomienda de manera respetuosa a los peticionarios, que si persiste su inconformidad con el avalúo catastral determinado para el predio de su propiedad, presente su solicitud de Revisión de Avalúo Catastral, exponiendo sus argumentos fácticos, técnicos y jurídicos, y aportando las pruebas actuales, pertinentes, conducentes y útiles; los cuales serán recepcionados, analizados, evaluados y validados, dentro de la actuación administrativa correspondiente y se tendrán como base para orientar la adopción de la decisión de fondo.

Por otro lado, se comunica que el día 05 de abril del año en curso se envió al Concejo Municipal de Cartago mediante correo electrónico concejomunicipaldecartago@gmail.com la relación de todas las solicitudes y el detalle del estado en las que fueron radicadas por el concejo ante la UAEC, evidenciando que un total de 13 de estas peticiones se encuentran sin archivo, sin datos de un responsable aparente u hojas en blanco.

Con el debido respeto,

LIA PATRICIA PÉREZ CARMONA
Gerente Unidad Administrativa Especial de Catastro

Anexo: Formato solicitud Concejo, evidencia notificación vía correo electrónico.
Anexo: Formato FO-MA-P4-01- Mutación de Cuarta M04- REVISION DE AVALUO
Anexo: Resolución No. N00007 del 6 de agosto de 2021
Anexo: Resolución No. N00015 del 31 de diciembre de 2021

Proyectó: Wilmot David Ruano Ibarra. Profesional Universitario UAEC.
Proyectó: María del Mar Olave Varela. Contratista UAEC.
Revisó: Wilmerth Alexander Mantilla mazo. Asesor Contratista UAEC.