

SCM, Pereira, 12 de diciembre de 2024.

Doctor

JUAN CARLOS BOTERO BARON

ALCALDE DE LA VIRGINIA

La Virginia – Risaralda

Asunto: Informe de actividades del proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito y conservación catastral.

Cordial Saludo,

De conformidad con las obligaciones establecidas en el contrato interadministrativo mediante el cual se contrata al Gestor Catastral – Área Metropolitana Centro Occidente – AMCO para que ejecute los procesos de actualización y conservación durante la vigencia 2024, se remite el documento “Informe de actividades – Actualización catastral urbana y rural con enfoque multipropósito y conservación catastral del municipio de La Virginia, Risaralda”.

De conformidad con el contrato interadministrativo 001 de 2024 en su cláusula 6 relacionada con el valor del contrato, específicamente la forma de pago; se remite el presente informe que constituye el cumplimiento de las actividades asociadas al pago 2 que corresponde con un 15% del valor del contrato.

Como anexos al presente informe se relacionan los siguientes documentos:

1. Informe 01 correspondiente a las actividades asociadas al pago 2 según el contrato interadministrativo 001 de 2024. (90) Folios.

Anexos técnicos asociados a las actividades del contrato 001 de 2024:

- ✓ Anexos 1 Resolución AMCO 471 de 09 de octubre de 2024. (6) folios.
- ✓ Anexos 2 Documento de caracterización urbano y rural del municipio de La Virginia en términos de **DIAGNÓSTICO** de la base catastral vigente. (88) Folios.

Adicionalmente se remite factura electrónica de venta con siguientes anexos:

- ✓ FE7910 - ACTA DE PAGO PARCIAL NO 02 CONTRATO-INTER-001 DE 2024 MUNICIPIO DE LA VIRGINIA.pdf
- ✓ CERTIFICACIÓN BANCARIA BBVA - 2479.pdf
- ✓ CERTIFICACIÓN PAZ Y SALVO PARAFISCALES 03-12-2024.pdf
- ✓ Certificado Antecedentes Disciplinarios JCC_Ma.Victoria Grisales García.pdf
- ✓ PLANILLA NOVIEMBRE 7951327985.pdf
- ✓ Cedula Ciudadani Maria Victoria Grisales García.pdf
- ✓ Tarjeta Profesional_Ma.Victoria Grisales García.pdf
- ✓ RUT ACTUALIZADO - 05-12-2024.pdf

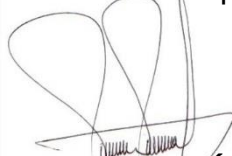
Ante cualquier inquietud por favor comunicarse a los siguientes correos electrónicos: directora@amco.gov.co.

Quedamos atentos a cualquier inquietud y al espacio formal de socialización del contenido del presente documento.

Atentamente,

CLAUDIA PATRICIA CARDENAS ORTIZ

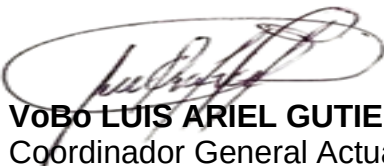
Directora - Área Metropolitana de Centro Occidente AMCO



ALEXANDER RENDÓN CARDENAS

Jefe De Conservación AMCO

Supervisor



Vobo LUIS ARIEL GUTIERREZ

Coordinador General Actualización Catastral Municipio de La Virginia

ÁREA METROPOLITANA CENTRO OCCIDENTE – AMCO

INFORME DE ACTIVIDADES

ACTUALIZACIÓN CATASTRAL MUNICIPIO DE LA VIRGINIA – RISARALDA

RESOLUCIÓN AMCO 471 DE 09 DE OCTUBRE DE 2024

PEREIRA
12 DE DICIEMBRE DE 2024

Tabla de Contenido

INFORME DE ACTIVIDADES	6
1. MARCO NORMATIVO.....	8
1.1 Normatividad aplicable vigente	8
1.2 Resoluciones	9
2. ENTREGABLES GENERALES ACTUALIZACIÓN CATASTRAL URBANO - RURAL.....	10
2.1 Plan de trabajo del proceso de actualización catastral urbana y rural.	11
2.2 Proyecto de Resolución administrativa de apertura del proceso de actualización catastral del municipio para el área urbana y rural en el 2024.	11
2.3 Memoria del proceso de socialización y comunicación a la comunidad, a lo largo del proceso de actualización catastral urbana y rural (autoridades municipales, líderes y comunidad, conforme los niveles de socialización definidos en la metodología.	12
2.4 Documento de caracterización urbano y rural del municipio de La Virginia en términos de diagnóstico de la base catastral vigente.	12
2.5 Base de datos catastral y su componente geográfico, actualizada en los aspectos físico, jurídico y económico de los predios urbanos y rurales, cumpliendo con el modelo de levantamiento catastral vigente e interrelacionada con la base registral.	13
2.6 Estudio del componente económico que contenga la descripción de métodos y ofertas de mercado inmobiliario utilizados para determinar los valores de los predios urbanos y rurales.	14
2.7 Socialización a la Alcaldía de La Virginia – Secretaría de Hacienda del comportamiento de los valores catastrales antes de la liquidación definitiva conforme el porcentaje que se adopte de los valores comerciales.	15
2.8 Proyecto de resolución de aprobación de valores del proceso de actualización catastral del municipio de La Virginia.....	16
2.9 Proyecto de Resolución de cierre o clausura de labores catastrales de actualización y puesta en vigencia de la actualización de la formación catastral urbana y rural de La Virginia.	16
2.10 Entrega del archivo plano (Registro 1) de la base catastral del municipio de La Virginia en el mes de enero del año 2025 en los términos de la normatividad vigente.	17
2.11 Archivos Digitales de insumos cartográficos y geodésicos utilizados en la actualización urbana y rural.....	17
2.12 Documento Memoria técnica del proceso de actualización catastral de conformidad con el anexo 7 de la Resolución IGAC 1040 de 2023.....	19
3. DIAGNÓSTICO.....	20

4. COMPONENTE FÍSICO.....	21
4.1 ETAPA DE PRE-RECONOCIMIENTO	21
4.1.1 Pre-reconocimiento urbano.....	22
4.1.2 Pre-reconocimiento rural.....	24
4.2 ETAPA DE RECONOCIMIENTO	27
4.2.1 ANÁLISIS DE RESULTADOS A LA FECHA DEL RECONOCIMIENTO PREDIAL URBANO	28
4.2.2 Resultados a la fecha del reconocimiento predial rural	30
4.2.3 Reconocimiento rural.....	31
5. COMPONENTE JURÍDICO.....	32
5. COMPONENTE ECONÓMICO.....	33
5.1 Ejecución del estudio del componente económico	35
5.1.1 Zonas Homogéneas Físicas ZHF	35
5.1.2 Diseño de las zonas homogéneas físicas.....	36
5.2 Zonas Homogéneas Geoeconómicas ZHG	48
6. COMPONENTE CARTOGRÁFICO	58
7. EJECUCIÓN NIVELES DE SOCIALIZACIÓN SEGÚN LA METODOLOGÍA ESTABLECIDA.	63
7.1 Componente Social y Participativo.....	63
7.1.1 Socialización nivel 1	63
7.1.2 Socialización nivel 2	64
7.1.3 Socialización nivel 3	64
7.1.4 Socialización nivel 4 Exposición pública de Resultados	64
7.2 Informe parcial de avance - Proceso de socialización y participación Actualización catastral La Virginia	65
7.2.1. Cronograma reuniones ejecutado a la fecha	67
7.2.2. Evidencias y trazabilidad que se genera en las reuniones de socialización	74
7.2.3. Presentación del informe componente social y participación.....	77
8. GESTIÓN TECNOLÓGICA DE BASE DE DATOS CATASTRAL ACTUALIZADA.....	78
8.1 COMPONENTE TECNOLÓGICO	78
8.1.1 Plataforma IDEAMCO.....	78
8.1.2 Solución tecnológica para el proceso de actualización y conservación	80
8.1.3 Proceso De Actualización	80
8.1.4 Proceso De Conservación.....	89

INFORME DE ACTIVIDADES

A continuación, se presenta informe de avance asociado al contrato interadministrativo No 001 de 2024, suscrito entre el Área Metropolitana Centro Occidente AMCO y el municipio de La Virginia, cuyo objeto es “Prestar el servicio público de gestión catastral para realizar la actualización, conservación y difusión catastral del municipio de La Virginia – Risaralda”.

Para la ejecución de la gestión catastral multipropósito, el AMCO cuenta el equipo técnico requerido conforme la magnitud del proyecto, profesionales calificados para realizar las labores catastrales y adquirió todo lo requerido para garantizar la logística y las actividades propias de los procesos de actualización y conservación catastral. Precisamente, en el marco del proceso de barrido predial masivo se han adelantado las labores que prevé el proceso de actualización catastral: componentes físicos, jurídicos y económico con enfoque multipropósito, además del ajuste cartográfico que garantiza los niveles de calidad relacionados con consistencia lógica y exactitud posicional.

El presente informe presenta los resultados del proceso de actualización a la fecha, de acuerdo con el CONTRATO INTERADMINISTRATIVO 001 de 2024. Si bien el informe se estructura a partir de los productos o entregables que quedaron pactados en el contrato interadministrativo, para efectos del presente documento el contenido del presente informe se constituye a partir de los avances principalmente en los siguientes aspectos:

- ✓ Presentación del diagnóstico general del municipio de La Virginia que da cuenta del estado de desactualización de la base catastral y las diferencias físicas y espaciales encontradas.
- ✓ Avance en el componente físico: Resultados de las acciones de las etapas de pre-reconocimiento y reconocimiento urbano y rural en el barrido predial para el componente físico.
- ✓ Avance en el componente jurídico: Base de datos del cruce con la Superintendencia de Notariado y Registro para predios urbanos y rurales.
- ✓ Avance en el componente económico: recolección de ofertas de mercado y propuesta métodos valuatorios para el proceso de actualización catastral, y diseño preliminar de las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas. De igual manera, se adelantó la determinación del valor comercial de los predios del municipio con base en el diseño de las zonas homogéneas.

- ✓ Avance en la socialización de la actualización catastral a actores interesados en consenso con AMCO, para los cuatro niveles previstos en la metodología del proyecto tipo y las normas correspondientes, precisando los lugares de los eventos, los participantes y la percepción de la comunidad sobre el proceso de actualización.
- ✓ Diagnóstico del proceso de atención de trámites de la conservación catastral para el periodo.



1. MARCO NORMATIVO

A continuación, se presenta la normatividad que recoge todos los elementos administrativos, técnicos y jurídicos que deben ser considerados, no solo para que se garantice el enfoque multipropósito del proceso de gestión catastral a ejecutar, sino que el mismo tenga soporte desde la perspectiva jurídica, ya que los lineamientos establecidos en la normatividad que a continuación se presenta, son de obligatorio cumplimiento.

1.1 Normatividad aplicable vigente

Constitución Política de Colombia

Leyes

- ✓ Ley 2294 de 2023 “Plan Nacional de Desarrollo 2022 – 2026”
- ✓ Ley 1955 de 2019 artículo 79 “por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022.
- ✓ Ley 1995 de 2019 “Por medio de la cual se dictan normas catastrales e impuestos sobre la propiedad raíz y se dictan otras disposiciones de carácter tributario territorial”.
- ✓ Ley 1581 de 2012. Ley de protección de datos personales.
- ✓ Ley 1450 de 2011. “Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo, 2010-2014”
- ✓ Ley 675 de 2001: “Por medio de la cual se expide el Régimen de la propiedad horizontal”.
- ✓ Ley 388 de 1997: “Ley que regula el ordenamiento territorial en Colombia”.
- ✓ Ley 44 de 1990: “Por la cual se dictan normas sobre catastro e Impuesto sobre la propiedad raíz”.
- ✓ Ley 14 de 1983: “Por la cual se fortalecen los fiscos de las entidades territoriales y dicta normas sobre el catastro, impuesto predial, de renta y complementarios”.

Decretos

- ✓ Decreto 1608 de 2022 “Por el cual se modifican parcialmente los Artículos 2.2.2.5.1, 2.2.2.5.6 y 2.2.2.5.7 del Decreto 1170 de 2015, “Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de información Estadística”, adicionado por el Decreto 1983 de 2019, “Por el cual se reglamentan parcialmente los Artículos 79, 80, 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019 y se adiciona un Capítulo al Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto número 1170 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística”.

- ✓ Decreto 148 de 2020: "Por el cual se reglamentan parcialmente los artículos 79, 80, 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019 y se modifica parcialmente el Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1170 de 2015, 'Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística'".
- ✓ Decreto 1983 de 31/10/2019: "Por el cual se reglamentan parcialmente los artículos 79, 80, 81 Y 82 de la Ley 1955 de 2019 y se adiciona un capítulo al Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1170 de 2015, Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística".
- ✓ Decreto 1170 de 2015: "Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística"

1.2 Resoluciones

- ✓ Resolución IGAC 746 de 2024 "Por medio de la cual se modifica parcialmente la Resolución número 1040 del 8 de agosto de 2023, única de la gestión catastral multipropósito"
- ✓ Resolución 1040 de 2023: "Por medio de la cual se expide la resolución única de la gestión catastral multipropósito".
- ✓ Resolución 338 de 2023: "Por la cual se adoptan decisiones de manera transitoria para la política pública de catastro multipropósito en los territorios y territorialidades indígenas, se deroga parcialmente la circular externa del 8 de noviembre de 2021 y se emiten directrices a los gestores y operadores catastrales".
- ✓ Resolución Conjunta SNR 4218 IGAC 499 de 2020 "Por la cual se adopta el Modelo Extendido de Catastro Registro del Modelo LADM_COL, como estándar para la interoperabilidad de la información del catastro y registro".
- ✓ Resolución Conjunta SNR 11344 IGAC 1101 de 2020 "Por medio de la cual se establecen los lineamientos para la aplicación de los procedimientos catastrales con efectos registrales, la corrección y/o inclusión de cabida en procesos de ordenamiento social de la propiedad, y la corrección de área y/o linderos mediante escrituras aclaratorias".

2. ENTREGABLES GENERALES ACTUALIZACIÓN CATASTRAL URBANO - RURAL

De conformidad con la propuesta técnico-económica presentada al municipio de La Virginia, como entregables generales del proceso de actualización se tienen los siguientes elementos mínimos generales:

Los siguientes son los entregables asociados a la actualización catastral urbana y rural:

- a) Plan de trabajo del proceso de actualización catastral urbana y rural.
- b) Proyecto de Resolución administrativa de apertura del proceso de actualización catastral del municipio para el área urbana y rural en el 2024.
- c) Memoria del proceso de socialización y comunicación a la comunidad, a lo largo del proceso de actualización catastral urbana y rural (autoridades municipales, líderes y comunidad, conforme los niveles de socialización definidos en la metodología.
- d) Documento de caracterización urbano y rural del municipio de La Virginia en términos de diagnóstico de la base catastral vigente.
- e) Base de datos catastral y su componente geográfico, actualizada en los aspectos físico, jurídico y económico de los predios urbanos y rurales, cumpliendo con el modelo de levantamiento catastral vigente e interrelacionada con la base registral.
- f) Estudio del componente económico que contenga la descripción de métodos y ofertas de mercado inmobiliario utilizados para determinar los valores de los predios urbanos y rurales.
- g) Socialización a la Alcaldía de La Virginia – Secretaria de Hacienda del comportamiento de los valores catastrales antes de la liquidación definitiva conforme el porcentaje que se adopte de los valores comerciales.
- h) Proyecto de resolución de aprobación de valores del proceso de actualización catastral del municipio de La Virginia.
- i) Proyecto de Resolución de cierre o clausura de labores catastrales de actualización y puesta en vigencia de la actualización de la formación catastral urbana y rural de La Virginia.

- j) Entrega del archivo plano (Registro 1) de la base catastral del municipio de La Virginia en el mes de enero del año 2025 en los términos de la normatividad vigente.
- k) Archivos Digitales de insumos cartográficos y geodésicos utilizados en la actualización urbana y rural.
- l) Documento Memoria técnica del proceso de actualización catastral de conformidad con el anexo 7 de la Resolución IGAC 1040 de 2023.

A continuación, se presenta un reporte sobre el avance que se tiene conforme lo previsto en la ejecución del convenio interadministrativo 001 de 2024 para los procesos de actualización y conservación catastral con enfoque multipropósito.

2.1 Plan de trabajo del proceso de actualización catastral urbana y rural.

Mediante oficio de 21 de octubre de 2024, el Área Metropolitana Centro Occidente AMCO en calidad de Gestor Catastral y en el marco del contrato interadministrativo 001 de 2024, entregó documento relacionado con el Plan de Trabajo y cronograma de actividades previsto para el proceso de actualización catastral del municipio de La Virginia en donde se recopilaron todos los elementos técnicos, normativos y metodológicos que implica la ejecución del proceso de actualización catastral de conformidad con la normatividad vigente. En el mismo se reúnen los elementos mínimos normativos y derivado de allí todo lo que se relaciona con los aspectos técnicos, metodológicos y operativos para garantizar el éxito del proceso de actualización que se está ejecutando en la zona urbana y rural del municipio de La Virginia vigencia a partir del 01 de enero de 2025.

2.2 Proyecto de Resolución administrativa de apertura del proceso de actualización catastral del municipio para el área urbana y rural en el 2024.

Al presente informe se adjunta la Resolución AMCO 471 de 09 de octubre de 2024, por medio de la cual se ordena el inicio del proceso de actualización de la formación catastral para el área urbana y rural del municipio de La Virginia – Risaralda; documento que consta de 6 folios. Vale la pena resaltar que este documento fue elaborado con base en los criterios técnicos establecidos en la normatividad vigente y adicionalmente se garantizó su publicidad de acuerdo a lo establecido en la Resolución IGAC 1040 de 2023 de acuerdo a la naturaleza de este acto administrativo.

2.3 Memoria del proceso de socialización y comunicación a la comunidad, a lo largo del proceso de actualización catastral urbana y rural (autoridades municipales, líderes y comunidad, conforme los niveles de socialización definidos en la metodología.

La memoria por sí misma de las actividades de socialización de conformidad con los 4 niveles que se establece en la metodología para actualización catastral con enfoque multipropósito actualmente está en proceso de construcción con base en las evidencias que se han venido recopilando durante el desarrollo de las actividades programadas para el proceso de socialización; sin embargo, el plan de comunicaciones establecido de conformidad con el plan de trabajo general de la actualización catastral se viene ejecutando de manera satisfactoria conforme la metodología establecida. La memoria del proceso de socialización y comunicaciones será constituida con los resultados finales al cierre del proceso de actualización catastral.

2.4 Documento de caracterización urbano y rural del municipio de La Virginia en términos de diagnóstico de la base catastral vigente.

Con relación a la caracterización urbana y rural del municipio de La Virginia, se informa que el documento de diagnóstico de la actualización catastral que se ejecuta contiene un capítulo denominado CARACTERIZACIÓN GENERAL DEL MUNICIPIO DE LA VIRGINIA. El documento diagnóstico se construyó a partir de información del territorio contenida en el PBOT y la información catastral histórica con que se cuenta por parte del Gestor Catastral AMCO, con el propósito de tener un panorama general del estado de la base catastral vigente y su grado de desactualización. El diagnóstico por sí mismo es un estudio técnico que ya fue concluido y en el presente documento se presenta como un capítulo, sin embargo, todo lo relacionado con este diagnóstico será parte de las memorias técnicas del proceso de actualización catastral.

Dentro del documento o contenido del diagnóstico general del Municipio de La Virginia, se encuentra una descripción de las condiciones o características del territorio a actualizar, caracterización del estado general de la base catastral vigente y un reporte de omisiones y comisiones sobre los diferentes niveles de información de la base gráfica con fines catastrales.

2.5 Base de datos catastral y su componente geográfico, actualizada en los aspectos físico, jurídico y económico de los predios urbanos y rurales, cumpliendo con el modelo de levantamiento catastral vigente e interrelacionada con la base registral.

Frente a la expedición de la Resolución 1040 de 2023, donde se refrenda la adopción del modelo LADM_COL en la versión más reciente, como estándar para la interoperabilidad de la información de la gestión catastral con enfoque multipropósito. El Gestor Catastral Área Metropolitana Centro Occidente - AMCO, garantiza la aplicación del modelo único de dominio para la interrelación de la información de catastro multipropósito de acuerdo al modelo LADM_COL; en virtud de ello se hace aplicación del formulario basado en el modelo catastral LADM COL el cual se dispone en la plataforma tecnológica que se utiliza para la ejecución de los procesos catastrales; en lo que se incluyen los componentes: 1) Físico, en cuanto a la representación geométrica, la identificación de cabida, los linderos, las construcciones y unidades de construcción de los predios en la zona urbana y rural del municipio de La Virginia; 2) Jurídico, dando cuenta de la identificación en la zona rural y urbana de la relación jurídica de tenencia entre el sujeto activo del derecho, sea el propietario, poseedor u ocupante, con el inmueble que es objeto de inscripción catastral; 3) Económico, correspondiendo a la determinación del avalúo catastral de los predios urbanos y rurales con base en los criterios establecidos en el decreto 148 de 2020 y la normatividad vigente.

En este sentido, con la ejecución del proceso de actualización se consolida la información referente a la renovación de todos los componentes de la base catastral con el objetivo de garantizar la coherencia de los datos de la base con fines catastrales con la realidad de los predios en sus aspectos físico, jurídico y económico, con lo cual se busca facilitar la acción institucional y el acceso a la información territorial en todos sus ámbitos. Finalmente, se generan cruces con la base de datos de la Subdirección de Catastro AMCO mediante métodos masivos.

Uno de los principales componentes en un proceso de actualización consiste en mantener actualizada la información suministrada por la Superintendencia de Notariado y Registro, pues esta entidad produce novedades mensuales, por lo cual fue necesario establecer un procedimiento que inicia con el análisis de los datos coincidentes para poder hacer la actualización de la información que reporta la SNR, lo cual se presenta dentro del presente informe y hace parte del diagnóstico general. Partiendo de este hecho entonces, el gestor catastral en este caso, AMCO dispone de información de los archivos XML que se entregaron entre los meses de julio de 2023 y junio de 2024, que es reportada mensualmente para hacer la actualización en la base de datos catastral.

En este orden de ideas, a la conclusión del proceso de actualización catastral el Gestor Catastral AMCO, entregará una base de datos catastral que va ligada en un solo conjunto con su componente geográfico y actualizada en los aspectos físico, jurídico y económico de los predios urbanos y rurales del Municipio de La Virginia, cumpliendo con el modelo de levantamiento catastral vigente e interrelacionada con la base registral.

2.6 Estudio del componente económico que contenga la descripción de métodos y ofertas de mercado inmobiliario utilizados para determinar los valores de los predios urbanos y rurales.

El componente económico es un elemento estructural de una actualización catastral. Este estudio actualmente se está ejecutando dentro del barrido predial masivo y se fundamenta sobre la metodología del IGAC denominada estudio de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas. A la fecha las franjas de zonas homogéneas físicas están diseñadas y se encuentran en etapa de revisión, igualmente las franjas de zonas homogéneas geoeconómicas ya cuentan con un esquema y el diseño de la muestra para los avalúos de los puntos establecidos según la metodología ya fueron practicados. Las visitas de reconocimiento predial a los predios definidos como avalúos puntos muestra cuentan con visita de reconocimiento predial y se está elaborando el análisis estadístico para el cálculo de los valores del suelo tanto urbano como rural. Las tablas de valores unitarios por tipologías de construcción se encuentran diseñadas; con tablas preliminares se hizo el primer análisis de sensibilidad de la base catastral urbana y rural para posteriormente llegar a la versión definitiva.

La primera versión de la base preliquidada fue entregada al municipio de La Virginia el 23 de noviembre de 2024, específicamente a la secretaria de hacienda, en calidad de supervisora del contrato interadministrativo 001 de 2024; ello con el propósito que se hicieran los primeros análisis sobre las variaciones de los avalúos catastrales y la liquidación del impuesto predial unificado para la vigencia 2025, y en consecuencia se tomaran las decisiones en material fiscal y tributaria que se consideren pertinentes.

El componente económico describe las metodologías y los resultados alcanzados, que tiene como propósito establecer el valor de los predios de forma masiva mediante la aplicación de metodologías de valuación y análisis estadístico. La información se recopila a través de recorridos de campo y de la consulta de fuentes secundarias, que permitieron inferir las condiciones económicas en el uso del suelo y su destinación económica. De ahí que sea importante mencionar que los

resultados obtenidos apoyan a la administración municipal en la liquidación del impuesto predial de los predios pertenecientes a la zona urbana.

En el presente informe se presentará reporte de avance en el componente económico, específicamente en el desarrollo del estudio de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas para las zonas urbana y rural del Municipio de La Virginia.

2.7 Socialización a la Alcaldía de La Virginia – Secretaria de Hacienda del comportamiento de los valores catastrales antes de la liquidación definitiva conforme el porcentaje que se adopte de los valores comerciales.

El grupo de gestión de comunicaciones y social inicio su labor contactando a líderes sociales y presidentes de Juntas de Acción Comunal, para programar reuniones de socialización del proyecto de conformidad con el cronograma presentado y con el nivel de socialización correspondiente de conformidad con la metodología establecida.

Dentro del proceso de socialización se convocaron a actores administrativos como Señor Alcalde y su gabinete, Concejo Municipal, Cuerpo de Policía, Secretario de Planeación y oficinas estatales descentralizadas interesadas. Por parte del equipo de comunicaciones, gerente del proyecto y líder técnico, se ha venido haciendo la presentación del proyecto, el plan de trabajo y cronograma. Además, se convocaron agremiaciones, grupos de interés, campesinos y otras del Municipio para presentación del proyecto y vinculación al mismo, a través de mecanismos de participación para suministro de información para la actualización del catastro con enfoque multipropósito del Municipio de La Virginia.

Se ha venido haciendo especial énfasis en sensibilizar a la comunidad sobre la necesidad de información relacionada con la tenencia de la tierra, para poder establecer el mecanismo más apropiado para su obtención, ya que a través de líderes y presidentes de Juntas de Acción Comunal - JAC, se puedan llegar a acuerdos de colaboración para mantener actualizada la base catastral con información de arrendatarios o poseedores de los predios.

Es muy importante informar que a la fecha se han realizado dos jornadas de socialización de los valores catastrales actualizados que serán puestos en vigencia para el año 2025, inicialmente se socializaron los incrementos en los valores del suelo y las construcciones y en un segundo momento se entregó una base preliquidada para la toma de decisiones correspondientes en materia fiscal y tributaria por parte de la secretaria de hacienda del municipio de La Virginia tal y como se menciona en el entregable asociado al componente económico. Las

socializaciones se realizaron los días 30 de octubre de 2024 y posteriormente el 22 de noviembre de 2024.

En el presente informe se hará un reporte de avance del proceso de socialización en los diferentes niveles establecidos por la metodología.

2.8 Proyecto de resolución de aprobación de valores del proceso de actualización catastral del municipio de La Virginia.

La proyección del borrador de la resolución de aprobación de valores en general del suelo urbano y rural y las tablas de construcción correspondientes actualizadas, requiere de la conclusión del estudio económico que se realiza en el marco del componente económico, ello en virtud que el acto se constituye básicamente por la presentación de la metodología y las tablas correspondientes para la liquidación de los avalúos catastrales actualizados de los predios urbanos y rurales del municipio de La Virginia para la vigencia 2025.

Actualmente esta resolución se encuentra en proyección de su borrador a partir de las tablas de valores del suelo y valores unitarios por tipologías de construcción, sin embargo, este acto requiere de actuaciones administrativas de trámite previas, antes de proceder con la emisión formal del mismo mediante la resolución AMCO que corresponda. El estudio económico debe ser aprobado internamente por el grupo del componente económico, los avalúos deben tener un control de calidad, posteriormente estos valores deben someterse a deliberación en el marco de un comité de avalúos formal de la entidad y suscribirse el acta correspondiente.

Finalmente se genera el borrador de la resolución AMCO de aprobación de valores del proceso de actualización catastral del municipio de La Virginia, para su revisión jurídica y formalización. De conformidad con la normatividad vigente, este acto es de interés general y será publicado en los términos establecidos en las resoluciones IGAC 1040 de 2023 y 746 de 2024.

2.9 Proyecto de Resolución de cierre o clausura de labores catastrales de actualización y puesta en vigencia de la actualización de la formación catastral urbana y rural de La Virginia.

A la fecha no se tiene un borrador definitivo del proyecto de resolución de cierre de las labores catastrales de actualización y la puesta en vigencia de los cambios; sin embargo, el mismo será oportunamente elaborado y contará con la correspondiente revisión técnica y jurídica dentro de los términos que establece la normatividad

vigente. Igualmente, y de conformidad con la normatividad vigente, este acto administrativo es de interés general y será publicado.

2.10 Entrega del archivo plano (Registro 1) de la base catastral del municipio de La Virginia en el mes de enero del año 2025 en los términos de la normatividad vigente.

El archivo plano denominado registro 1 o R1, cuya estructura proviene del diseño realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, es un archivo de formato de texto que sirve de intercambio de información de la base catastral entre el Gestor Catastral AMCO y la secretaria de hacienda de la Alcaldía Municipal de La Virginia, particularmente el Registro 1 es una copia de los datos alfanuméricos básicos de la base catastral y en principio solo tiene como propósito la renovación de la base hacendaria completa para el inicio de una vigencia y contiene todos los cambios realizados sobre los predios, hayan sido por actualización o conservación catastral.

El registro 1 es generado cuando se tenga la base catastral completamente renovada y cerrada al finalizar la vigencia 2024, lo que implica principalmente que todos los cambios en los componentes físico, jurídico y económico, realizados por actualización se encuentren cargados con vigencia para el año 2025. Este archivo será oportunamente generado y entregado en los términos establecidos en la normatividad vigente a la secretaria de hacienda del municipio de La Virginia.

2.11 Archivos Digitales de insumos cartográficos y geodésicos utilizados en la actualización urbana y rural.

El gestor catastral AMCO da cumplimiento a las condiciones técnicas de los insumos cartográficos conforme a las especificaciones vigentes emitidas por el IGAC, por tanto, los insumos cartográficos básicos fueron entregados al IGAC para su incorporación en la cartografía básica oficial previa validación. Los insumos cartográficos básicos para la gestión catastral son la ortoimagen y los datos vectoriales de construcciones, hidrografía, vías, cercas, manzanas y paramentos.

Con el propósito de brindar el cumplimiento oportuno por parte del equipo del Área Metropolitana Centro Occidente AMCO, la oficina de la dirección técnica de la Infraestructura de Datos Espaciales, ha liderado el proceso relacionado con los insumos cartográficos, ello con el objetivo de realizar la entrega de la información actualizada y que cumpla a cabalidad con los requerimientos técnicos según los niveles de calidad de la información establecidos en la resolución IGAC 1040 de 2023. Por lo tanto, la calidad de los insumos cartográficos generados y con que se cuenta para la ejecución de la actualización catastral, garantiza que la información catastral refleje la realidad física de los bienes inmuebles de acuerdo con el conjunto

de actividades definidas y los métodos de intervención del territorio en el proceso de actualización catastral ejecutado para el municipio de La Virginia.

Los insumos cartográficos utilizados en el proceso de actualización catastral serán entregados en los formatos correspondientes a la administración del municipio de La Virginia. Vale la pena resaltar que los insumos cartográficos que son utilizados en la actualización catastral del municipio de La Virginia se encuentran validados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC.

Se hace necesario referir los 3 productos nombrados a continuación que soportan la información geoespacial que representa las características de la dinámica territorial de acuerdo con las especificaciones técnicas señaladas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi en la normatividad vigente.

Ortofoto Urbana y rural

Este instrumento es esencial para la puesta en marcha del catastro con enfoque multipropósito y los alcances están definidos por la Red Geodésica validada por el IGAC, como la Ortofoto Urbana escala 1:1000 y la Ortofoto Rural escala 1:5000, aprobadas de igual forma por el equipo técnico de la oficina de la dirección técnica de la Infraestructura de Datos Espaciales IDEAMCO y debidamente validadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC. Estas ortofotos están dispuestas y publicadas en la Infraestructura de Datos Espaciales - IDEAMCO, lo cual es una herramienta que permite facilitar el descubrimiento, acceso, interoperabilidad y utilización de la información geográfica con el fin de contribuir a la toma de decisiones en beneficio del municipio de La Virginia y sus habitantes.

Modelo Digital de Terreno – DTM

Para la generación del DTM se obtuvo información altimétrica del área del proyecto a partir de los datos LiDAR capturados sobre el bloque de imágenes aerotriangulado, empleando los softwares DTMaster y DTMTToolkit. Se hace uso del software DTMTToolkit y de su herramienta “Filter/Classifypoint/vector data files”, por tanto, se procedió a realizar la clasificación de la nube de puntos LiDAR con el fin de separar los datos en dos clases: groundpoints (puntos localizados en el terreno) y non-groundpoints (puntos localizados sobre el terreno). Esto se realizó usando los algoritmos de clasificación proporcionados por el software integrado “SCOP++ LIDAR”, con la estrategia de clasificación “Lidarstrong (SCOP++)”. De este procedimiento se obtienen los archivos con extensión *.LAS que contengan únicamente los puntos clasificados como “groundpoints”. Luego, a estos datos se les realiza un rellenado automático de los vacíos resultantes al suprimir información

diferente a la asociada al terreno. Este relleno automático consiste en una interpolación realizada con la herramienta “Gap Filling” de DTMTToolkit.

Restitución Fotogramétrica – Sector Urbano y rural

Se realiza la ejecución del proceso de restitución fotogramétrica digital como parte del proceso cartográfico, para obtener el producto final de información vectorial, teniendo en cuenta las especificaciones técnicas definidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi para el Municipio de La Virginia a escala 1:1.000 y 1:5.000 urbano y rural respectivamente con la generación de los siguientes objetos: se generó cartografía básica que incluye los vectores básicos de construcciones, hidrografía, vías, cercas, manzanas y paramentos.

2.12 Documento Memoria técnica del proceso de actualización catastral de conformidad con el anexo 7 de la Resolución IGAC 1040 de 2023.

La memoria técnica del proceso de actualización y conservación catastral realizado en el marco del contrato interadministrativo 001 de 2024, se encuentra en construcción y será un compendio de todas las actividades, metodologías y resultados de los procesos de gestión catastral ejecutados. A la fecha se cuenta con algunos capítulos del documento elaborados, sin embargo, la estructuración del documento completo depende estrictamente de la conclusión de los procesos de conservación y actualización.

3. DIAGNÓSTICO

Al presente informe se adjunta el documento denominado **“DOCUMENTO DE CARACTERIZACIÓN URBANO Y RURAL DEL MUNICIPIO DE LA VIRGINIA EN TÉRMINOS DE DIAGNÓSTICO DE LA BASE CATASTRAL VIGENTE”**, el cual contiene los resultados del análisis de toda la información disponible que sirvió para determinar y orientar las actividades necesarias para la captura efectiva de la información catastral requerida durante el proceso de barrido predial masivo, con el fin de agilizar y mejorar los procedimientos de gestión catastral y garantizar eficiencia en la disposición de los recursos humanos, logísticos y tecnológicos que buscar renovar la información de la base catastral en el marco del proceso de actualización masiva de la zona urbana y rural del Municipio de La Virginia para la vigencia 2025, además de capturar toda la información necesaria para completar el modelo LADM-COL de conformidad con su estructura.

El documento consta de 88 páginas y si bien en el mismo se relacionan los anexos, los mismos no se adjuntan al presente informe teniendo en cuenta que son archivos con una gran magnitud de información; no obstante, en caso de requerirse por parte de la supervisión desde la Alcaldía de La Virginia, serán enviados de manera inmediata.



4. COMPONENTE FÍSICO

4.1 ETAPA DE PRE-RECONOCIMIENTO

La fase de pre-reconocimiento tiene como propósito la obtención de marcas y pre marcas relacionadas con los cambios físicos, jurídicos y cartográficos de los predios del municipio de La Virginia, lo cual se inicia a partir del cruce de bases de datos para identificar inconsistencias en las bases de datos catastral y alfanumérica, lo cual hace parte del diagnóstico también presentado en el presente informe.

No obstante, desde el componente físico y específicamente para la zona urbana se requiere identificar los cambios que se presenten en las construcciones y en general el elemento físico de los predios, sean estas positivas o negativas aunque generalmente en los procesos de actualización se da un incremento de las áreas construidas y/o mejoras de las unidades en términos de acabados y cambios de uso, por lo que se fundamental validar los cambios presentados en los usos de las unidades de construcción y el destino económico de los predios. Adicionalmente se hace una valoración de la información predial con datos de otras bases como estratificación, servicios públicos domiciliarios, censo empresarial, entre otras, con base en la disponibilidad de información secundaria y la relevancia de esta para el proceso de actualización.

Se tomó la determinación de hacer el pre-reconocimiento de la zona urbana por método directo debido a la densidad en términos urbanísticos de este tipo de suelo y a la desactualización de La Virginia, ya que se tenía previsto que gran parte de los predios tuvieran cambios físicos no solo en la magnitud de las construcciones, sino también en los usos, las calificaciones y los destinos económicos.

Por otra parte, a partir de los insumos cartográficos disponibles se busca identificar inconsistencias en la parte grafica relacionada con las omisiones y comisiones, que corresponde a polígonos e inscripciones catastrales que no están concatenados, resultado el cual se presenta en el capítulo asociado al diagnóstico. De igual manera, con base en la fotointerpretación se avanzó en la identificación de discrepancias referentes a las diferentes capas prediales y las inconsistencias en topología, que afecten la consistencia lógica de los datos y las geometrías de la base grafica.

Para la zona rural, teniendo en cuenta la dispersión y tamaño de los predios que se identificó en el diagnostico para la zona rural, se hizo cruces de información por método indirecto, en donde se estableció un grupo de marcas sobre los predios donde se determinó que hay información atributiva de los inmuebles rurales que debe ser levantada en campo, ya que con los elementos y sensores remotos con

que cuenta la entidad, no es posible capturar la información física en los niveles de calidad requeridos y de acuerdo a la disparidad que se encontró en los objetos catastrales representados. En virtud de lo anterior se hace necesario realizar visitas a los predios rurales para capturar esta información de manera directa.

4.1.1 Pre-reconocimiento urbano

El pre-reconocimiento implicó un trabajo de campo constituido en un operativo donde se realizaron visitas para validar los posibles cambios que hubiesen tenido los predios en relación con los siguientes atributos: incorporación, demolición, calificación, cambio de uso, cambio de destino, no aplica mutación, inscripción predios nuevos y eventualmente cancelaciones; si bien el operativo de pre-reconocimiento se enfocó sobre los predios inscritos, durante el recorrido también se identifican predios formales no inscritos y adicionalmente posibles núcleos de predios informales que tampoco se encuentren inscritos en la base catastral.

En el proceso de pre-reconocimiento se hizo la verificación de los siguientes aspectos:

- ✓ Predios no inscritos en la base.
- ✓ Predios no existentes.
- ✓ Núcleos de informalidades y/o predios informales aislados.
- ✓ Cambios en la construcción: Aumento – disminución – demolición total o inexistencia.
- ✓ Número de pisos: Si los pisos de las edificaciones corresponden a la realidad física.
- ✓ Destinos: Cambios en actividad económica del predio.
- ✓ Usos: Cambios en la actividad económica de las construcciones o edificaciones.
- ✓ Calificación de construcción: Cambios en las características constructivas de las edificaciones.
- ✓ Año de construcción: Se debe verificar para cada uso que esta variable.
- ✓ Marcas relacionadas con validadores gráficos y alfanuméricos, premarcas relacionadas con reportes de Fuentes secundarias (DANE, Empresas de servicios públicos, Licencias de construcción, entre otras).

De conformidad con la planificación del proyecto el grupo de pre-reconocimiento estuvo integrado por los líderes de reconocimiento y el líder general del proyecto de actualización catastral, este grupo estuvo dotado con las cartas catastrales de las manzanas urbanas las cuales incluían los siguientes datos:

1. Polígonos de terrenos

2. Polígonos de construcción
3. Número de pisos en la base
4. Clasificación de predios NPH y PH
5. Nomenclatura vial y domiciliaria

Adicionalmente se entregó una tabla por manzana donde se incluyeron los datos mínimamente requeridos para las verificaciones realizadas, entre los cuales se encuentra número predial, propietarios, destino económico, áreas de construcción y terreno, usos, calificación y áreas correspondientes.

El trabajo producto de las labores de pre reconocimiento fue entregado en un formato diseñado para tal fin; en este se tiene la información capturada en campo mediante un estándar establecido para determinar claramente las marcas identificadas y su característica, insumo que sirvió para la programación del barrido predial masivo en el componente físico, lo cual también se encuentra asociado al cartográfico de conformidad con los cambios a que haya lugar en los diferentes niveles de información.

Las siguientes tablas muestran la distribución de las marcas que se encontraron sobre los predios urbanos de La Virginia durante la fase de pre reconocimiento para los sectores 01 y 02 de acuerdo con la codificación de la base catastral.

Tabla 1. Resumen de Marcas Directas del Sector Urbano 01

Tipo de Mutación	Número de predios	%
Calificación	32	0,64%
Cambio Destino	296	5,91%
Cambio Uso	72	1,44%
Demolición	110	2,20%
Incorporación	1252	25,00%
No fue posible censar	135	2,70%
Verificado	3111	62,12%
Total general	5008	100%

Fuente: Análisis grupo técnico AMCO.

La tabla anterior muestra que existen un total de 1.762 predios que presentan algún tipo de cambio de acuerdo a los atributos establecidos en la metodología de reconocimiento predial, lo que se traduce en un total del 35% del total de los predios del sector 01 que requieren la inscripción de algún cambio en la base catastral; el

62% de los predios no presenta ningún cambio en relación a los datos de la base catastral; finalmente un 2,7% de los predios no fue posible censarse por dificultades de acceso o imposibilidad de localización de estos.

Tabla 2. Resumen de Marcas Directas del Sector Urbano 02

Tipo de Mutación	Número de predios	%
Calificación	4	0,19%
Cambio Destino	151	7,00%
Cambio Uso	122	5,66%
Demolición	14	0,65%
Incorporación	675	31,31%
Inscripción	9	0,42%
No fue posible censar	19	0,88%
Verificado	1.162	53,90%
Total general	2.156	100%

Fuente: Análisis grupo técnico AMCO.

La tabla anterior muestra que existen un total de 975 predios que presentan algún tipo de cambio de acuerdo a los atributos establecidos en la metodología de reconocimiento predial, lo que se traduce en un total del 45,22% del total de los predios del sector 02 que requieren la inscripción de algún cambio en la base catastral; el 54% de los predios no presenta ningún cambio en relación a los datos de la base catastral; finalmente un 0,88% de los predios no fue posible censarse por dificultades de acceso o imposibilidad de localización de estos.

4.1.2 Pre-reconocimiento rural

Como previamente se menciona, este proceso para la zona rural fue realizado por método indirecto, para ello hubo apoyo de la ortofotografía con que se cuenta para la actualización y la cartografía básica, básicamente se buscaron diferencias entre la base catastral vigente y los elementos clasificados como construcción dentro de la información más reciente con que cuenta la entidad.

Como resultado de este proceso se encontró que un número importante de predios requiere captura de datos relacionados con el componente físico para su correspondiente actualización.

Es importante anotar que dentro del pre-reconocimiento y en el diagnóstico realizado de la información catastral vigente se logró identificar que en la base vigente, existen un total de 764 predios inscritos dentro de los cuales se tienen inscripciones catastrales de 137 mejoras en suelo ajeno o informalidades como se conocen hoy de conformidad con el modelo conceptual para la ejecución de las labores catastrales con enfoque multipropósito y la normatividad vigente.

Como resultado del proceso de pre-reconocimiento en la zona rural del Municipio de La Virginia, se obtuvieron un total de 97 predios marcados que requieren captura de información por método directo para realizar labor de reconocimiento predial, teniendo en cuenta que se logró evidenciar cambios relevantes y que son objeto de inscripción en el catastro en cuanto al nivel de información de las construcciones. Se presenta la siguiente tabla como resultado del pre-reconocimiento rural.

Tabla 3. Resultados pre – reconocimiento sobre los predios rurales del municipio de La Virginia

Base catastral vigente		
Categoría	N° Predios	%
N° predios formales	627	82%
N° predios informales	137	18%
Total predios base vigente	764	100%
Pre reconocimiento		
N° predios que pasan a urbanos en la actualización	482	63%
N° predios formales que continúan en suelo rural -rural	145	19%
Predios para reconocimiento predial		
N° predios marcados	97	13%

Fuente: Análisis grupo técnico AMCO.

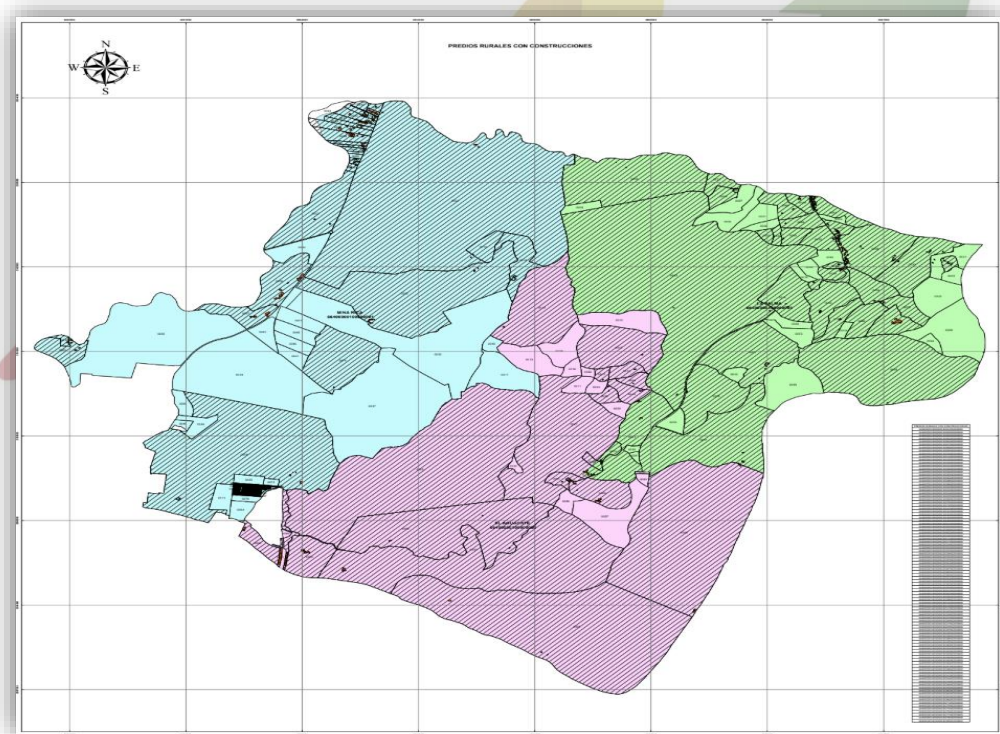
En la tabla anterior se puede observar lo siguiente:

- ✓ En la base catastral vigente para el año 2024, existen un total de 764 predios rurales inscritos.
- ✓ Los predios rurales vigentes en la base catastral se encuentran distribuidos en 627 formales que equivale al 82% del total y 137 predios informales o

mejoras en suelo ajeno como antes se conocían, que equivalen al 18% del total de predios rurales inscritos en la base catastral.

- ✓ Conforme el diagnóstico realizado un total de 482 predios rurales, de los vigentes en la base catastral, pasarán a ser urbanos, lo que equivale a un total del 63% de los predios rurales.
- ✓ Sin tener en cuenta los predios informales, ya que estos son objeto de revisión durante la actualización catastral como se menciona en el presente informe, en categoría de predios rurales restan un total de 145 predios aproximadamente.
- ✓ Como resultado del pre – reconocimiento, se encuentra que un total de 97 predios tienen marca relacionada con construcciones, por lo que actualmente se adelanta operativo de reconocimiento predial para la captura de la información requerida.

Imagen 1. Localización de los predios con marcas para la rural del municipio de La Virginia.



Fuente: Grupo de Cartografía AMCO para la actualización catastral

En la imagen anterior se muestra una salida grafica de la localización de los predios que fueron marcados para reconocimiento predial en la zona rural, en virtud del análisis de cambios en el atributo de construcción.

4.2 ETAPA DE RECONOCIMIENTO

Para la etapa de reconocimiento se tomó como base el Documento “Actualización catastral con enfoque multipropósito” en la que se define la Actualización Catastral como el conjunto de actividades destinadas a identificar, incorporar o rectificar los cambios o inconsistencias en la información catastral durante un determinado periodo de tiempo. Se cita allí que para la actualización podrán emplearse mecanismos diferenciados de intervención en el territorio, como métodos directos, declarativos y colaborativos, así como el uso e integración de diferentes fuentes de información que den cuenta de la correspondencia entre la base catastral y la realidad de los inmuebles.

Igualmente, para efectos de garantizar la coherencia de los datos capturados en campo con todo el esquema atributivo que constituye el modelo LADM-COL, se tuvo en cuenta el documento denominado “Instructivo de Identificación Predial” vigente y emitido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, en donde se establece las especificaciones necesarias para la captura efectiva de información catastral durante el proceso de reconocimiento predial, con el fin de agilizar y mejorar los procedimientos de gestión catastral.

En consideración a que dentro de los Procedimientos del enfoque multipropósito indicados en el Decreto 148 de 2020 se encuentra el Barrido Predial Masivo que es “el conjunto de estrategias, actividades y acciones orientadas a conseguir la identificación de las características físicas, jurídicas y económicas de los predios sobre un territorio determinado” y que este contempla diferentes maneras de intervención en el territorio, por ello en el proceso de captura de información se realizaron las actividades incluyendo, entre otros, los métodos directos e indirectos que vienen definidos enseguida.

Métodos directos de recolección de información: Según el artículo 2.2.2.2.6. del Decreto 148 de 2020, son aquellos que requieren una visita de campo con el fin de recolectar la realidad de los bienes inmuebles.

Métodos indirectos de recolección de información: Según el artículo 2.2.2.2.6. del Decreto 148 de 2020, son aquellos métodos de identificación física, jurídica y económica de los bienes inmuebles a través del uso de imágenes de sensores

remotos, integración de registros administrativos, modelos estadísticos y econométricos, análisis de Big Data y demás fuentes secundarias como observatorios inmobiliarios, para su posterior incorporación en la base catastral.

Mediante el presente informe se presentan los avances a la fecha en la Etapa de reconocimiento predial siguiendo los lineamientos de los Métodos directos e indirectos y realizando el respectivo control de calidad.

El reconocimiento predial en la zona urbana ya fue concluido, se realizará un reporte de los predios que están entregados para revisión y los que ya cuentan con control de calidad. Dentro de los resultados a la fecha se tiene un número mayor de predios contados con relación a los 7.162 predios urbanos en virtud que, como se establece en el diagnostico, una cantidad importante de predios que venían inscritos en la base catastral como rurales, debido a la localización vigente del perímetro urbano pasan ahora dentro de la base actualizada como predios urbanos.

Tabla 4. Consolidado de predios

Total predios urbanos base vigente	Total predios contabilizados	Total predios con marca de pre-reconocimiento	Total predios entregados	Total predios con control de calidad
7.162	7.539	3.263	3.174	1.734
100%	105,26%	46%	97%	55%

Fuente: Subdirección de Catastro AMCO

4.2.1 ANÁLISIS DE RESULTADOS A LA FECHA DEL RECONOCIMIENTO PREDIAL URBANO

A continuación, se presenta un análisis sucinto de los resultados que se tienen del reconocimiento predial a la fecha de presentación de este informe:

El total de predios que suma 7.162 son los que actualmente se encuentran inscritos en la base catastral vigente.

De conformidad con los predios que se tiene contabilizados, incluyendo los vigentes en la base catastral, los que pasan a urbanos por efecto de cambios en el perímetro urbano y los que se identifican como nuevos en el barrido predial masivo, lo que incluye informalidad, se da cuenta de un total de la fecha de 7.539, lo que representa un 5,26% de predios adicionales en el proceso de actualización y que equivale a un total de 377 predios.

En el barrido predial masivo del componente físico que se viene adelantando en el marco del proceso de actualización catastral, se ha identificado que existen muchas construcciones que se ubican en espacio público, lo que en principio constituye informalidades, conceptualmente de conformidad con el modelo vigente, esto constituye una situación de ocupación. Estas informalidades serán inscritas de conformidad con el modelo establecido en la Resolución IGAC 746 de 2024, donde se considera el terreno informal, la construcción informal y en este caso el ocupante.

Imagen 2. Informalidad constitutiva de una ocupación con reconocimiento en el proceso de actualización.



Fuente: Captura grupo de reconocimiento predial actualización catastral.

Como resultado del proceso de pre-reconocimiento urbano el cual se realizó por método directo, se identificaron un total de 3.263, los cuales se distribuyen en las marcas iniciales generadas de 2.737 más un aproximado de marcas adicionales de 526 predios que incluyen las informalidades referidas en el aparte anterior, relacionadas con ocupación del espacio público y que se categorizan como inscripciones catastrales nuevas como predios informales.

Las marcas relacionadas sobre 3.263 predios representan un 46% del total de los predios inscritos en la base catastral, lo que da cuenta del grado de desactualización del municipio de La Virginia.

Del total de predios con marcas para algún tipo de cambio en la base catastral, que corresponden con un total de 3.263 predios, a la fecha se han entregado un total de 3.174 predios los cuales equivalen al 97% de todos los predios marcados.

A la fecha de todos los predios entregados en el proceso de reconocimiento predial, se ha hecho el respectivo control de calidad sobre un total de 1.734 que corresponde a un 55% del total de predios con marcas.

4.2.2 Resultados a la fecha del reconocimiento predial rural

La intervención del municipio de La Virginia en el marco del proceso de actualización catastral se apoya tanto en los métodos directos como indirectos, además de los declarativos y colaborativos. En principio la programación del operativo se fundamenta en las marcas que se identificaron en el marco del pre-reconocimiento predial (cambios físicos principalmente y jurídicos), lo cual se desarrolló por método indirecto para la programación del operativo en la zona rural, en el pre-reconocimiento se hizo una identificación de marcas, sin embargo, las mismas son producto de trabajo en oficina mediante la fotointerpretación sobre la ortofoto y el cruce de las fuentes de información secundarias.

Con base en el listado de estas marcas para la zona rural que se establecieron por método indirecto, se está adelantando el reconocimiento predial por método directo a través del cual se hará la captura de información requerida en campo para garantizar todos los niveles de calidad de la información de conformidad con el modelo LADM-COL y su correspondiente diccionario de datos adoptado en la normatividad vigente.

En la zona rural, la captura de la información se apoya en los métodos colaborativo y declarativo, para lo cual se entregan indicaciones a los reconocedores prediales por medio de los líderes de reconocimiento para que obtengan toda la información mínima requerida para los predios marcados. De igual manera se generan salidas gráficas impresas con la ortofoto y la sobreposición de los vectores básicos en los casos donde se considere necesario como apoyo al proceso de reconocimiento.

A la fecha se tienen los siguientes avances en el proceso de reconocimiento predial de la zona rural del municipio de La Virginia:

4.2.3 Reconocimiento rural

A la fecha se han asignado un total de 123 predios rurales para realizar visita de reconocimiento predial, lo que supera el total de predios marcados según el pre-reconocimiento realizado, teniendo en cuenta que en la ejecución del barrido predial masivo puede aparecer la necesidad de visitar otros predios o darle trámite a casos relacionados con segregaciones no inscritas en la base o eventualmente también se pueden requerir visitas sobre predios informales.

A la fecha el grupo del componente físico, de esta asignación de 123 predios han hecho entrega de un total de 38 predios y continúan realizando las visitas de campo correspondientes.



5. COMPONENTE JURÍDICO

En concordancia con la normatividad básica aplicable propuesta en el documento metodológico de Actualización Catastral con Enfoque Multipropósito, específicamente la Resolución Conjunta SNR 4218 IGAC 499 de 2020, “Por la cual se adopta el Modelo Extendido de Catastro Registro del Modelo LADM_COL, como estándar para la interoperabilidad de la información del catastro y registro”, resuelve en su Objeto “Adoptar el Modelo Extendido de Catastro Registro del Modelo LADM_COL, en la última versión aprobada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR), como estándar para la interoperabilidad de la información del catastro y registro, de conformidad con lo publicado en el repositorio de modelos dispuesto por el IGAC.”

En este contexto y como actividades principales del plan de trabajo, en el cual se delimitan los aspectos del diagnóstico del territorio que para este caso corresponde con el Municipio de La Virginia, se realizó desde el componente jurídico un informe de diagnóstico que muestra los resultados del cruce mes a mes desde julio de 2023 hasta junio de 2024, de los datos de los archivos XML remitidos desde la superintendencia de notariado y registro, este resultado se plasma en el componente de diagnóstico del presente documento y sobre ese resultado se están adelantando las labores de depuración de los datos del elemento jurídico de los predios y los cambios a que hay lugar.

Barrido predial masivo - componente jurídico

- ✓ Cruce de información de la base catastral con la base de la ORIP correspondiente si está disponible.
- ✓ Actualización de cambios sobre la base de los datos de registro
- ✓ Tramite de cambios físicos a partir de actuaciones que son objeto de registro.
- ✓ Validación de información disponible para inscripción de predios nuevos.

5. COMPONENTE ECONÓMICO

Teniendo en cuenta que el componente económico es estructural en un proceso de actualización, ya que si bien no todos los predios son afectados en su componente físico, tampoco en su componente jurídico, ni en el elemento cartográfico, en el caso de los avalúos catastrales actualizados, el estudio económico que se realiza si involucra absolutamente todos los predios de la jurisdicción que es actualizada, en virtud de lo cual, para efectos de este informe, se retoma nuevamente el contexto de las metodologías masivas de valoración, los criterios mínimos a tener en cuenta para ejecutar la metodología de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, y el modelo de avalúos dentro de la estructura del modelo LADM-COL.

Retomando el plan de trabajo previamente presentado, en términos generales, el componente económico de un proceso de actualización, desde la perspectiva fiscal es fundamental, ya que se actualizan los avalúos de acuerdo con la dinámica vigente del mercado inmobiliario y se establecen los valores catastrales de conformidad con lo establecido en el decreto 148 de 2020.

La primera actividad relacionada con el componente económico comprende la verificación de completitud de insumos del componente económico y control de calidad de los datos de acuerdo con lo establecido en el procedimiento definido por la máxima autoridad catastral para la elaboración y aprobación de estudios de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas, lo básicamente comprende la información relacionada con el instrumento de planificación del territorio, en este caso el Plan Básico de Ordenamiento Territorial PBOT y la correspondiente cartografía que son un insumo fundamental para efectos de alistar las actividades del componente económico; actividad que a la fecha ya fue concluida donde la administración municipal aportó todo lo relacionado con el PBOT, sobre lo cual se alisto las labores del componente económico.

En este mismo sentido, A la fecha se ha obtenido información sobre avalúos comerciales disponibles, ofertas inmobiliarias disponibles del municipio de La Virginia en el observatorio inmobiliario, revisión de los insumos cartográficos especialmente la ortofoto y los vectores fundamentales, ya que estos elementos fueron fundamentales para el diseño de las franjas de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas.

Las actividades constitutivas del operativo del componente económico son las siguientes:

Investigación de mercado inmobiliario para enriquecimiento de la base de ofertas para el diseño y valoración de los puntos muestra y los avalúos correspondientes, en la cual se realiza una identificación de fuentes secundarias de información del

mercado inmobiliario y determinación del método a aplicar para consecución de ofertas de mercado y fortalecimiento del observatorio inmobiliario para el Municipio de La Virginia.

Acercamientos con entidades públicas o privadas que manejen información de mercado, avalúos comerciales, ofertas o que tengan conocimiento o experticia en el tema de dinámica inmobiliaria de La Virginia. Se establecerá las variables y la base de datos para la captura de ofertas del mercado inmobiliario.

Diseño de las franjas de zonas homogéneas físicas las cuales corresponden con un instrumento de gestión que básicamente genera una representación de diferentes espacios del territorio, de las cuales, cada una de estas franjas o zonas tienen características físicas iguales u homogéneas en términos generales, según sea el caso suelo urbano o rural, las siguientes:

- ✓ Norma de uso del suelo
- ✓ Uso actual del suelo
- ✓ Disponibilidad de servicios públicos
- ✓ Vías (Característica o influencia)
- ✓ Topografía
- ✓ Tipología constructiva
- ✓ Disponibilidad de aguas (suelo rural)
- ✓ Áreas homogéneas de tierras (suelo rural)

La metodología masiva de valoración de los bienes inmuebles inscritos en la base y por inscribir en el proceso de actualización del municipio de La Virginia, busca la determinación del avalúo catastral mediante la identificación del impacto de distintas variables que inciden sobre el valor de los predios y que no necesariamente son las variables inherentes a ellos mismos, especialmente en cuanto a la valoración del suelo, en este sentido corresponde a la identificación de los atributos que por la condición del área objeto del proyecto de actualización, impactan el mercado inmobiliario del mismo. El eje central de este esquema es que el efecto de cada variable sea medido a partir de la observación directa y controlada del mercado inmobiliario. De esta forma, los valores catastrales pretenden mantener una correspondencia directa con los valores comerciales que se transan en el mercado.

Esta labor se realizará de manera separada para el área urbana y rural, en el entendido en que tienen un comportamiento diferente desde la perspectiva de la dinámica del comercio de los predios y sus características físicas, por lo tanto el estudio de mercado es diferente tiene consideraciones diferentes uno de otro.

De esta forma, se propone desarrollar en esta etapa un estudio cualitativo en el que, a partir de insumos como avalúos comerciales, análisis estadístico de ofertas,

entrevistas estructuradas, se defina un conjunto de variables que permitan la fijación de los valores de los predios objeto de actualización catastral.

El objetivo de este estudio es definir un listado de variables que deberán ser incluidas en la ficha predial y por ende en la arquitectura de datos de la base catastral actualizada en virtud de lo propuesto en el modelo LADM-COL para el modelo de avalúos dentro del esquema multipropósito. A partir de este grupo de variables podrán aplicarse técnicas masivas de valoración que garanticen efectividad en la asignación del valor de los predios y su precisión frente al mercado inmobiliario en el municipio de La Virginia.

5.1 Ejecución del estudio del componente económico

5.1.1 Zonas Homogéneas Físicas ZHF

De acuerdo con la normatividad catastral vigente, las Zonas Homogéneas Físicas (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 sobre la base de un grupo de criterios establecidos.

Para su diseño en el municipio de La Virginia, se realizó un procesamiento digital de información a partir del análisis de información espacial de fuentes secundarias y primarias. Entre las primeras se incluyó el análisis de la información provista por la cartografía catastral vigente, específicamente el nivel de información de zonas homogéneas vigentes, y finalmente la cartografía del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio, así como información de otras fuentes secundarias, como es CARDER, oficina de planeación municipal, estratificación, empresas de servicios públicos, entre otras.

Esta información se verificó y complementó en campo para la obtención de todos los insumos de información requeridos para la determinación de las variables que definen las ZHF tal como lo define la documentación técnica y según los requerimientos del modelo LADM-COL, particularmente el Modelo de Aplicación de Levantamiento Catastral (LADM_COL V. 1.0).

La conformación de las ZHF se realizó a partir del levantamiento de la información pertinente relacionada con la topografía, la disponibilidad de vías, la cobertura de

servicios públicos domiciliarios, el uso del suelo, las normas de uso, el tratamiento urbanístico y las tipologías constructivas.

5.1.2 Diseño de las zonas homogéneas físicas

Para la definición de las Zonas Homogéneas Físicas se realizó un procedimiento digital, a partir del análisis de información espacial de fuentes primarias, como es el caso de la cartografía predial para la ejecución de la actualización catastral, cartografía del Plan Básico de Ordenamiento Territorial; esta información se complementó con consulta a fuentes secundarias. Posteriormente se realizó una verificación en campo, con lo que se obtuvieron todos los insumos requeridos para la determinación de las variables que definen las ZHF, definidas en el DICCIONARIO DE DATOS MODELO DE APLICACIÓN DE LEVANTAMIENTO CATASTRAL DEL MODELO LADM_COL V. 1.0, las cuales se presentan a continuación:

DISEÑO ZONA URBANA

✓ Atributo de topografía

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.

Tabla 5. Dominios AV_TopografiaZonaTipo

Dominio	AV_TopografiaZonaTipo	
Nombre	Alias	Descripción
Plano	Plano	Facilita suministrar servicios públicos, realizar obras de urbanismo o construir una edificación.
Inclinado	Inclinado	Las construcciones ubicadas dentro de esta zona han tenido una mayor dificultad para ser construidas.
Empinado	Empinado	Se presenta máxima dificultad para el suministro de servicios públicos, edificar, etc. generando altos costos.

Fuente: Diccionario de datos MODELO LADM_COL V. 1.0

✓ **Atributo de 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.

Tabla 6. Dominios AV_InfluenciaVialUrbanaTipo

Dominio	AV_InfluenciaVialUrbanaTipo	
Nombre	Alias	Descripción
Pavimentadas	Pavimentadas	Aquella zona en la cual las vías vehiculares han sido revestidas de asfalto o pavimento.
Sin_Pavimentar	Sin pavimentar	Zona donde las vías realizadas no han sido revestidas por ningún material resistente al uso y la intemperie.
Peatonales	Peatonales	Zona donde las vías realizadas no han sido revestidas por ningún material resistente al uso y la intemperie.
Sin_Vias	Sin vías	Aquellas zonas donde no se ha realizado el trazado de vías.

Fuente: Diccionario de datos MODELO LADM_COL V. 1.0

✓ **Atributo de servicios públicos**

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.

Tabla 7. Dominios AV_ServiciosPublicosTipo

Dominio	AV_ServiciosPublicosTipo	
Nombre	Alias	Descripción
Sin_Servicios	Sin servicios	Corresponde a las áreas dentro del perímetro urbano (cabecera y corregimientos) donde no existen servicios públicos básicos.
Servicios_Basicos_incompletos	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.
Servicios_Basicos_Completos	Servicios básicos completos	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.
Servicios_Basicos_Y_Complementarios	Servicios básicos y 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.

Fuente: Diccionario de datos MODELO LADM_COL V. 1.0

✓ **Atributo de 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.

Tabla 8. Dominios AV_UsoSueloUrbanoTipo

Dominio	AV_UsoSueloUrbanoTipo	
Nombre	Alias	Descripción
Residencial	Residencial	Es aquel espacio geográfico dedicado a la vivienda, de tipo unifamiliar o multifamiliar.
Comercial	Comercial	Es aquel espacio geográfico dedicado a la venta de mercancías (almacenes, centros comerciales, aeropuerto, etc.) y de servicios (oficinas, hoteles, restaurantes, bancos, consultorios, etc.). Se incluyen corredores comerciales en barrios residenciales.
Industrial	Industrial	Es aquel espacio geográfico dedicado a la transformación de materia prima en mercancías y a la reparación de maquinaria y equipos, con las características propias de una industria (Altura mayor de 2.50 mts, columnas, vigas perimetrales, cerchas, existencia puente grúas, Luces mayores de 6 mts). Incluye zonas de almacenamiento y zonas francas portuarias y aeroportuarias.
Institucional	Institucional	Es aquel espacio geográfico dedicado a la administración y prestación de servicios del estado (hospitales, colegios, alcaldía, canchas deportivas, etc.) y que no se encuentra clasificado en otros usos.
Lote	Lote	Es aquel espacio geográfico no construido que puede contar o no con algún tipo de obra de urbanismo. Dentro de esta clasificación se incluirán los cuerpos de agua, los cuales se consideran como lotes no urbanizables.

Fuente: Diccionario de datos MODELO LADM_COL V. 1.0

NORMATIVIDAD DE 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. El dominio de esta variable depende de la reglamentación específica según el PBOT del Municipio de La Virginia.

Tabla 9. Norma de uso del suelo PBOT 2021 La Virginia

Norma USO DEL SUELO
Comercial y de Servicios
Residencial

Norma USO DEL SUELO
Protección Ambiental
Equipamiento Colectivo Urbano
Equipamiento Recreacional

Fuente: PBOT La Virginia

Tabla10. Tratamiento urbanístico PBOT 2021 La Virginia

Norma TRATAMIENTO URBANÍSTICO
Consolidación Densificación
Renovación Moderada
Reactivación
Consolidación Básica
Protección Ambiental
Consolidación Moderada
Suelos de Protección

Fuente: PBOT La Virginia

TIPIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

Clasificación de las construcciones de acuerdo con ciertas características observables y cuantificables que reflejan las condiciones socioeconómicas (ingresos y cultura) de los habitantes de las viviendas.

No se traen las tablas relacionadas con los dominios para uso residencial, comercial, industrial y anexos teniendo en cuenta que son muy extensas y que para el caso del Municipio de La Virginia no todos los usos son aplicables.

DISEÑO ZONA RURAL

Atributo Área Homogénea de Tierra

Espacios de la superficie terrestre que presentan características o cualidades similares en cuanto a las condiciones de clima, relieve, material litológico superficial o depósitos superficiales y de las características internas de los suelos, condiciones

que expresan la capacidad productiva de las tierras; ello se indica mediante un valor numérico denominado Valor Potencial (VP).

Los dominios relacionados con las áreas homogéneas de tierras vienen categóricamente definidos en el estudio en particular que se tiene para cada municipio; este estudio es aportado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC. A continuación, se presenta un fragmento de la tabla que contiene las categorías de valor potencial asignadas en el diseño de las franjas de zonas homogéneas físicas rurales.

Tabla 11. Categorías de estudio de áreas homogéneas de tierras Municipio de La Virginia

Símbolo	Unidad Climática	Valor Potencial	Pendiente
03CHb-73	CH - Cálido Húmedo	73	b(3-7%)
03CHbhs-73	CH - Cálido Húmedo	73	b(3-7%)hs
03MHc-73	MH - Medio Húmedo	73	c(7-12%)
04CSb-67	CS - Cálido seco	67	b(3-7%)
04CSbq-67	CS - Cálido seco	67	b(3-7%)q
04CSc-67	CS - Cálido seco	67	c(7-12%)
05CSai-61	CS - Cálido seco	61	a(0-3%)i
05CSahs-61	CS - Cálido seco	61	a(0-3%)hs
05CHbi-61	CH - Cálido Húmedo	61	b(3-7%)i
05MHd1-61	MH - Medio Húmedo	61	d(12-25%) ₁
06CSb-55	CS - Cálido seco	55	b(3-7%)
06CSbhs-55	CS - Cálido seco	55	b(3-7%)hs
06CSc-55	CS - Cálido seco	55	c(7-12%)

Símbolo	Unidad Climática	Valor Potencial	Pendiente
06CSc1-55	CS - Cálido seco	55	c(7-12%)1
06CSd-55	CS - Cálido seco	55	d(12-25%)
06CSdq-55	CS - Cálido seco	55	d(12-25%)q
06MHcq-55	MH - Medio Húmedo	55	c(7-12%)q
06MHd1-55	MH - Medio Húmedo	55	d(12-25%)1
07CSaEh-49	CS - Cálido seco	49	a(0-3%)Eh
07CSbhq-49	CS - Cálido seco	49	b(3-7%)hq
07CSd1-49	CS - Cálido seco	49	d(12-25%)1
07CHbEh-49	CH - Cálido Húmedo	49	b(3-7%)Eh
07MHc1q-49	MH - Medio Húmedo	49	c(7-12%)1q
07MHdq-49	MH - Medio Húmedo	49	d(12-25%)q
07MHd-49	MH - Medio Húmedo	49	d(12-25%)
07MHe1-49	MH - Medio Húmedo	49	e(25-50%)1
07MHe1'-49	MH - Medio Húmedo	49	e(25-50%)1'
08CSa1vs-44	CS - Cálido seco	44	a(0-3%)1vs
08CSb1q-44	CS - Cálido seco	44	b(3-7%)1q
08CSd2-44	CS - Cálido seco	44	d(12-25%)2
08(CStCH)dq-44	CS - Cáliso Seco Transición a CH - Cálido Húmedo	44	d(12-25%)q

Símbolo	Unidad Climática	Valor Potencial	Pendiente
08CSe-44	CS - Cálido seco	44	e(25-50%)
08CSe1-44	CS - Cálido seco	44	e(25-50%) ¹
08CSe1'-44	CS - Cálido seco	44	e(25-50%) ^{1'}
08MHe1-44	MH - Medio Húmedo	44	e(25-50%) ¹
09CSd1q-38	CS - Cálido seco	38	d(12-25%) ^{1q}
09CSe2-38	CS - Cálido seco	38	e(25-50%) ²
09MHe1q-38	MH - Medio Húmedo	38	e(25-50%) ^{1q}
10MHf1-30	MH - Medio Húmedo	30	f(50-75%) ^{1'}
10MHf1'-30	MH - Medio Húmedo	30	f(50-75%) ^{1'}
11CSf1q-23	CS - Cálido seco	23	f(50-75%) ^{1q}
11(CStCH)f1q-23	CS - Cálido Seco Transición a CH - Cálido Húmedo	23	f(50-75%) ^{1q}
11MHf1q-23	MH - Medio Húmedo	23	f(50-75%) ^{1q}
13CHa BA-6	CH - Cálido Húmedo	6	a(0-3%) BA

Fuente: Estudio AHT del IGAC.

✓ Atributo Disponibilidad de Agua

En el estudio de esta variable se analiza la existencia de fuentes de aguas superficiales permanentes y su clasificación, con el fin de zonificar de acuerdo con la posibilidad de aprovechamiento para el uso actual que se da al suelo.

Tabla 12. Dominios AV_DisponibilidadAguaTipo

Dominio	AV_DisponibilidadAguaTipo	
Nombre	Alias	Descripción
Zonas_Con_Aguas_Abundantes	Zonas con aguas abundantes	Se consideran aquellas que poseen sistemas de riego bien sea por gravedad o por sistemas mecánicos, o afiliadas a distritos de riego de manera que disponen de agua en forma permanente durante todo el año.
Zonas_Con_Aguas_Suficientes	Zonas con aguas suficientes	Son aquellas zonas que poseen fuentes de aguas en forma permanente, bien sean corrientes o estancadas, pero que debido a limitaciones de pendiente se dificulta su utilización para fines de riego o aprovechamiento ganadero.
Zonas_Con_Aguas_Escasas	Zonas con aguas escasas	Son aquellas zonas con fuentes de aguas permanentes o semipermanentes pero con limitaciones de aprovechamiento a causa de la pendiente de terreno o a causa de la calidad de los suelos que limitan su uso agrícola o ganadero.
Zonas_Sin_Aguas	Zonas sin agua	Donde solo hay posibilidades de agua en el invierno o zonas de pendientes mayores al 50%, en las cuales el aprovechamiento se hace imposible.

Fuente: Diccionario de datos MODELO LADM_COL V. 1.0

✓ Atributo 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.

Tabla 13. Dominios AV_InfluenciaVialRuralTipo

Dominio	AV_InfluenciaVialRuralTipo	
Nombre	Alias	Descripción
Buenas_1	Buenas 1 - Pavimentada, dos o más vías	Son aquellas zonas que están comunicadas por vías pavimentadas de primer orden tipo 1.
Buenas_2	Buenas 2 - Sin pavimentar, dos o más vías	Son aquellas zonas que están comunicadas por vía destapadas tipo 2.
Regulares_3	Regulares 3 - Pavimentadas, vía angosta	Aquellas que presentan vías de tipo 3 y 4. De regular desarrollo agropecuario; por lo general son zonas de ganadería extensiva o de agricultura de subsistencia. Las pendientes van de inclinadas a fuertemente inclinadas. Más alejadas de los centros Urbanos. Pavimentadas, vía angosta.
Regulares_4	Regulares 4 - Sin pavimentar, vía angosta	Aquellas que presentan vías de tipo 3 y 4. De regular desarrollo agropecuario; por lo general son zonas de ganadería extensiva o de agricultura de subsistencia. Las pendientes van de inclinadas a fuertemente inclinadas. Más alejadas de los centros Urbanos. Sin pavimentar, vía angosta.
Malas_5	Malas 5 - Transitable en tiempo seco	Presentan en su mayoría vías de tipo 5 en adelante; zonas dedicadas a la agricultura y ganadería extensiva; zonas de pendiente fuertemente inclinadas y relieve quebrado o escarpado. Si se presentan zonas con pendientes menores estas, por lo general, están erosionadas. Las vías malas se presentan, con mayor frecuencia en zonas muy alejadas de los centros urbanos. Transitables en tiempo seco.
Malas_6	Malas 6 - Carreteable solo para vehículos medianos	Presentan en su mayoría vías de tipo 5 en adelante; zonas dedicadas a la agricultura y ganadería extensiva; zonas de pendiente fuertemente inclinadas y relieve quebrado o escarpado. Si se presentan zonas con pendientes menores estas, por lo general, están erosionadas. Las vías malas se presentan, con mayor frecuencia en zonas muy alejadas de los centros urbanos. Carreteable solo para vehículos.
Malas_7	Malas 7 - Camino real o de herradura	Presentan en su mayoría vías de tipo 5 en adelante; zonas dedicadas a la agricultura y ganadería extensiva; zonas de pendiente fuertemente inclinadas y relieve quebrado o escarpado. Si se presentan zonas con pendientes menores estas, por lo general, están erosionadas. Las vías malas se presentan, con mayor frecuencia en zonas muy alejadas de los centros urbanos. Camino real o de herradura.
Sin_Vias_8	Sin vías 8 - Sendero	Carecen de vías de comunicación importantes y solo se presentan caminos para el tránsito de personas o animales de carga. Sendero.
Sin_Vias_9	Sin vías 9 - Sin vías	Carecen de vías de comunicación importantes y solo se presentan caminos para el tránsito de personas o animales de carga. Sin vías.

Fuente: Diccionario de datos MODELO LADM_COL V. 1.0

✓ **Atributo 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.

✓ **Atributo 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.

Tabla 14. Norma de uso del suelo PBOT 2021 La Virginia

Norma de Uso
Áreas Agrícolas
Áreas de Conservación y Protección Ambiental
Área Agrosilvopastoril
Centro Poblado Rural

Fuente: PBOT La Virginia

Diseño de las franjas de zonas homogéneas físicas urbanas y rurales

El diseño de las zonas homogéneas físicas proviene de la intersección o cruce de todas los atributos previamente referidos a partir de la información espacial correspondiente, esto arroja un grupo de polígonos iniciales sobre los cuales se realiza un proceso de verificación en campo, esto con el propósito de validar de primera mano posibles características específicas del territorio en relación a posibles fenómenos naturales, situaciones de riesgo o amenaza, condiciones especiales del mercado inmobiliario, cambios de las condiciones por obras públicas o mejoras del sector, corredores comerciales, mejores condiciones urbanísticas, entre otros; se estima que cada zona homogénea física tiene condiciones físicas del mismo tipo según los atributos determinados por la metodología o por lo menos similares de conformidad con la realidad jurídica de los predios.

A continuación, se presentan ilustraciones sobre el diseño y la espacialización de las zonas homogéneas físicas del área urbana y rural del municipio de La Virginia, determinadas a partir de la codificación de las variables señaladas anteriormente. Se presentan las tablas de variables y los correspondientes planos generados dentro del estudio económico realizado.

Tabla 15. Codificación de las Zonas Homogéneas Físicas urbanas - ZHFU del Municipio de La Virginia, 2024

Zona No.	Norma USO DEL SUELO	Norma TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Topografía	Vías	Servicios	Uso actual	Tipificación	Otras variables
01	Comercial y de Servicios	Consolidación Densificación	Plano	Pavimentadas	Básicos +	Comercial	Sectorial 1	
02	Comercial y de Servicios	Consolidación Densificación	Plano	Pavimentadas	Básicos +	Comercial	Sectorial 2	
03	Comercial y de Servicios	Consolidación Densificación	Plano	Pavimentadas	Básicos +	Comercial	Barrial 1	
04	Residencial	Consolidación Densificación	Plano	Pavimentadas	Básicos +	Comercial	Sectorial 2	
05	Residencial	Consolidación Densificación	Plano	Pavimentadas	Básicos +	Comercial	Barrial 1	
06	Residencial	Consolidación Densificación	Plano	Pavimentadas	Básicos +	Comercial	Barrial 2	
07	Residencial	Renovación Moderada Reactivación	Plano	Pavimentadas	Básicos +	Comercial	Sectorial 2	
08	Residencial	Renovación Moderada Reactivación	Plano	Pavimentadas	Básicos +	Comercial	Barrial 2	
09	Residencial	Consolidación Básica	Plano	Pavimentadas	Básicos +	Comercial	Sectorial 2	
09A	Residencial	Consolidación Básica	Plano	Sin Pavimentar	Básicos +	Comercial	Sectorial 2	
09B	Residencial	Protección Ambiental	Plano	Sin Pavimentar	Básicos	Comercial	Sectorial 2	
20	Residencial	Consolidación Densificación	Plano	Pavimentadas	Básicos +	Residencial	2 Bajo	
21	Residencial	Consolidación Moderada	Plano	Sin Pavimentar	Básicos	Residencial	2 Bajo	
22	Residencial	Consolidación Básica	Plano	Pavimentadas	Básicos +	Residencial	2 Bajo	
23	Residencial	Consolidación Básica	Plano	Peatonales	Básicos +	Residencial	2 Bajo	
24	Residencial	Consolidación Básica	Plano	Sin Pavimentar	Básicos +	Residencial	2 Bajo	
25	Residencial	Renovación Moderada Reactivación	Plano	Pavimentadas	Básicos +	Residencial	2 Bajo	
26	Residencial	Renovación Moderada Reactivación	Plano	Peatonales	Básicos +	Residencial	2 Bajo	
27	Residencial	Protección Ambiental	Plano	Pavimentadas	Básicos +	Residencial	2 Bajo	
28	Residencial	Protección Ambiental	Plano	Peatonales	Básicos +	Residencial	2 Bajo	
29	Residencial	Protección Ambiental	Plano	Sin Pavimentar	Básicos +	Residencial	2 Bajo	
29A	Protección Ambiental	Renovación Moderada Reactivación	Plano	Pavimentadas	Básicos +	Residencial	2 Bajo	
29B	Protección Ambiental	Protección Ambiental	Plano	Pavimentadas	Básicos +	Residencial	2 Bajo	
30	Comercial y de Servicios	Consolidación Densificación	Plano	Pavimentadas	Básicos +	Residencial	3 Medio Bajo	
31	Comercial y de Servicios	Consolidación Densificación	Plano	Peatonales	Básicos +	Residencial	3 Medio Bajo	
32	Residencial	Consolidación Densificación	Plano	Pavimentadas	Básicos +	Residencial	3 Medio Bajo	
33	Residencial	Consolidación Densificación	Plano	Peatonales	Básicos +	Residencial	3 Medio Bajo	
34	Residencial	Consolidación Densificación	Plano	Sin Pavimentar	Básicos +	Residencial	3 Medio Bajo	
35	Residencial	Consolidación Moderada	Plano	Pavimentadas	Básicos +	Residencial	3 Medio Bajo	
36	Residencial	Consolidación Moderada	Plano	Peatonales	Básicos +	Residencial	3 Medio Bajo	
37	Residencial	Consolidación Moderada	Plano	Sin Pavimentar	Básicos +	Residencial	3 Medio Bajo	
38	Residencial	Consolidación Básica	Plano	Pavimentadas	Básicos +	Residencial	3 Medio Bajo	
39	Residencial	Renovación Moderada Reactivación	Plano	Pavimentadas	Básicos +	Residencial	3 Medio Bajo	
39A	Residencial	Protección Ambiental	Plano	Pavimentadas	Básicos +	Residencial	3 Medio Bajo	
70	Residencial	Consolidación Densificación	Plano	Pavimentadas	Básicos +	Industrial	Liviana	
71	Residencial	Consolidación Básica	Plano	Pavimentadas	Básicos +	Industrial	Liviana	
72	Residencial	Renovación Moderada Reactivación	Plano	Pavimentadas	Básicos +	Industrial	Liviana	
73	Residencial	Renovación Moderada Reactivación	Plano	Sin Pavimentar	Básicos +	Industrial	Liviana	
74	Residencial	Protección Ambiental	Plano	Pavimentadas	Básicos +	Industrial	Liviana	
80	Comercial y de Servicios	Consolidación Densificación	Plano	Pavimentadas	Básicos +	Institucional		
81	Residencial	Consolidación Densificación	Plano	Pavimentadas	Incompletos	Institucional		
82	Residencial	Renovación Moderada Reactivación	Plano	Pavimentadas	Básicos +	Institucional		
83	Equipamiento Colectivo Urbano	Consolidación Densificación	Plano	Pavimentadas	Básicos +	Institucional		
84	Equipamiento Colectivo Urbano	Consolidación Densificación	Plano	Pavimentadas	Incompletos	Institucional		
85	Equipamiento Colectivo Urbano	Consolidación Moderada	Plano	Pavimentadas	Básicos +	Institucional		
86	Equipamiento Colectivo Urbano	Consolidación Básica	Plano	Pavimentadas	Básicos +	Institucional		
87	Equipamiento Colectivo Urbano	Renovación Moderada Reactivación	Plano	Pavimentadas	Básicos +	Institucional		
88	Equipamiento Recreacional	Consolidación Densificación	Plano	Pavimentadas	Incompletos	Institucional		
89	Equipamiento Recreacional	Consolidación Moderada	Plano	Pavimentadas	Incompletos	Institucional		
89A	Equipamiento Recreacional	Consolidación Básica	Plano	Pavimentadas	Incompletos	Institucional		
89B	Equipamiento Recreacional	Suelos de Protección	Plano	Pavimentadas	Incompletos	Institucional		
90	Residencial	Consolidación Densificación	Plano	Sin vías	Incompletos	Lote urbanizado		Lote interno
91	Residencial	Consolidación Moderada	Plano	Sin Pavimentar	Incompletos	Lote urbanizado		
92	Residencial	Consolidación Moderada	Plano	Sin vías	Sin Servicios	Lote urbanizado		
93	Residencial	Consolidación Básica	Plano	Pavimentadas	Incompletos	Lote urbanizable		
94	Residencial	Renovación Moderada Reactivación	Plano	Pavimentadas	Incompletos	Lote urbanizado		
95	Residencial	Renovación Moderada Reactivación	Plano	Pavimentadas	Incompletos	Lote urbanizable		
96	Residencial	Renovación Moderada Reactivación	Plano	Sin vías	Incompletos	Lote urbanizado		Lote interno
97	Residencial	Suelos de Protección	Plano	Sin Pavimentar	Incompletos	Lote urbanizado		
98	Protección Ambiental	Renovación Moderada Reactivación	Plano	Pavimentadas	Incompletos	Lote urbanizado		
99	Protección Ambiental	Suelos de Protección	Plano	Sin vías	Sin Servicios	Lote urbanizado		
99A	Protección Ambiental	Suelos de Protección	Plano	Pavimentadas	Sin Servicios	Lote no urbanizable		

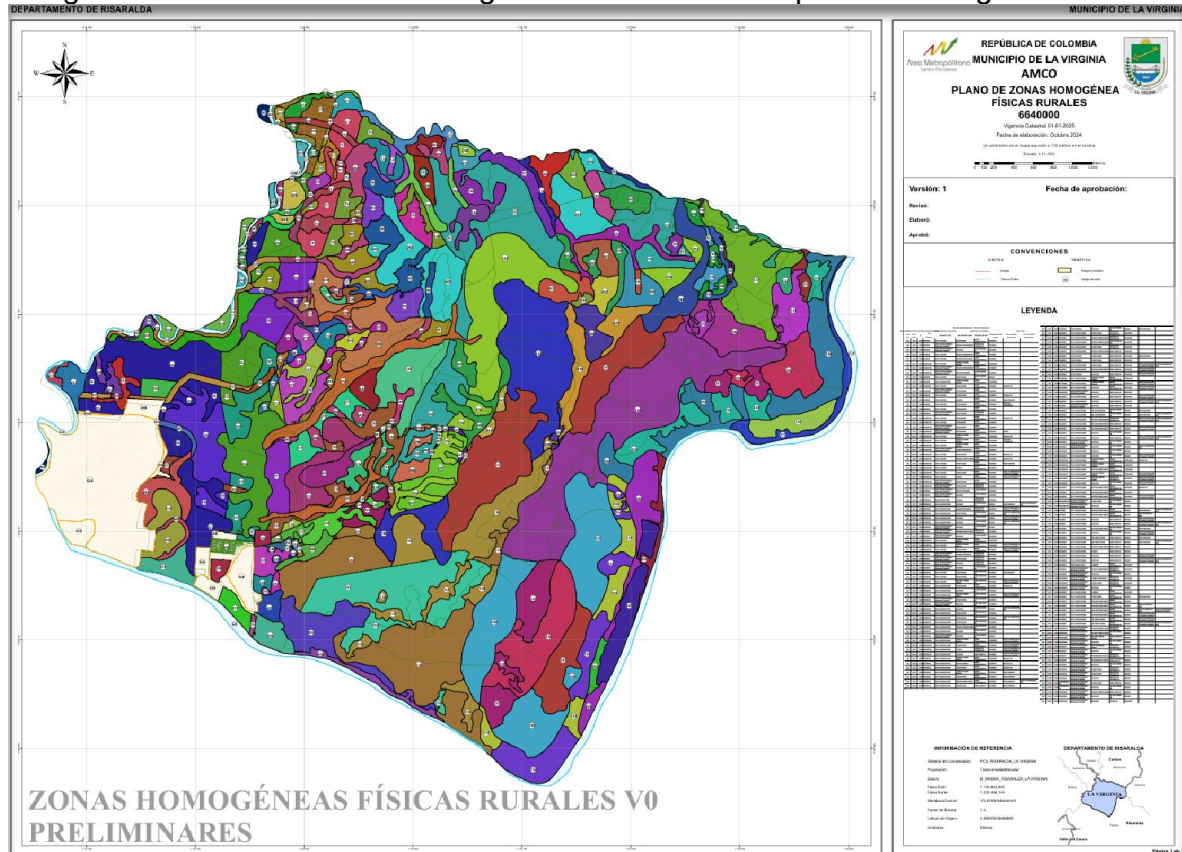
Fuente: Estudio Económico Actualización La Virginia 2024 – VIG202

Tabla 16. Codificación de las Zonas Homogéneas Físicas Rurales - ZHFR del Municipio de La Virginia, 2024

ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS RURALES									
ÁREA METROPOLITANA CENTRO OCCIDENTE (MUNICIPIO: RISARALDA)				MUNICIPIO: LA VIRGINIA				AÑO: 2023	
Zona No.	Área (ha.)	%	AHT Símbolo	Norma de Uso	Uso actual del suelo	Influencia de Vías	Disponibilidad de aguas	Otras Variables Normativas	Otras Variables Normativas
001	1,32	0,044	03Chb-73	Áreas Agrícolas	15 Parcelación	Buenas Pavimentadas V1	Suficientes		
002	3,11	0,103	03Chb-73	Áreas de Conservación y Protección Ambiental	9/4 Pasto Natural-Cultivos	Regulares sin pavimentar V4	Suficientes		
003	10,04	0,333	03Chb-73	Áreas de Conservación y Protección Ambiental	12 Bosque	Sin Vías Sendero V8	Suficientes		
004	18,00	0,597	03Chb-73	Áreas Agrícolas	9/4 Pasto Natural-Cultivos	Buenas Pavimentadas V1	Suficientes		
005	4,48	0,149	03Chb-73	Áreas Agrícolas	7/9 Maleza-Pasto Natural	Buenas Pavimentadas V1	Suficientes		
006	1,29	0,043	03Chbhs-73	Áreas Agrícolas	5 Tierras de Labor Irigadas	Buenas Pavimentadas V1	Abundantes		
007	0,37	0,012	03Chbhs-73	Áreas de Conservación y Protección Ambiental	9/4 Pasto Natural-Cultivos	Buenas Pavimentadas V1	Suficientes		
008	0,38	0,013	03Chbhs-73	Áreas de Conservación y Protección Ambiental	12/4 Bosque-Cultivos	Sin Vías Sendero V8	Suficientes		
009	8,88	0,295	03Mhc-73	Áreas Agrícolas	9 Pasto Natural	Sin Vías Sendero V8	Escasas		
010	6,39	0,212	04CSb-67	Área Agrosilvopastoril	5 Tierras de Labor Irigadas	Buenas Pavimentadas V1	Abundantes		
011	4,44	0,147	04CSbq-67	Áreas Agrícolas	9 Pasto Natural	Buenas Pavimentadas V1	Suficientes	Corredor Vial	
012	1,21	0,040	04CSbq-67	Áreas de Conservación y Protección Ambiental	9 Pasto Natural	Buenas Pavimentadas V1	Suficientes		
013	3,12	0,103	04CSc-67	Áreas Agrícolas	9 Pasto Natural	Buenas Pavimentadas V1	Suficientes	Corredor Vial	
014	1,08	0,036	05CSal-61	Áreas Agrícolas	1 Edificios	Buenas Pavimentadas V1	Suficientes	Suelo Suburbano	
015	6,38	0,212	05CSal-61	Áreas Agrícolas	9 Pasto Natural	Buenas Pavimentadas V1	Suficientes	Área para Equipamientos	
016	21,16	0,702	05CSal-61	Áreas Agrícolas	9 Pasto Natural	Buenas Pavimentadas V1	Suficientes		
017	2,29	0,076	05CSal-61	Áreas de Conservación y Protección Ambiental	9 Pasto Natural	Regulares sin pavimentar V4	Suficientes		
018	11,30	0,375	05CSahs-61	Áreas Agrícolas	15 Parcelación	Buenas Pavimentadas V1	Suficientes	Corredor Vial	
019	5,21	0,173	05CSahs-61	Áreas Agrícolas	15 Parcelación	Buenas Pavimentadas V1	Suficientes		
020	2,83	0,094	05CSahs-61	Áreas de Conservación y Protección Ambiental	15 Parcelación	Buenas Pavimentadas V1	Suficientes		
021	0,85	0,028	05CSahs-61	Áreas de Conservación y Protección Ambiental	15 Parcelación	Buenas Pavimentadas V1	Suficientes	Bosque	
022	72,68	2,412	05CSahs-61	Áreas Agrícolas	5 Tierras de Labor Irigadas	Buenas Pavimentadas V1	Abundantes	Corredor Vial	
023	5,51	0,183	05CSahs-61	Áreas Agrícolas	5 Tierras de Labor Irigadas	Buenas Pavimentadas V1	Abundantes	Área para Equipamientos	
024	94,31	3,130	05CSahs-61	Áreas Agrícolas	5 Tierras de Labor Irigadas	Buenas Pavimentadas V1	Abundantes		
025	10,63	0,353	05CSahs-61	Áreas de Conservación y Protección Ambiental	4 Cultivos Permanentes	Buenas Pavimentadas V1	Suficientes		
026	26,72	0,887	05CSahs-61	Áreas Agrícolas	9 Pasto Natural	Buenas Pavimentadas V1	Suficientes	Corredor Vial	
027	3,97	0,132	05CSahs-61	Áreas Agrícolas	9/7 Pasto Natural - Maleza	Buenas Pavimentadas V1	Suficientes	Corredor Vial	
028	4,68	0,155	05CSahs-61	Áreas Agrícolas	9 Pasto Natural	Buenas Pavimentadas V1	Suficientes	Suelo Suburbano	
029	1,92	0,064	05CSahs-61	Áreas Agrícolas	7 Maleza	Buenas Pavimentadas V1	Suficientes		
030	17,40	0,578	05CSahs-61	Áreas Agrícolas	9 Pasto Natural	Buenas Pavimentadas V1	Suficientes	Áreas de Conservación y Protección Ambiental	
031	2,09	0,069	05CSahs-61	Áreas Agrícolas	7 Maleza	Buenas Pavimentadas V1	Suficientes	Áreas de Conservación y Protección Ambiental	
032	13,09	0,435	05CSahs-61	Áreas de Conservación y Protección Ambiental	9 Pasto Natural	Buenas Pavimentadas V1	Suficientes		
033	7,99	0,265	05CSahs-61	Áreas de Conservación y Protección Ambiental	9 Pasto Natural	Regulares sin pavimentar V4	Suficientes		
034	7,63	0,253	05Chbi-61	Áreas de Conservación y Protección Ambiental	12/4 Bosque-Cultivos	Sin Vías Sendero V8	Suficientes		
035	4,75	0,158	05Chbi-61	Áreas de Conservación y Protección Ambiental	12 Bosque	Sin Vías Sendero V8	Suficientes		
036	1,10	0,037	05MHd1-61	Centro Poblado Rural	1 Edificios	Regulares sin pavimentar V4	Suficientes		
037	1,48	0,049	05MHd1-61	Área Agrosilvopastoril	12 Bosque	Sin Vías Sendero V8	Escasas	Suelo Suburbano	Franja de Amortiguación DM
038	5,81	0,193	05MHd1-61	Área Agrosilvopastoril	4 Cultivos Permanentes	Regulares sin pavimentar V4	Suficientes	Áreas de Conservación y Protección Ambiental	
039	1,91	0,063	05MHd1-61	Área Agrosilvopastoril	9 Pasto Natural	Sin Vías Sendero V8	Escasas	Franja de Amortiguación DM	
040	36,32	1,205	05MHd1-61	Área Agrosilvopastoril	12 Bosque	Sin Vías Sendero V8	Escasas	Áreas de Conservación y Protección Ambiental	

Fuente: Estudio Económico Actualización La Virginia 2024 – VIG2025

Imagen 4. Plano de Zonas Homogéneas Físicas Municipio de La Virginia 2024



Fuente: Estudio Económico Actualización La Virginia 2024 – VIG2025

La tabla relacionada con las variables de las zonas homogéneas físicas rurales se muestra incompleta en virtud que el número de zonas totales que a la fecha tiene su diseño, es de 159 códigos, por lo cual mostrarlos todos en el presente documento satura demasiado su contenido.

5.2 Zonas Homogéneas Geoeconómicas ZHG

De acuerdo con la normatividad catastral vigente, las ZHG son los espacios geográficos determinados a partir de Zonas Homogéneas Físicas con valores unitarios de terreno, similares en cuanto a su precio, según las condiciones del mercado inmobiliario. A continuación, se muestran las actividades generales que se han venido ejecutando en el proceso de actualización catastral masivo del municipio de La Virginia para la renovación del componente económico:

- ✓ Captura y consolidación de ofertas de Mercado inmobiliario.
- ✓ Consolidación de las Zonas Homogéneas Físicas- ZHF del municipio URBANAS Y RURALES. Base de datos en Excel con el resultado de la validación de las ZHF y ZHG.
- ✓ Diseño de la muestra estadística – Estadística. Base de datos con inventario de entidades que puedan suministrar información de mercado inmobiliario, si aplica.
- ✓ Elaboración de análisis de precios unitarios Diseño de las tablas de precios unitarios por tipologías constructivas.
- ✓ Avance en avalúos puntos muestra.
- ✓ Definición de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas. Base de datos con identificación de las variables que se identificaron como las que inciden en la determinación del valor de los predios en el municipio de La Virginia, tanto en lo urbano como lo rural.
- ✓ Ejecutar Control de calidad productos económicos.
- ✓ Ejecutar la liquidación de los avalúos comerciales masivamente con base en los criterios económicos actualizados.
- ✓ Análisis de incrementos y decrementos avalúos comerciales.
- ✓ Aplicación de validadores a la liquidación de los avalúos comerciales masivos.
- ✓ Entrega y cargue de información de avalúos por predios, para incorporar a la base de datos del modelo LADM.

Dado que la Metodología de valoración masiva requiere que se tenga en cuenta la obtención de información del mercado inmobiliario, es preciso considerar la importancia que tienen las fuentes de información relacionada con la dinámica inmobiliaria y el valor económico probable de los predios, así como las etapas que se debe surtir para efectos de constituir el componente económico en el proceso. De acuerdo con el Decreto 148 de 2020, artículo 2.2.2.2.6 referido a los métodos de recolección de información, en el desarrollo de los procesos catastrales se puede obtener mediante los siguientes métodos:

a) Métodos directos: Recolección de información directamente en el sitio, por lo que se requiere una visita de campo con el fin de recolectar la información relacionada con ofertas inmobiliarias y la validación de las características físicas del predio y en general del sector donde se ubican.

b) Métodos indirectos: Para el caso del componente económico se constituye en la consulta de imágenes de sensores remotos, integración registros administrativos, modelos estadísticos y econométricos, análisis de Big Data y fuentes secundarias como observatorios inmobiliarios.

c) Métodos declarativos y colaborativos: Dentro de la metodología de valoración existen varios métodos de obtención de información sobre los valores comerciales de los predios, teniendo en cuenta que son válidas la realización de encuestas, como último recurso se puede apelar a este método en caso de que la información de mercado inmobiliario disponible sea muy limitada.

En este sentido, la investigación de mercado permitió obtener datos para la identificación de valores comerciales de predios con diferentes usos o actividades económicas, lo que se hizo por métodos directos que refieren a la investigación de la información del mercado inmobiliario directamente en campo, tomando las ofertas de compraventa o arrendamientos de inmuebles localizadas durante la ejecución de la actualización.

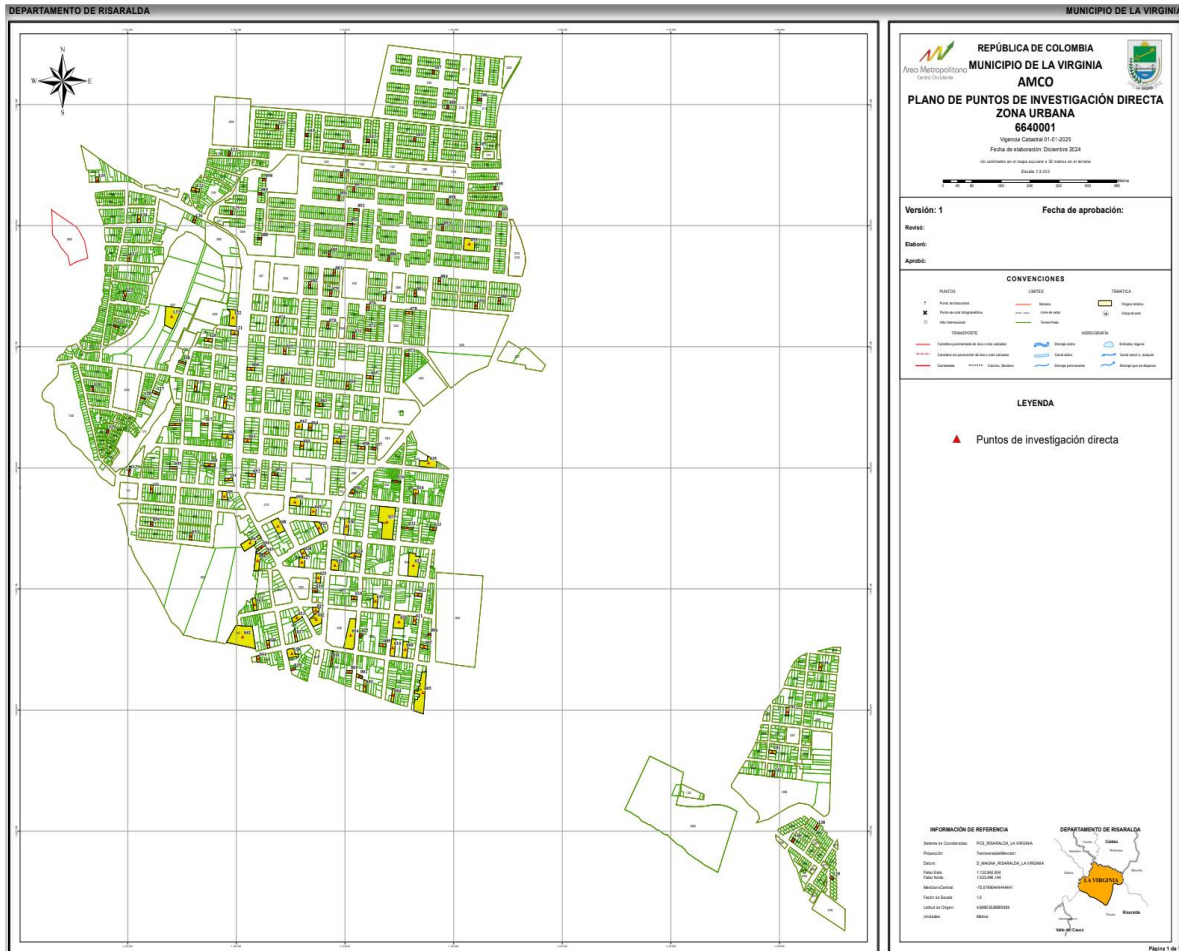
Por otra parte, la metodología incluye el levantamiento de información de un determinado número de puntos de investigación económica. Estos puntos de investigación son predios seleccionados mediante método de muestreo estadístico, los cuales tienen como objetivo la determinación de valores unitarios de terreno y/o construcción a los cuales se les realiza un avalúo comercial, para ello, se toma como referencia y soporte, entre otros, las ofertas o información obtenida mediante métodos directos o indirectos de precios en el mercado inmobiliario.

Al ser representativos de cada una de las ZHF, los avalúos de cada uno de los puntos de investigación conducen a la determinación del valor unitario de terreno, con el cual se pueda irradiar el valor a los otros predios ubicados dentro de la misma zona homogénea física para la obtención de las zonas geoeconómicas. Vale anotar que los recorridos sectoriales y visitas necesarias, se realizan con el fin de conocer su comportamiento, especialmente en términos de mercado inmobiliario.

Para la determinación de las ZHG el grupo del componente económico del AMCO diseñó e implementó una muestra de 39 puntos para la zona rural y 146 puntos para la zona urbana, correspondientes a predios que fueran relevantes respecto a los diferentes usos y actividades económicas dentro de cada franja de cada franja de zona. Sobre dicha muestra se realizó el respectivo avalúo comercial obteniéndose el valor por metro cuadrado de terreno correspondiente.

A continuación, se presenta el plano de localización de los predios que fueron seleccionados para como puntos muestra para la práctica del avalúo correspondiente en la zona urbana del municipio de La Virginia.

Imagen 5. Localización de los predios seleccionados como puntos muestra para el diseño de las zonas homogéneas geoeconómicas.



Fuente: Estudio Económico Actualización La Virginia 2024 – VIG2025

En la imagen anterior se muestra la ubicación de los predios que constituyen la muestra para la práctica de avalúos que permitieron el diseño de las zonas homogéneas geoeconómicas.

Dado que el modelo LADM-COL ha definido un catálogo de tipologías constructivas para caracterizar las construcciones que hacen parte de un predio, en el levantamiento de información se sistematizan los datos referidos a los usos, las características arquitectónicas y los materiales de construcción.

Tablas de valores unitarios por tipologías de construcción

Se denomina tipología constructiva, a las categorías constructivas de predios relativamente homogéneas que agrupa de manera general un conjunto de edificaciones por la semejanza de sus características físicas, funcionales y espaciales relevantes para la definición del avalúo catastral. Con base en estándares definidos, se ubican las construcciones existentes en el municipio. Las tipologías constructivas levantan información sobre los tipos de construcciones que se identifican con unas características específicas.

Una vez identificadas las tipologías constructivas, la metodología conduce a elaborar estructuras de costos para cada una de ellas. Para el caso de la actualización del municipio de La Virginia, teniendo en cuenta que dentro del grupo de evaluadores, hay peritos profesionales en obras civiles, se tomó la determinación elaborar presupuestos, los cuales, por efecto de la metodología, son denominados análisis de predios unitarios o APU.

Una vez estimados los valores de las tipologías constructivas se calcula la depreciación de cada construcción ocasionada por el paso del tiempo y por el estado de conservación, lo cual se conoce en el ámbito técnico como la metodología de Fitto y Corvini, que se utiliza para descontar este valor al monto de la oferta negociada. De esta manera, se obtiene el valor global del terreno, el cual se divide por el área respectiva para obtener los valores unitarios (por metro cuadrado). Estos valores constituyen la base fundamental para la definición de Zonas Homogéneas Geoeconómicas.

La espacialización de las ofertas, distribuidas con regularidad a lo largo y ancho del área urbana del municipio, permite determinar que existe una cobertura apropiada, que resulta representativa de todas las áreas físicas y que puede garantizar que los valores unitarios obtenidos tanto para terreno como para construcción (metro cuadrado).

Diseño de las zonas homogéneas geoeconómicas urbanas y rurales

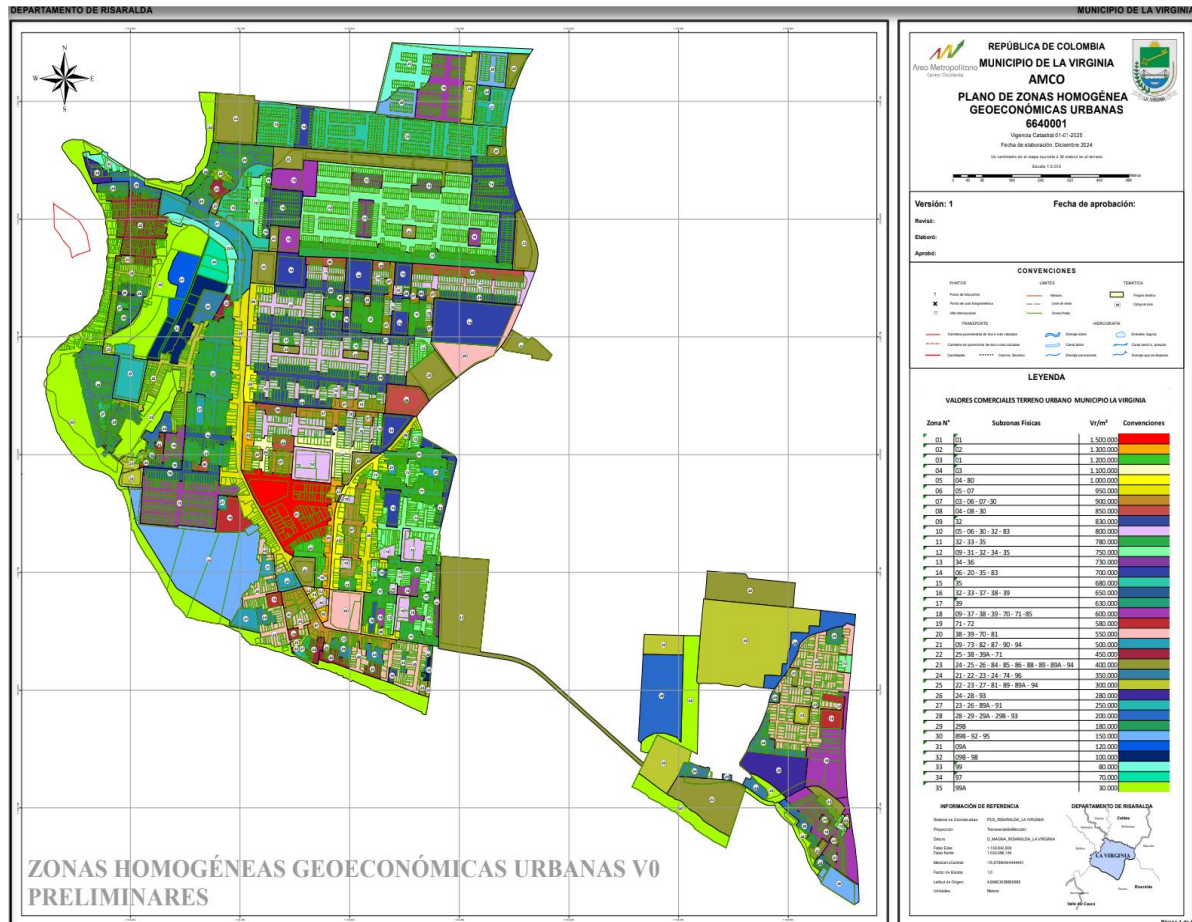
Se presentan los planos de zonas homogéneas geoeconómicas y las tablas de valores correspondiente conforme el diseño realizado; se anota que las zonas homogéneas geoeconómicas rurales aún están en revisión por lo que es posible que se generen cambios para la versión definitiva al concluir el proceso de actualización catastral.

Tabla 17. Codificación y valores Zonas Homogéneas Geoeconómicas Urbanas - ZHGU del Municipio de La Virginia, 2024

Zona N°	Subzonas Físicas	Vr/m²	Convenciones
01	01	1.500.000	
02	02	1.300.000	
03	01	1.200.000	
04	03	1.100.000	
05	04 - 80	1.000.000	
06	05 - 07	950.000	
07	03 - 06 - 07 - 30	900.000	
08	04 - 08 - 30	850.000	
09	32	830.000	
10	05 - 06 - 30 - 32 - 83	800.000	
11	32 - 33 - 35	780.000	
12	09 - 31 - 32 - 34 - 35	750.000	
13	34 - 36	730.000	
14	06 - 20 - 35 - 83	700.000	
15	35	680.000	
16	32 - 33 - 37 - 38 - 39	650.000	
17	39	630.000	
18	09 - 37 - 38 - 39 - 70 - 71 - 85	600.000	
19	71 - 72	580.000	
20	38 - 39 - 70 - 81	550.000	
21	09 - 73 - 82 - 87 - 90 - 94	500.000	
22	25 - 38 - 39A - 71	450.000	
23	24 - 25 - 26 - 84 - 85 - 86 - 88 - 89 - 89A - 94	400.000	
24	21 - 22 - 23 - 24 - 74 - 96	350.000	
25	22 - 23 - 27 - 81 - 89 - 89A - 94	300.000	
26	24 - 28 - 93	280.000	
27	23 - 26 - 89A - 91	250.000	
28	28 - 29 - 29A - 29B - 93	200.000	
29	29B	180.000	
30	89B - 92 - 95	150.000	
31	09A	120.000	
32	09B - 98	100.000	
33	99	80.000	
34	97	70.000	
35	99A	30.000	

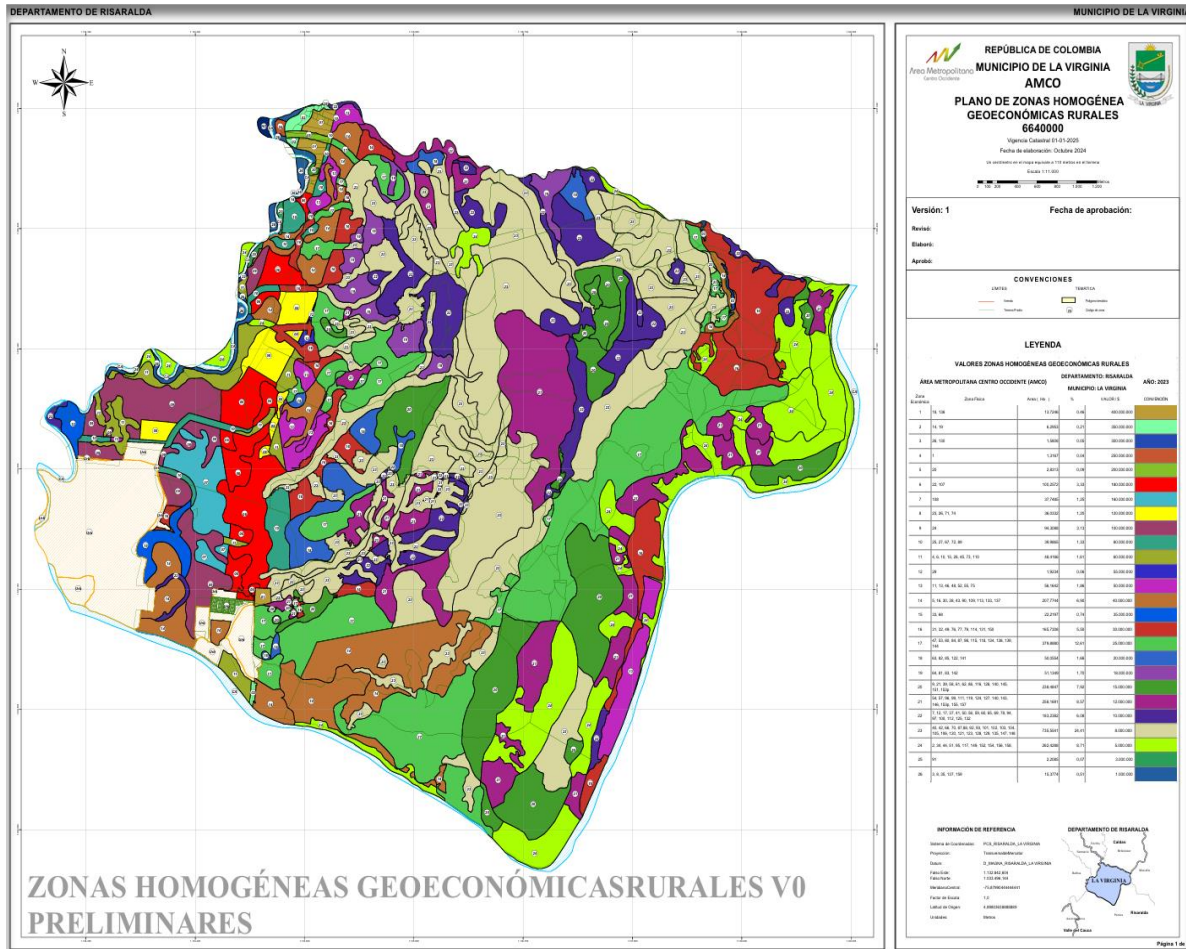
Fuente: Estudio Económico Actualización La Virginia 2024 – VIG2025

Imagen 6. Plano de Zonas Homogéneas Goeoeconómicas Urbanas Municipio de La Virginia 2024



Fuente: Estudio Económico Actualización La Virginia 2024 – VIG2025

Imagen 7. Codificación de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas Rurales - ZHGR del Municipio de La Virginia, 2024



Fuente: Estudio Económico Actualización La Virginia 2024 – VIG2025

Imagen 8. Plano de Zonas Homogéneas Geoeconómicas Rurales Municipio de La Virginia 2024

VALORES ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS RURALES					
ÁREA METROPOLITANA CENTRO OCCIDENTE (AMCO)			DEPARTAMENTO: RISARALDA		AÑO: 2023
			MUNICIPIO: LA VIRGINIA		
Zona Económica	Zona Física	Area (Ha)	%	VALOR/ \$	CONVENCIÓN
1	18, 136	13,7246	0,46	400.000.000	
2	14, 19	6,2953	0,21	350.000.000	
3	26, 130	1,5808	0,05	300.000.000	
4	1	1,3167	0,04	250.000.000	
5	20	2,8313	0,09	200.000.000	
6	22, 107	100,2572	3,33	180.000.000	
7	108	37,7485	1,25	160.000.000	
8	23, 26, 71, 74	36,0332	1,20	120.000.000	
9	24	94,3088	3,13	100.000.000	
10	25, 27, 67, 72, 89	39,9865	1,33	80.000.000	
11	4, 6, 10, 15, 28, 45, 73, 110	48,4166	1,61	60.000.000	
12	29	1,9234	0,06	55.000.000	
13	11, 13, 46, 48, 52, 55, 75	56,1642	1,86	50.000.000	
14	5, 16, 30, 38, 43, 90, 109, 113, 133, 137	207,7744	6,90	40.000.000	
15	33, 68	22,2197	0,74	35.000.000	
16	31, 32, 49, 76, 77, 79, 114, 131, 150	165,7308	5,50	30.000.000	
17	47, 53, 80, 84, 87, 98, 115, 118, 134, 138, 139, 144	379,8880	12,61	25.000.000	
18	63, 82, 85, 122, 141	50,0554	1,66	20.000.000	
19	64, 81, 83, 142	51,1349	1,70	18.000.000	
20	9, 21, 39, 58, 61, 62, 86, 116, 126, 140, 145, 151, 153p	238,4847	7,92	15.000.000	
21	54, 57, 96, 99, 111, 119, 124, 127, 140, 143, 146, 153p, 155, 157	258,1691	8,57	12.000.000	
22	7, 12, 17, 37, 41, 50, 56, 59, 60, 65, 69, 78, 94, 97, 100, 112, 125, 132	183,2382	6,08	10.000.000	
23	40, 42, 66, 70, 87, 88, 92, 93, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 120, 121, 123, 128, 129, 135, 147, 148	735,5541	24,41	8.000.000	
24	2, 34, 44, 51, 95, 117, 149, 152, 154, 156, 158,	262,4288	8,71	5.000.000	
25	91	2,2085	0,07	3.000.000	
26	3, 8, 35, 137, 159	15,3774	0,51	1.000.000	

Fuente: Estudio Económico Actualización La Virginia 2024 – VIG2025

Los valores presentados anteriormente son valores por metro cuadrado comerciales para la zona urbana y valores por hectárea para la zona rural, en ambos casos asociados al valor de suelo, los cuales fueron obtenidos mediante metodologías valuatorias masivas, específicamente estudio de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, tal como ya se ha mencionado anteriormente, para lo cual se tomó como referente los valores de mercado analizados de conformidad con el tipo suelo, ubicación, uso y potencial del suelo.

NOTAS MUY IMPORTANTES:

- ✓ Es muy importante anotar que estos valores presentados a la fecha, son preliminares y pueden ser objeto de revisión y ajuste hasta que sean aprobados los valores definitivos en el marco de comité de avalúos de la entidad previo cierre del proceso de actualización. Por otra parte, la administración municipal de La Virginia, en cabeza del señor Alcalde, deberá tomar la determinación sobre estos valores comerciales de qué porcentaje se aplicará para cálculo de los valores por metro cuadrado en la zona urbana y por hectárea para la zona rural para fines catastrales, es decir, el cálculo de los avalúos catastrales de la base actualizada.
- ✓ El Decreto 148 de 2020 establece en su artículo 2.2.2.1.1, que el avalúo catastral es el valor de un predio, resultante de un ejercicio técnico que, en ningún caso, podrá ser inferior al 60% del valor comercial o superar el valor de este último. Para su determinación no será necesario calcular de manera separada el valor del suelo y el de la construcción.
- ✓ Por otro lado, en la Resolución IGAC 1040 de 2023, en su artículo 4.7.2 en su PARÁGRAFO 2º, se determina que en los casos en que las autoridades municipales no establezcan un porcentaje del avalúo catastral respecto del valor comercial de los predios, antes del cierre del proceso de formación o actualización catastral los gestores aplicarán el 60%, que corresponde al mínimo establecido por la Ley 1450 de 2011 o la norma que la modifique, adicione o derogue.
- ✓ Igualmente, se menciona que en los procesos de formación y actualización catastral, se establece que los valores comerciales y, consecuentemente, los avalúos catastrales de los predios se determinarán de manera masiva a través de métodos de valoración, sin perjuicio de la valoración puntual de los predios con características especiales o sin mercado.

6. COMPONENTE CARTOGRÁFICO

En el marco de la gestión catastral con enfoque multipropósito, el componente cartográfico, sintetiza y sirve de medio para soportar la información catastral ya que parte de la información espacial cartográfica y atributiva asociada al catastro debe ser estructurada en el modelo de datos que defina la máxima autoridad catastral, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, lo cual corresponde al modelo LADM_COL como estándar de datos para la operación catastral con enfoque multipropósito en Colombia y cuya versión vigente hoy se encuentra contenida en la Resolución IGAC 1040 de 2023, lo cual plantea la migración de la información existente del antiguo estructural de la base catastral, que básicamente se resume a la conformación atributiva de la estructura de los registro 1, 2 y 3 del IGAC.

Para el caso del municipio de La Virginia, existe una ventaja y es que otros municipios de la jurisdicción del AMCO en vigencias anteriores ya pasaron por procesos de actualización y en el proceso de migración y unificación de la base catastral, se adoptó el modelo establecido para la gestión catastral con enfoque multipropósito, sin embargo, el hecho que el municipio de La Virginia no se hubiese actualizado desde el año 2014 y la migración por si misma al modelo de datos LADM-COL y la unificación de la información gráfica y alfanumérica, detonó en inconsistencia y carencia de información necesaria para garantizar la compleción de la base catastral. Paralelo a ello, la actualización era necesaria en virtud de garantizar completar o capturar todos los datos necesarios para garantizar la compleción de la base catastral y de manera simultánea la totalidad de la misma.

El componente cartográfico se encuentra presente en los procesos de conservación y actualización catastral ya que recibe insumos a través de radicados o solicitud expresa de usuarios y de esta forma materializa la información capturada o con algún trámite de conservación, sin embargo para este componente en los procesos masivos de actualización, se requiere actuaciones de oficio y utilizar información secundaria y otras referencias externas para realizar los ajustes de manera masiva y puntual a todos los elementos de la base catastral tanto en la parte grafica como atributiva.

Se presenta una descripción de las actividades adelantadas y que están asociadas con el componente cartográfico, realizando una contextualización de los procedimientos y pasos desarrollados en torno al mismo, igualmente se realiza una descripción de las fuentes e insumos de información, así como a los procedimientos adelantados con base en la cartografía básica a la fecha.

Insumos para la edición cartográfica

Se utilizaron como insumos para la edición cartográfica principalmente los datos catastrales vigentes en la base catastral del AMCO, donde se considera importante resaltar que al La Virginia ser un municipio no actualizado desde el 2014, los cambios en la base corresponden a la fecha básicamente a lo realizado en el proceso de conservación; igualmente se realizaron a través de los procesos de actualización la incorporación de nuevas unidades y finalmente, se incorporaron las solicitudes de oficio que ingresan a través de las ventanillas de atención a usuarios. A continuación, se enuncian y describen cada uno de ellos:

- ✓ Restitución vectorial a partir de ortofotos
- ✓ Información catastral vigente
- ✓ Predios con resoluciones de cabida y linderos
- ✓ Registros 1 y 2
- ✓ Ortofoto urbana y rural
- ✓ Límites de acuerdo con el PBOT
- ✓ Fichas catastrales análogas del IGAC
- ✓ Levantamiento planimétrico de manzanas urbanas

El proceso de edición cartográfica se han fundamentado en lineamientos y criterios para la estructuración, consolidación y modificación de la información sobre los diferentes criterios de calidad que establece la normatividad vigente y la estructura del modelo LADM-COL, los productos cartográficos e instrumentos relacionados anteriormente fueron la base para la producción de la información cartográfica con fines catastrales en el proceso de actualización catastral del municipio de La Virginia a partir del análisis de información disponible.

Es indispensable considerar los elementos la consistencia lógica, dominio, formato, la exactitud posicional y temática, con las correspondientes medidas de calidad cumplimiento el modelo conceptual, valores de dominio, almacenamiento de los datos de acuerdo con el modelo LADM COL, coherencia de tamaño, forma y posición del nivel de información de terreno y los objetos geográficos calculados correctamente.

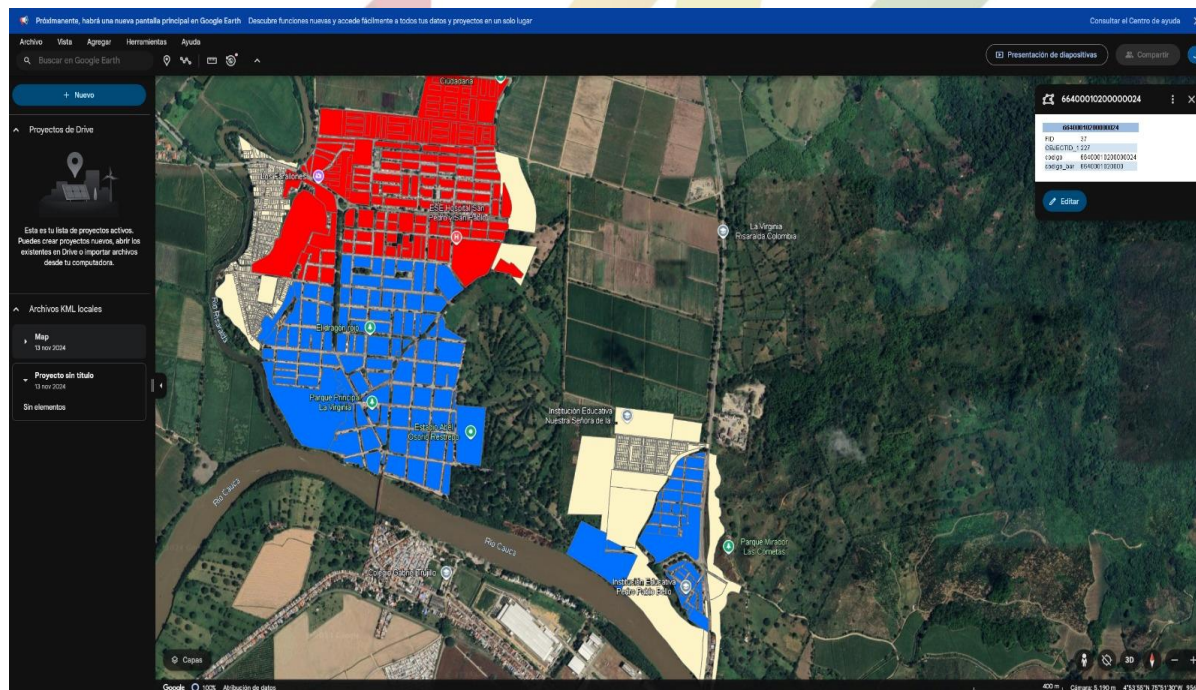
Contando con los insumos para la edición cartográfica se acordaron referentes de depuración, verificando las diferencias entre los documentos entregados y los datos existentes en las bases de datos con el propósito de modificar los elementos pertinentes, asegurando así que la información se mantenga actualizada y fidedigna a la realidad de los predios, por lo que para el caso de la zona urbana se

hizo captura de puntos de levantamiento del paramento de aproximadamente 320 manzanas, ello con el propósito de contar con parámetros de referencia para el ajuste posicional de todos los niveles de información con fines catastrales y garantizar el cumplimiento del nivel de calidad relacionado con la exactitud posicional de los elementos de representación espacial de la base.

En este paso a paso es importante mencionar que el proceso de edición rural se adelanta por versión y en el cual se editaron en la Unidad Espacial, en exactitud posicional de LC_Terreno y digitalización de LC_Construcción y LC_UnidadConstrucción, con base en todos los insumos antes referidos. Para la zona urbana se depuran los mismos niveles de información, pero a partir de los puntos de levantamiento de las manzanas como antes se menciona.

A continuación, se muestra el insumo inicial generado donde se ilustran los polígonos de las manzanas que fueron levantadas para efectos de garantizar la posición exacta del objeto de unos de los niveles de información para la depuración de los demás componentes de representación de la base cartográfica con fines catastrales.

Imagen 9. KMZ manzanas urbanas Municipio de La Virginia levantadas por método directo.



Fuente: Grupo técnico de cartografía del AMCO

En la imagen a continuación se presenta una salida grafica del resultado que se obtiene de la localización de los puntos del levantamiento planimétrico de las manzanas directamente en el sitio y los objetos que representan las manzanas en la base catastral vigente.

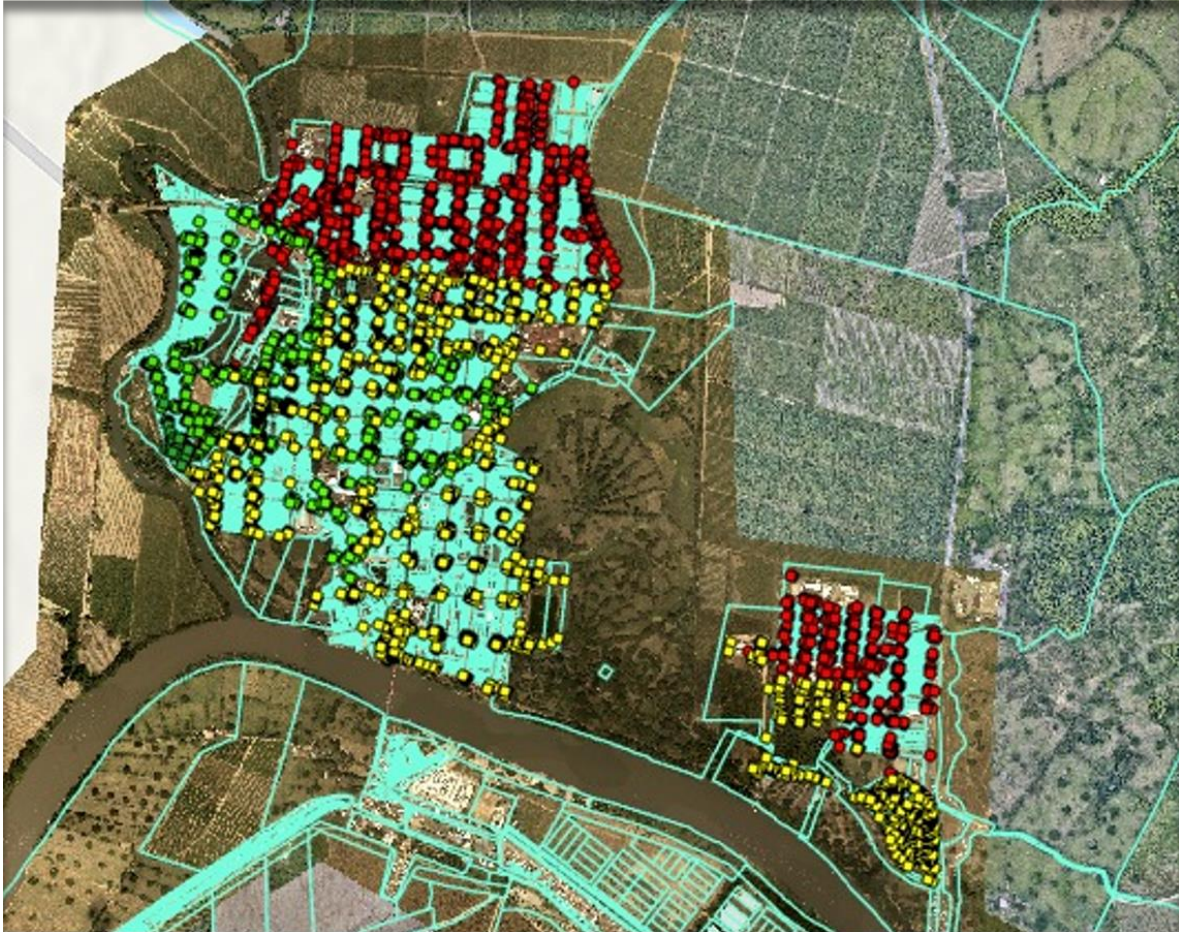
Imagen 10. Localización de puntos geográficos por método directo para depuración de la base cartográfica con fines catastrales.



Fuente: Grupo técnico de cartografía del AMCO

A continuación, se presenta los puntos de levantamiento en un esquema generalizado localizados sobre ortofoto del área urbana del municipio de La Virginia; como se podrá observar, la totalidad de las manzanas del municipio fueron levantadas y actualmente se adelanta la actividad de depuración de la base cartográfica con fines catastrales.

Imagen 12. Puntos geográficos tomados para depuración de la base cartográfica con fines catastrales.



Fuente: Grupo técnico de cartografía del AMCO

Como previamente se menciona a la fecha el grupo de edición cartográfica que el AMCO dispuso para el proceso de actualización catastral, se encuentra en proceso de depuración de todos los niveles de información. Básicamente los puntos de levantamiento de las manzanas permiten garantizar el nivel de calidad relacionado con la exactitud posicional de los objetos de representación del terreno, construcciones y unidad.

7. EJECUCIÓN NIVELES DE SOCIALIZACIÓN SEGÚN LA METODOLOGÍA ESTABLECIDA.

Previo a la labor de campo y una vez terminado el diagnóstico, el grupo de gestión de comunicaciones y social debe iniciar su labor, contactando a líderes sociales y presidentes de Juntas de Acción Comunal, para programar reuniones de socialización del proyecto de conformidad con el cronograma presentado y con el nivel de socialización de conformidad con la metodología establecida. Esta labor fue facilitada por la administración municipal.

7.1 Componente Social y Participativo

El fin de este componente es el de integrar a la comunidad en todas las etapas del proceso, de manera que sean un agente activo en la consecución de la información requerida en el barrido predial masivo, teniendo en cuenta que los métodos de captura e intervención declarativos y colaborativos dependen de la correcta y efectiva socialización del proceso que se va a realizar, ya que debe generarse una interlocución que facilite que los interesados aporten información necesaria para la actualización catastral en el municipio de La Virginia.

Para el proyecto es indispensable garantizar la participación de la ciudadanía incluidas las comunidades con enfoque diferencial durante todo el proceso, esto se logra con una amplia publicidad y suficiente en todos los momentos de socialización.

Dentro del proceso de actualización catastral se generó un plan de comunicaciones y de socialización en los niveles requeridos, en el marco del cual se ha venido documentado los mecanismos de comunicación permanente, fluida y efectiva, con el fin que el proyecto llegue a los diferentes grupos de valor y demás actores identificados como parte importante del proceso de actualización catastral; permitiendo fortalecer, apoyar y acompañar el desarrollo del proyecto, resaltando la importancia de la participación en el logro de los objetivos.

7.1.1 Socialización nivel 1

De conformidad con la metodología establecida la socialización nivel 1 corresponde a la socialización con la administración local y actores estratégicos del territorio en relación con gremios, empresas, sectores de la economía e instituciones en general. Consiste en el inicio y presentación formal de la apertura del proceso de actualización y plan de trabajo a los actores institucionales y comunitarios estratégicos del municipio para la cual deberá hacerse una convocatoria amplia y

abierta, que debe incluir grupos étnicos en el caso que aplique para el municipio de La Virginia.

De esta manera se iniciarán las actividades de socialización en el municipio y se invitará a fortalecer, apoyar y acompañar el desarrollo del proyecto resaltando la importancia de la participación en el logro de los objetivos. Así mismo, será un escenario que permite ajustar y complementar el ejercicio de caracterización social del territorio y el de identificación y análisis de actores.

7.1.2 Socialización nivel 2

En el segundo nivel de socialización se requiere Identificar los actores y los grupos de valor comunitarios formales e informales en el territorio con apoyo de la alcaldía del municipio y de acuerdo con la caracterización del territorio adelantada por AMCO. Para ello es necesario identificar y determinar los actores interesados, involucrados y beneficiarios de la operación catastral multipropósito, así como los grupos de valor e interés, para lo cual se requerirá el apoyo de las instituciones del municipio. Con la información de cada uno de ellos se elaborará un directorio con datos de contacto, donde adicionalmente se determinará y consignará el interés dentro del proceso y la incidencia en el operativo de barrido predial masivo.

7.1.3 Socialización nivel 3

En la etapa operativa del barrido predial masivo, específicamente durante el reconocimiento predial se ejecuta el nivel 3 de Socialización, el cual tiene como propósito el poner en conocimiento de la comunidad de propietarios, poseedores u ocupantes del municipio de La Virginia, el proceso de reconocimiento predial y la captura de información requerida para el componente económico, ello con el propósito de socializar el proceso de identificación predial y establecer los términos y condiciones para su ejecución, además de poner en contexto más puntualmente a la comunidad en general sobre las características del operativo que se adelantará y que tipo de información debe aportar en su declaración o colaboración para consolidación de la base catastral actualizada.

7.1.4 Socialización nivel 4 Exposición pública de Resultados

De conformidad con la normatividad vigente, la información catastral se concibe como un bien y un servicio público, en este sentido, las presentaciones públicas de resultados a la comunidad, ciudadanos, terceros interesados y autoridades

administrativas involucradas constituyen un momento fundamental para divulgar los resultados de la gestión catastral.

De conformidad con la Ley 1955 de 2019 define la naturaleza y organización de la gestión catastral y señala que una de las funciones de la gestión catastral es la difusión de la información que produce, en tal sentido se necesario no solo tener disponibilidad de la información catastral para los diferentes usuarios, sino que adicionalmente se deben llevar a cabo procesos de difusión de los resultados de los procesos de gestión catastral; para este caso en particular se hace necesario entregar los resultados del proceso de actualización catastral del municipio de La Virginia de una manera transparente una vez haya sido finalizado.

Para el municipio de La Virginia, se tiene previsto una reunión de socialización de los resultados en el concejo municipal en donde se convoque también a la comunidad en general. Durante este evento de exposición pública de resultados, se tiene previsto la entrega de boletines, presentación en medios audiovisuales, entre otros. El producto de esta actividad son los archivos con las evidencias de las socializaciones realizadas: actas, material audiovisual, entre otros.

7.2 Informe parcial de avance - Proceso de socialización y participación Actualización catastral La Virginia

En la ejecución de una de las líneas operativas del proceso de actualización catastral en el municipio de La Virginia, como territorio AMCO, es el desarrollo del principio de publicidad de los actos de la administración, mediante la divulgación del proceso y la generación de espacios de socialización y participación para garantizar la vinculación de los ciudadanos a la gestión catastral, de acuerdo con lo estipulado por el Decreto 148 de 2020 y la Resolución IGAC 1040 de 2023.

En este avance del proceso de actualización de La Virginia, se ha contado con la difusión a través de medios de comunicación masiva y la programación y realización de reuniones con el gobierno local, líderes comunitarios, comerciantes y comunidad en general, para brindar la información relevante sobre el proceso, resolver las inquietudes de los asistentes y ofrecer canales de relacionamiento con las comunidades.

Por esta razón en materia de reuniones con la comunidad se han desarrollado actividades de socialización de los niveles barriales entre los meses de octubre, noviembre y diciembre; así, como con las corporaciones públicas, con gremios, con las organizaciones comunitarias de la sociedad civil y con propietarios, poseedores

y ocupantes de las zonas que han sido visitadas en el marco del barrido predial masivo, siempre de acuerdo con dicha programación.

Es así, que durante la actualización catastral se han realizado 11 eventos de socialización en salones comunales, escuelas y espacios públicos con líderes sociales, propietarios, poseedores y ocupantes. Además de las actividades complementarias de difusión que acompañan el proceso, como la distribución de material impreso, pauta digital y mensajes institucionales a través de medios masivos, como prensa y radio.

La socialización se ha estructurado para brindar espacios de participación y divulgación para quienes representaran formas organizadas de la sociedad civil, como las Juntas de Acción Comunal, las asociaciones de juntas o las juntas de vecinos, entre otros.

También se ha programado la asistencia de propietarios, poseedores y ocupantes de las zonas catastrales programadas por el componente físico de reconocimiento predial en terreno. Hay que señalar que la planeación, orden de realización y la oportunidad para cada evento se basó en la programación del barrido predial elaborada por el componente físico del proyecto.

La totalidad de la programación se planificó en asocio con la dirección del AMCO y con el apoyo y respuesta de los líderes comunitarios de cada sector.

Durante las reuniones los asistentes han preguntado e indagado por las fechas en las que se adelantaría el barrido predial en su barrio, la identificación de los reconocedores, las características de construcción que se verificarán, el procedimiento para la calificación y para la identificación jurídica.

La totalidad de las preguntas y consultas específicas sobre asuntos puntuales de alguno de los propietarios asistentes, han sido respondidas durante la reunión por el equipo técnico del AMCO (directivos oficina de catastro, coordinador en terrero y/o reconocedor).

7.2.1. Cronograma reuniones ejecutado a la fecha

Tabla 18: Cronograma de reuniones ejecutado a la fecha.

Fecha	Hora	Lugar	Evento	Breve descripción	Dirigido A:	Encargado	Invitación Digital
11/10/2024	9:00 a. m.	Edificio Torre Central - piso 3 sede Catastro CRA 10 # 17-55	FASE1: Rueda de prensa	Socialización actualización catastral La Virginia, medios de comunicación.	Medios de comunicación	AMCO: Comunicaciones - Subdirección de Catastro y Alcaldía de La Virginia	
16/10/2024	5:00 p. m.	Concejo Municipal La Virginia	FASE 1: Reunión Actores Institucionales	Socialización actualización catastral La Virginia, concejales y administración municipal de La Virginia.	Concejales y administración municipal de La Virginia.	AMCO: Comunicaciones - Subdirección de Catastro y Alcaldía de La Virginia	

Fecha	Hora	Lugar	Evento	Breve descripción	Dirigido A:	Encargado	Invitación Digital
18/10/2024	6:30 p. m.	Salón ASOJUNTAS La Virginia al lado de la secretaría de tránsito	FASE 2: Reunión Líderes Comunales y Sociales	Socialización actualización catastral La Virginia, líderes comunales.	Presidentes de Juntas de Acción Comunal y Líderes Sociales	AMCO: Comunicaciones - Subdirección de Catastro y Alcaldía de La Virginia	
24/10/2024	4:30 p. m.	Casa de la cultura de La Virginia	FASE 2: Reunión de Socialización Comerciantes	Socialización actualización catastral La Virginia, comerciantes.	Comerciantes municipio de La Virginia	AMCO: Comunicaciones - Subdirección de Catastro y Alcaldía de La Virginia	

Fecha	Hora	Lugar	Evento	Breve descripción	Dirigido A:	Encargado	Invitación Digital
24/10/2024	6:30:00 p.m	Casa de la cultura de La Virginia	FASE 3: Reunión Socialización Masiva Comunidad	Socialización actualización catastral La Virginia, comunidad.	Comunidad en general municipio de La Virginia	AMCO: Comunicaciones - Subdirección de Catastro y Alcaldía de La Virginia	 INVITACIÓN Barrios Pio XII, Santa Fé, Siete de enero, Los Almendros, El Prado, Balsillas, Sigifredo Zuleta, Obrero, Gavilanes Socialización actualización catastral. LA VIRGINIA Jueves 24 Octubre 6:30 p.m LUGAR Casa de la Cultura
25/10/2024	7:00 p. m.	Caseta comunal San Carlos	FASE 3: Comunidad	Socialización actualización catastral La Virginia, comunidad.	Comunidad Barrios: San Carlos, Potobelo y Ciprés	AMCO: Comunicaciones - Subdirección de Catastro y Alcaldía de La Virginia	 INVITACIÓN Barrios San Carlos, Portobelo y Ciprés Socialización actualización catastral. LA VIRGINIA Viernes 25 Octubre 7:00 p.m LUGAR Caseta Comunal San Carlos

Fecha	Hora	Lugar	Evento	Breve descripción	Dirigido A:	Encargado	Invitación Digital
7/11/2024	7:00 p. m.	Caseta comunal Alfonso López	FASE 2: Comunidad	Socialización actualización catastral La Virginia, comunidad.	Comunidad barrio Alfonso Lopez	AMCO: Comunicaciones - Subdirección de Catastro y Alcaldía de La Virginia	 INVITACIÓN Barrio Alfonso López Socialización actualización catastral. LA VIRGINIA Jueves 07 Noviembre 7:00 p.m LUGAR Caseta comunal Alfonso López
9/11/2024	4:00 p. m.	Cancha barrio Santa fé	FASE 3: Comunidad	Socialización actualización catastral La Virginia, comunidad.	Comunidad Barrios: San Carlos, Potobelo y Cipres	AMCO: Comunicaciones - Subdirección de Catastro y Alcaldía de La Virginia	 INVITACIÓN Barrios Santa Fé, Los Almendros, Pío XII, El Prado, Balsillas, Los Gavilanes, Obrero, Sigifredo Zuleta Socialización actualización catastral. LA VIRGINIA Sábado 09 Noviembre 4:00 p.m LUGAR Cancha Barrio Santa Fé

Fecha	Hora	Lugar	Evento	Breve descripción	Dirigido A:	Encargado	Invitación Digital
9/11/2024	6:00 p. m.	Caseta Comunal 7 de enero	FASE 3: Comunidad	Socialización actualización catastral La Virginia, comunidad.	Comunidad Barrios: Expansión norte Jardines del cauca Tangarife 1 y 2 7 de enero	AMCO: Comunicaciones - Subdirección de Catastro y Alcaldía de La Virginia	 INVITACIÓN Barrios Expansión Norte, Jardines del Cauca Tangarife 1 y 2, 7 de Enero Socialización actualización catastral. LA VIRGINIA Sábado 09 Noviembre 6:00 p.m Área Metropolitana Centro Occidente LUGAR Caseta Comunal Siete de Enero
12/11/2024	7:00 p. m.	Calle de las Palmas	FASE 3: Comunidad	Socialización actualización catastral La Virginia, comunidad.	Comunidad Barrios: Byron Gaviria y Luis Carlos Galán	AMCO: Comunicaciones - Subdirección de Catastro y Alcaldía de La Virginia	 INVITACIÓN Barrios Byron Gaviria y Luis Carlos Galán Socialización actualización catastral. LA VIRGINIA Martes 12 Noviembre 7:00 p.m Área Metropolitana Centro Occidente LUGAR Calle de las palmeras

Fecha	Hora	Lugar	Evento	Breve descripción	Dirigido A:	Encargado	Invitación Digital
27/11/2024	6:30:00 p.m	Escuela La Salle	FASE 3: Comunidad	Socialización actualización catastral La Virginia, comunidad.	Comunidad Barrios: Centro y San Cayetano	AMCO: Comunicaciones - Subdirección de Catastro y Alcaldía de La Virginia	

Fuente: Grupo de socialización y comunicaciones AMCO

Adicional a los eventos programados que se presentan en el cronograma anterior, como apoyo al proceso de socialización, se realizan otras actividades las cuales se presentan a continuación:

Tabla 19: Actividades de apoyo a la socialización.

ACTIVIDAD	CANTIDAD	CONTENIDO
PERIFONEO	30	Mensajes informativos y anuncios por altavoces, en los diferentes barrios de La Virginia según cronograma de actualización.
CUÑAS RADIALES	160 de 30 segundos	Anuncios informativos del proceso
ENTREVISTAS	2	Explicativas, Informativas y de aclaraciones inquietudes al proceso de actualización catastral
VOLANTES INFORMATIVOS	4.000	Informativo sobre la importancia de la Actualización Catastral, en los barrios: El Edén, La Playa y San Fernando, La Variante, Bavaria, Las Américas, San Antonio, San Cayetano, La Magdalena y Centro, Restrepo, Balsillas, Sigifredo Zuleta, Obrero y Gavilanes, Restrepo, Balsillas, Sigifredo Zuleta, Obrero y Gavilanes.

Fuente: Grupo de socialización y comunicaciones AMCO

Además de las reuniones, a los líderes sociales y comunales se les ha compartido una invitación digital que ellos hacen circular a través de sus redes sociales y contactos, con lo cual los ciudadanos también se han enterado de la programación de dichas reuniones, porque es claro que era mayor el número de personas que se invitaba al número que asistía.

Así mismo hubo jornadas informativas a través de medios masivos, atención directa en el punto de atención al ciudadano en La Virginia ubicado en el edificio Comfamiliar de lunes a sábado con presencia de un funcionario de Catastro - AMCO, y jornadas masivas de socialización con las comunidades. Estas actividades complementaron el trabajo de socialización y divulgación que ha caracterizado al proceso para ofrecer canales de relacionamiento e información ciudadana.

Como ya se mencionó, la programación de las reuniones ha coincidido con la del barrido masivo, y siempre con la participación de los líderes comunitarios, generalmente los presidentes de las juntas de acción comunal de cada sector que se iba a visitar y donde se aprovechaba para invitar a los líderes y residentes de sectores circunvecinos.

Las reuniones se han anunciado en los canales del AMCO y directamente a través de los líderes y se han ofrecido piezas digitales para aprovechar las redes sociales de los participantes, de modo que se tenga el mayor impacto. Cada reunión ha sido ambientada con información relacionada con las características del proceso y exhibido una presentación de video que destacaba las características del catastro multipropósito, sus beneficios, etapas del proceso, y programación de calendario de los recorridos de los reconocedores prediales.

Estas piezas, como el material informativo tipo volantes, se reparte en las reuniones a todos los asistentes, la presentación y otra información complementaria se ha fijado y distribuido a través de los canales del AMCO y se entrega a las personas que lo solicitan, de modo que el acceso a la información siempre es una constante.

A continuación, un resumen del proceso, con las principales características, datos y evidencias. Se aclara que las fotos, videos, listados de asistencia y demás piezas promocionales y evidencias de cada reunión se encuentran en el AMCO.

7.2.3. Presentación del informe componente social y participación

Este informe se concentra en el trabajo de socialización realizado por el equipo de socialización y comunicaciones de la Subdirección de Catastro del Área Metropolitana del Centro Occidente, de las zonas urbana y rural.

La socialización se ha estructurado para contar con espacios integrados por participantes que representen formas organizadas de la sociedad civil, como las Juntas de Acción Comunal, las asociaciones de juntas, juntas de vecinos y por propietarios, poseedores y tenedores de las zonas catastrales programadas por el componente físico de reconocimiento en terreno con lo cual se abarcaban los niveles 2 y 3 de la metodología de socialización del catastro multipropósito del DNP.

Hay que señalar que la planeación, orden de realización y la oportunidad para cada evento se basó en la programación de barrido y la evaluación de conveniencia y capacidad de convocatoria y la respuesta de los líderes de cada sector.

Conclusiones

- ✓ El trabajo concertado entre la Subdirección de Catastro y el equipo de comunicaciones del AMCO y la Alcaldía del Municipio de La Virginia, ha permitido llegar de manera efectiva a las comunidades, con mayor énfasis en los líderes sociales, quienes multiplican la información entre sus comunidades.
- ✓ Hay un evidente interés de los asistentes por el tema, para los propietarios de negocios o de viviendas.
- ✓ En todas las reuniones los presidentes de junta, de forma espontánea, se ofrecen para acompañar a los reconocedores y facilitar la labor de visita a los predios, lo cual legitima el trabajo del personal de campo.
- ✓ El apoyo de la Alcaldía a través de la Secretaria de Hacienda y su equipo, ha sido notorio y de gran respaldo en las reuniones de socialización con la comunidad, en especial dando claridad al tema de actualización de estratificación realizada en el año 2023.

8. GESTIÓN TECNOLÓGICA DE BASE DE DATOS CATASTRAL ACTUALIZADA

8.1 COMPONENTE TECNOLÓGICO

Para garantizar el éxito en la ejecución de los procesos de gestión catastral como lo son la actualización, la conservación y la difusión de la información, se debe tener soporte de infraestructura tecnológica que no solo facilite el acceso por si mismo a la información, sino también su gestión, entre lo que se encuentra el control de los cambios, el control de calidad, la estandarización de la información y la trazabilidad. A continuación se hace una presentación general del geoportal IDEAMCO que desde la habitación del AMCO como gestor catastral viene siendo la plataforma principal de difusión de la información catastral, más adelante se presentará la plataforma administrativa que permitirá hacer la gestión de la base catastral conforme la norma y los procedimientos establecidos para los procesos de conservación y actualización, lo que incluye la captura de información, gestión de los cambios, control de calidad, edición geográfica, proyección del acto administrativo y aplicación.

8.1.1 Plataforma IDEAMCO

Desde el AMCO se dio inicio a la tarea de conceptualizar una Infraestructura de Datos Espaciales IDE para la gestión catastral multipropósito que está enmarcada en la iniciativa nacional del documento CONPES 3585: “Consolidación de la Política Nacional de Información Geográfica y la Infraestructura Colombiana de Datos Espaciales - ICDE”, la cual tiene como objetivo central, coordinar la producción, la disponibilidad, el acceso y el uso de la información geográfica en el ámbito de las entidades del Estado.

Para el logro de este objetivo, el AMCO dispuso de una plataforma de software que se denomina IDEAMCO, la cual cuenta con la posibilidad de operar en ambiente Web.

La IDEAMCO, es un conjunto de datos, metadatos, tecnologías, políticas, estándares, aplicaciones armonizados e integrados en un sistema virtual para gestionar información geográfica (mapas, Ortofotos, imágenes de satélite) disponible, que cumplen una serie de condiciones de interoperabilidad (normas, especificaciones, protocolos, interfaces), y que permiten que el usuario pueda acceder a la IDE utilizando un navegador Web.

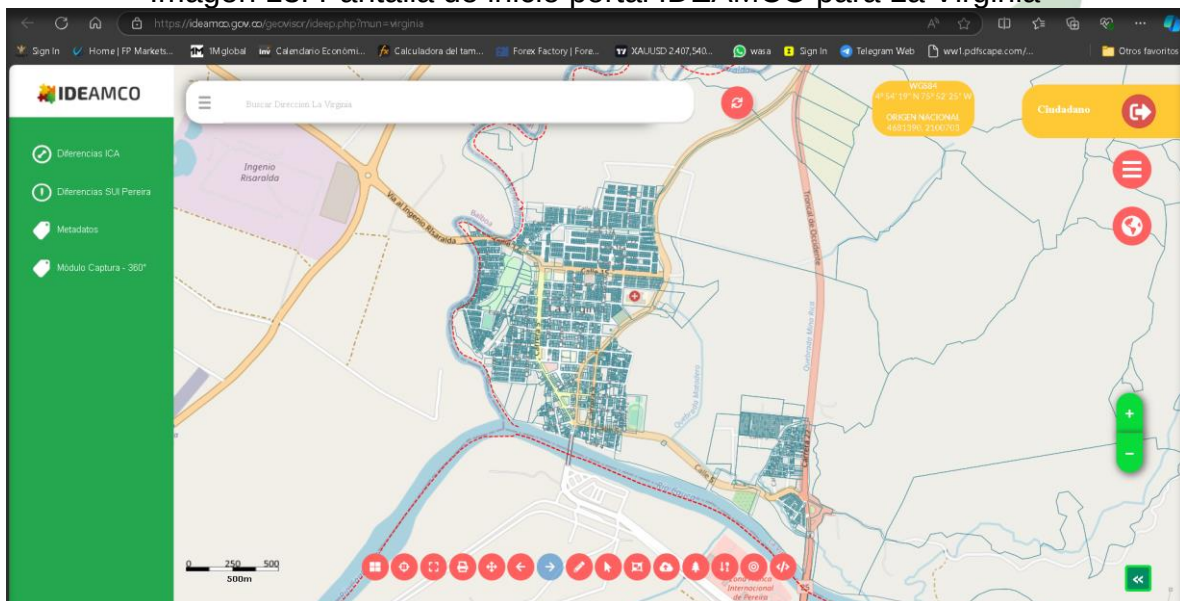
La IDEAMCO se materializa a través de un Geoportal que ofrece como la visualización de los datos a través de servicios web, la búsqueda de los conjuntos

de datos y servicios a través de sus metadatos y la localización en un mapa a través de un nombre geográfico.

La IDEAMCO tiene la capacidad técnica y de funcionamiento para integrarse e interoperar con las diferentes fuentes de información disponibles en los municipios de Pereira, Dosquebradas y la Virginia integrando la información geográfica y alfanumérica con los datos catastrales.

La IDE AMCO cuenta con un Geoportal en donde los usuarios podrán conocer las principales noticias del AMCO, acceder a la información de datos abiertos, interactuar con el visor geográfico según la perspectiva del ciudadano, el ingreso al Geoportal se realiza por <http://www.ideamco.gov.co>. Para el caso específico del municipio se ha dispuesto en la dirección <https://ideamco.gov.co/geovisor/ideep.php?mun=virginia>, donde actualmente se encuentra la información catastral vigente para consulta general.

Imagen 13. Pantalla de inicio portal IDEAMCO para La Virginia



Fuente: Geoportal IDEAMCO

Finalmente, para la difusión de la información catastral, se pone a disposición del Municipio de La Virginia mediante la plataforma IDEAMCO, la cual tiene las estrategias tendientes a acercar el catastro multipropósito con los usuarios finales de la información generada o procesada por la misma, siendo la Infraestructura de Datos Espaciales del AMCO (IDEAMCO) la principal herramienta de difusión de información catastral.

8.1.2 Solución tecnológica para el proceso de actualización y conservación

La solución tecnológica, de conformidad con la normatividad vigente está basada en la estructura del Modelo LADM-COL, sobre lo cual se hizo mucho énfasis con el proveedor teniendo en cuenta que este requisito hoy por hoy es imperativo para el gestor catastral; el sistema que se introduce para la gestión de los procesos de actualización y conservación permite mantener actualizada la información catastral, mediante la incorporación de los cambios. La plataforma o solución tecnológica propuesta esta desarrollada sobre el motor de base de datos PostgreSQL, la estructura de la base de datos sobre la cual se integrara la base catastral del municipio de la Virginia es el modelo LADM-COL bajo el modelo Levantamiento Catastral 2.0 y modelo de interrelación catastro-registro en su versión 4.

8.1.3 Proceso De Actualización

Para el proceso de actualización, la solución tecnológica plantea la prestación de los siguientes servicios y funcionalidades para efectos de garantizar la captura de información, control de los cambios, edición cartográfica y la vigencia correspondiente de conformidad con las reglas establecidas para los procesos de actualización; estas funcionalidades permiten una gestión integral del proceso de actualización catastral, asegurando la calidad, integridad y accesibilidad de los datos:

1. Gestión de Datos de Propiedad

- ✓ Recolección de Información: Formularios para ingresar información de propietarios, poseedores, y otras figuras legales.
- ✓ Datos del Predio: Registro de características físicas, económicas y legales de cada predio, incluyendo datos como área, uso del suelo y construcciones.

2. Georreferenciación y Mapas

- ✓ Integración con GIS: Uso de sistemas de información geográfica para ubicación precisa de predios. Integración con herramientas como QGIS, para interoperabilidad con otros datos catastrales.
- ✓ Mapas Interactivos: Capacidad de visualizar, agregar, editar y eliminar parcelas en mapas.

3. Módulo de Administración (Usuarios, Roles y Permisos)

- ✓ Gestión de Usuarios: Creación, edición, eliminación y activación/desactivación de usuarios.
- ✓ Gestión de Roles: Creación de roles jerárquicos (coordinadores generales, coordinadores de grupo, reconocedores).
- ✓ Asignación de Permisos: Definición granular de permisos según el rol.

4. Validación y Calidad de los Datos

- ✓ Verificación Automática: Validaciones para evitar inconsistencias en los datos ingresados.
- ✓ Alertas de Error: Notificaciones de inconsistencias o anomalías en datos de predios, propietarios o construcciones.
- ✓ Controles de Calidad: Herramientas para revisión y aprobación de los datos ingresados antes de su publicación final.

5. Modificación de Linderos y Parcelación

- ✓ Herramientas de Edición de Linderos: Facilita la modificación de los límites de predios.
- ✓ Fusión y Subdivisión de Predios: Funcionalidades para ajustar predios según cambios en su uso o propiedad.
- ✓ Autorizaciones y Procesos Legales: Registro de permisos y procesos de verificación para modificaciones.

6. Interfaz para Encuestadores y Técnicos en Terreno

- ✓ Aplicación Móvil: Para la captura de datos en campo, incluyendo fotos, coordenadas y observaciones.
- ✓ Modo Offline: Permite la recolección de datos sin conexión, sincronizando al estar en línea.
- ✓ Captura Fotográfica: Para agregar evidencia gráfica y documentos de cada predio.

7. Actualización de Valores Catastrales

- ✓ Avalúo Masivo: Módulo para calcular valores catastrales de acuerdo con cambios en el mercado inmobiliario y uso de la tierra.

- ✓ Integración con Información Económica: Acceso a índices de precios y otras variables que afectan el valor catastral.
- ✓ Simulación de Avalúos: Permite calcular variaciones en el valor catastral según distintos escenarios.

8. Generación de Informes y Documentos

- ✓ Certificados de Actualización: Generación de documentos que certifiquen la actualización catastral de un predio.
- ✓ Informes Estadísticos: Reportes sobre los cambios en la base catastral, valores por zona, entre otros.
- ✓ Accesibilidad a Entidades y Ciudadanos: Portal para permitir a los ciudadanos y otras entidades consultar el estado del proceso de actualización.

9. Integración y Comunicación con otras Entidades

- ✓ Interoperabilidad: Permite conexión con sistemas de otras entidades públicas, como Planeación Municipal y el Ministerio de Hacienda. (Habilitación según posibilidad municipio)
- ✓ Notificaciones y Comunicación: Envío de alertas y comunicaciones a los usuarios y propietarios sobre el proceso de actualización.

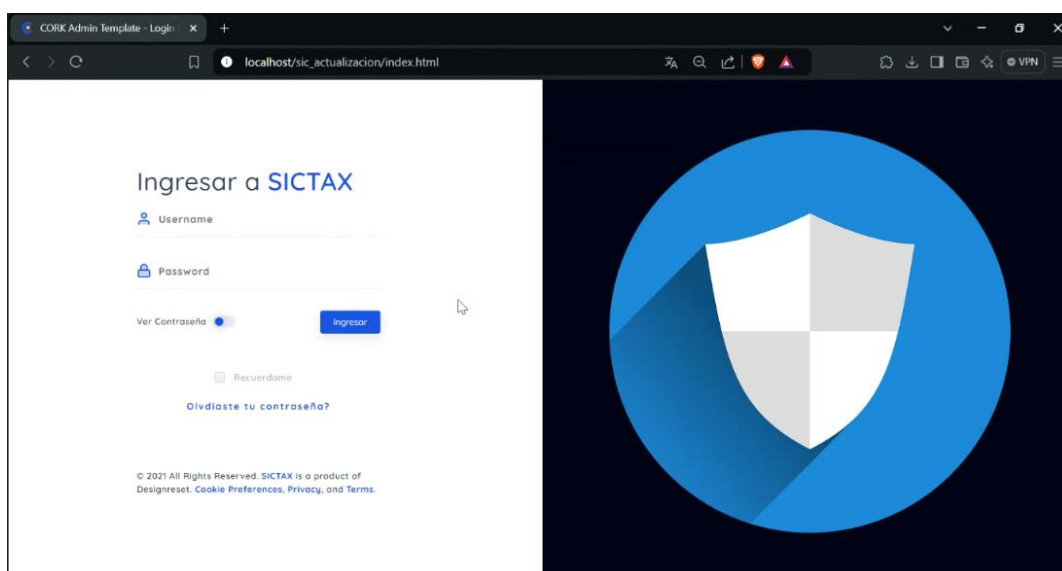
10. Seguridad y Cumplimiento Legal

- ✓ Control de Acceso: Permisos y perfiles de usuario para garantizar que solo usuarios autorizados accedan y modifiquen la información.
- ✓ Registro de Actividades: Log de auditoría que almacena todos los cambios realizados.
- ✓ Cumplimiento Normativo: Configurado de acuerdo con la normativa catastral colombiana, como la Ley 1955 de 2019 (Plan Nacional de Desarrollo) y otras regulaciones locales.

La actualización catastral se podrá realizar mediante el módulo de actualización en modo escritorio o móvil. El registro de información escritorio se hace a través de una red local con acceso a internet con los usuarios que tengan el rol para actualizar la información.

La actualización móvil puede realizarse offline u online. Offline es para aquellos sitios donde la conexión a internet se dificulte, los reconocedores podrán tomar los datos en modo offline y al llegar al sitio donde cuenten con el servicio de internet podrán actualizar la información capturada en campo. Si cuentan con el servicio de internet Online, el reconocedor podrá tomar directamente la información, registrándola en línea a la plataforma de gestión catastral.

Imagen14. Inicio validacion credenciales plataforma SICTAX



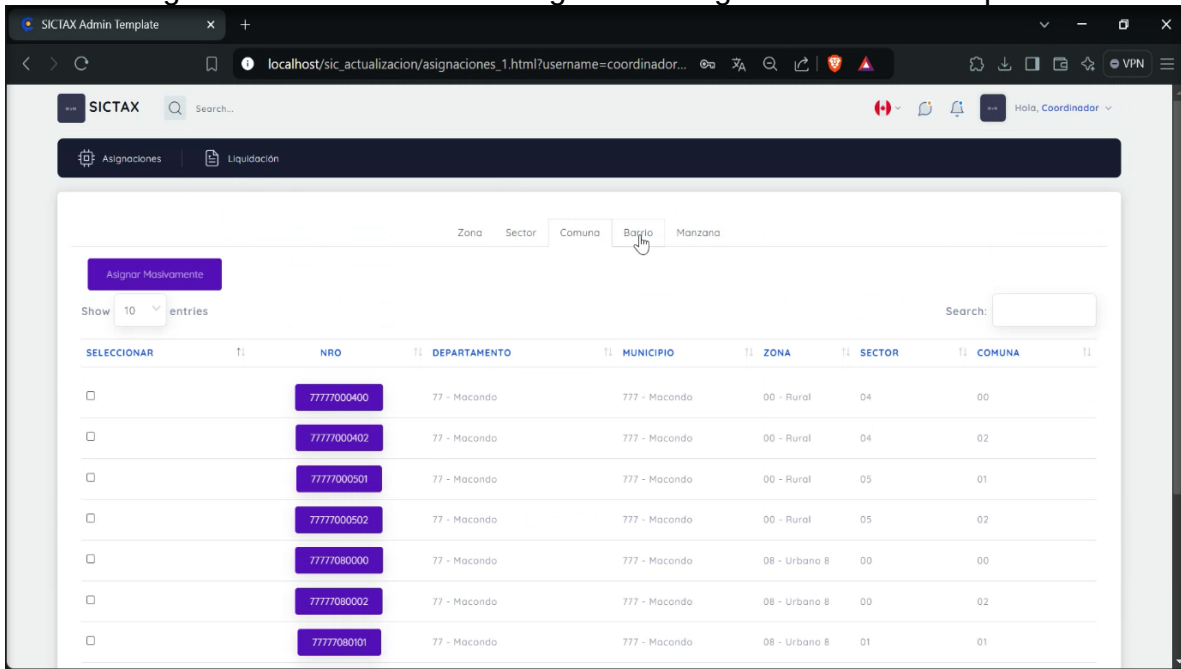
Fuente: Proveedor plataforma SICTAX

El acceso al módulo de actualización (login) se realiza a través de cuentas de usuarios únicas con roles previamente definidos para los usuarios que intervienen en el proceso de actualización catastral. Rol del usuario Administrador es la persona que se encarga de asignar los roles, permisos de acceso y seleccionar los predios que van a ser actualizados en la información alfanumérica y gráfica.

El rol de Coordinador General es la persona responsable de asignar los predios al Coordinador de Grupo, la asignación de predios que van a ser visitados en campo. La persona con el rol de Coordinador de grupo es responsable de asignar los predios a los reconocedores de acuerdo con su plan de actualización. Las personas con el rol de reconocedores son los responsables de capturar la información en campo, son aquellas personas que visitan el predio en sitio y actualizan la información correspondiente. La asignación de los predios podrá realizarse acorde al plan de forma individual o masivamente.

Como podemos observar en la ventana abajo la asignación se realiza de forma ordenada departamento, municipio, zona, sector, comuna, barrio, manzana, número predial.

Imagen 15. Herramienta de asignación carga reconocimiento predial



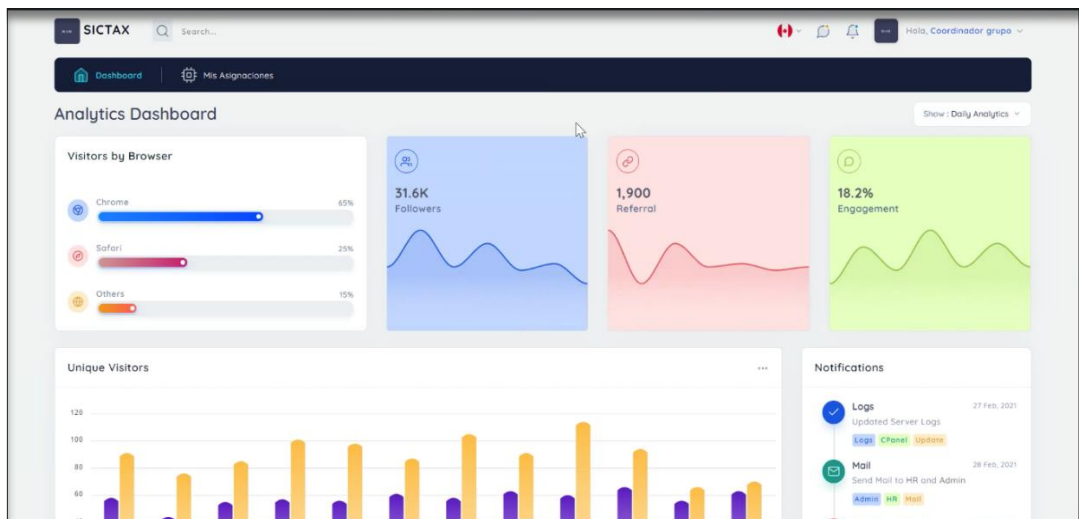
SELECCIONAR	NRO	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO	ZONA	SECTOR	COMUNA	MANZANA
☐	7777000400	77 - Macondo	777 - Macondo	00 - Rural	04	00	
☐	7777000402	77 - Macondo	777 - Macondo	00 - Rural	04	02	
☐	7777000501	77 - Macondo	777 - Macondo	00 - Rural	05	01	
☐	7777000502	77 - Macondo	777 - Macondo	00 - Rural	05	02	
☐	7777080000	77 - Macondo	777 - Macondo	08 - Urbana 8	00	00	
☐	7777080002	77 - Macondo	777 - Macondo	08 - Urbana 8	00	02	
☐	7777080101	77 - Macondo	777 - Macondo	08 - Urbana 8	01	01	

Fuente: Proveedor plataforma SICTAX

Tableros De Control

El proceso de la actualización puede ser monitoreada y verificada con las métricas definidas, si se están cumpliendo. Los tableros de control van informando los avances de la actualización por zonas, sectores, ciudad y las demás variables que se desea conocer, se puede personalizar de acuerdo con las necesidades de información que requieren monitorear los responsables del proceso de actualización catastral.

Imagen 16. Tablero de control – Rol coordinador de grupo

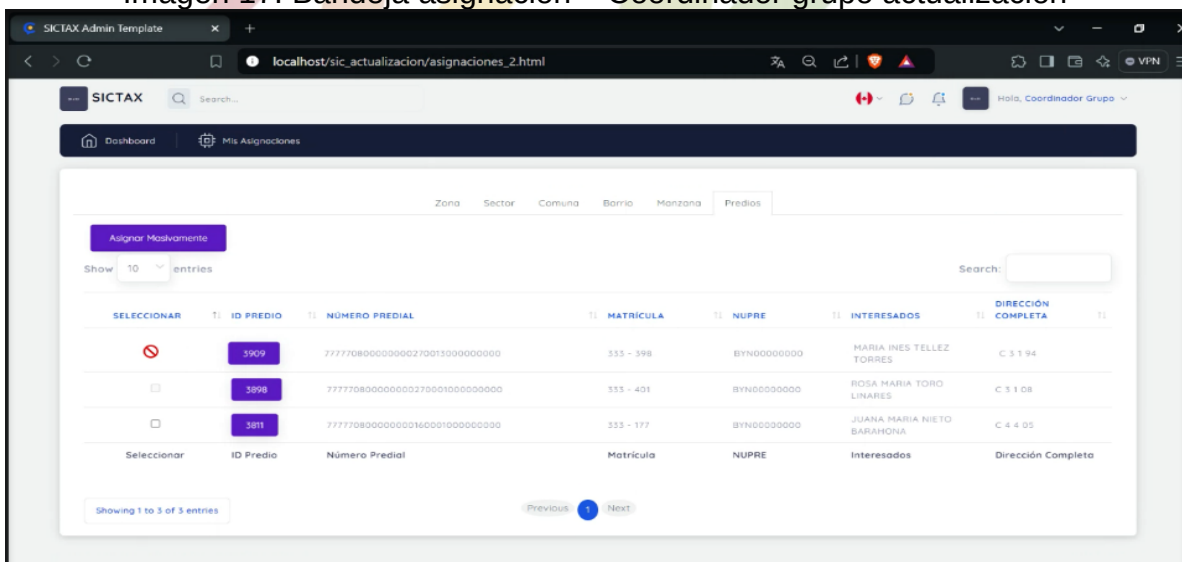


Fuente: Proveedor plataforma SICTAX

✓ Coordinador General

En esta opción el coordinador general asigna los predios a actualizar al coordinador de grupo, la asignación de predios puede ser individual o masiva.

Imagen 17. Bandeja asignación – Coordinador grupo actualización



The screenshot shows the SICTAX Admin Template with the 'Mis Asignaciones' (My Assignments) section. It features a table with columns for selection, ID Predio, Número Predial, Matricula, NUPRE, Interesados, and Dirección Completa. There are three rows of data, each with a selection checkbox and a 'Seleccionar' button. The table is filtered to show 10 entries.

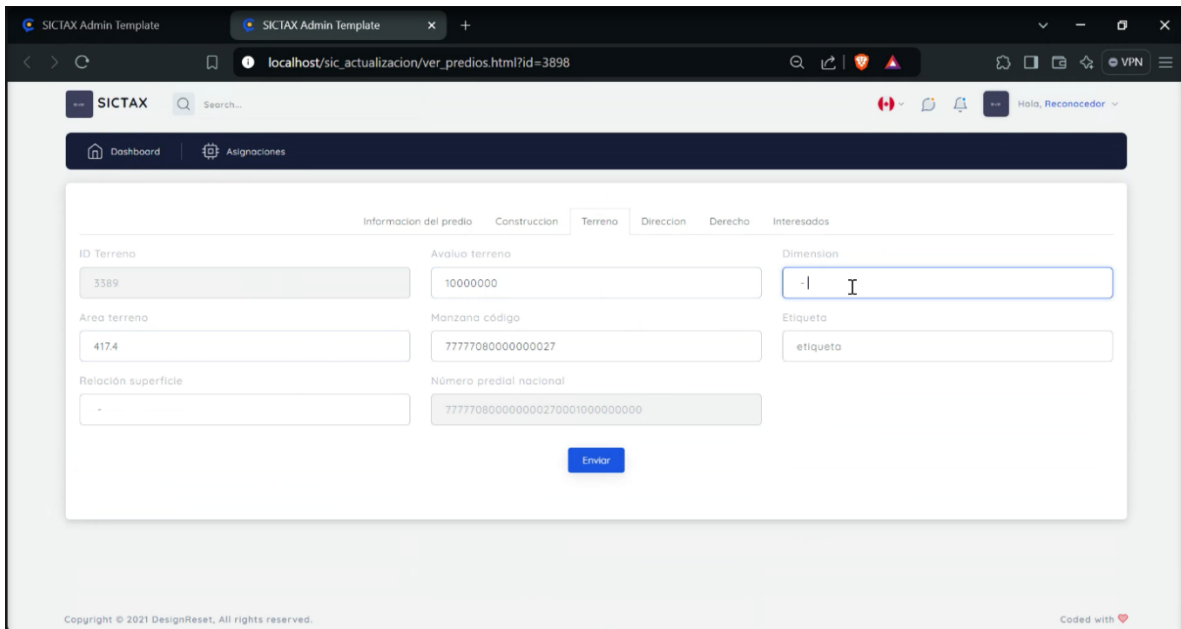
SELECCIONAR	ID PREDIO	NÚMERO PREDIAL	MATRICULA	NUPRE	INTERESADOS	DIRECCIÓN COMPLETA
☐	5909	777770800000000270010000000000	335 - 398	BYN000000000	MARIA INES TELLEZ TORRES	C 3 1 94
☐	3998	777770800000000270001000000000	335 - 401	BYN000000000	ROSA MARIA TORO LINARES	C 3 1 08
☐	3891	777770800000000316000100000000	335 - 177	BYN000000000	JOANA MARIA NIETO BARAHONA	C 4 4 05

Fuente: Proveedor plataforma SICTA

✓ Reconocedor

En esta área de trabajo el reconocedor actualiza la información de los predios que le fueron asignados. El reconocedor captura la información en campo, luego ésta puede ser revisada en otro espacio de trabajo y al estar seguro de la información puede enviarla para confirmar los datos recogidos.

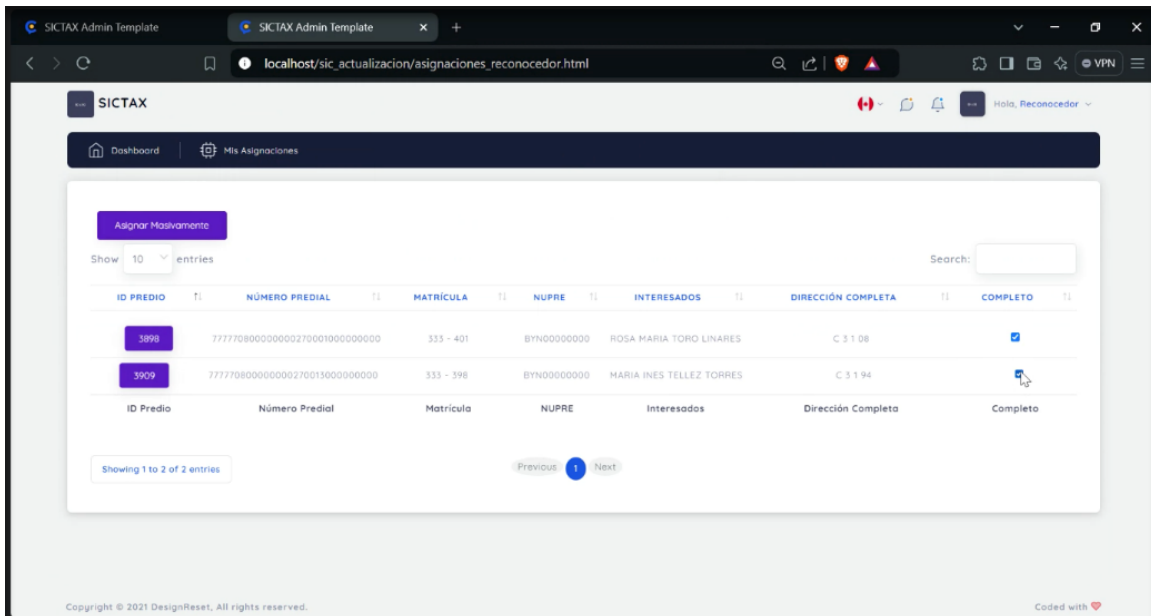
Imagen 18. Edición de predios en actualización – rol reconocedor predial



Fuente: Proveedor plataforma SICTAX

El reconocedor tiene su espacio de trabajo en el sistema de información de gestión catastral, aquí encontrará los predios asignados con la información capturada para completar la actualización.

Imagen 19. Predios asignados – rol reconocedor predial



ID PREDIO	NÚMERO PREDIAL	MATRÍCULA	NUPRE	INTERESADOS	DIRECCIÓN COMPLETA	COMPLETO
1898	7777708000000027001000000000	335 - 401	BYN00000000	ROSA MARIA TORO LINARES	C 3 1 08	☒
3909	7777708000000027001300000000	335 - 398	BYN00000000	MARIA INES TELLEZ TORRES	C 3 1 94	☒

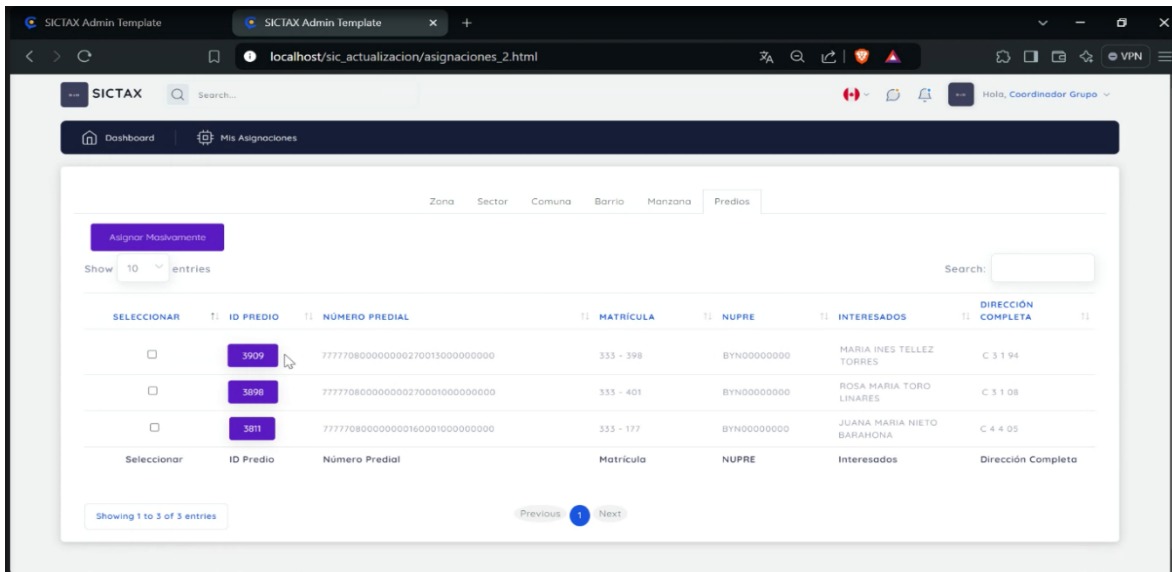
Fuente: Proveedor plataforma SICTAX

✓ Coordinador de Grupo

La persona con el rol de coordinador de grupo ingresa a la plataforma con su usuario y contraseña, aquí el coordinador asignará los predios que van a ser actualizados por lo reconocedores. Espacio de trabajo del coordinador grupo donde puede asignar y verificar los predios asignados a los reconocedores.

Desde la opción de “Mis Asignaciones” el coordinador de grupo puede identificar los predios asignados y sus responsables. El tablero de control le permitirá monitorear las actividades desarrolladas por lo reconocedores. Con las métricas en tiempo real, el coordinador de grupo podrá identificar que reconocedor puede estar atrasado con sus actividades y tomar planes de acción para resolver los inconvenientes que se les puede estar presentando y llevarlo a completar sus actividades.

Imagen 20. Tablero asignación masiva – rol coordinador de grupo



SELECCIONAR	ID PREDIO	NÚMERO PREDIAL	MATRÍCULA	NUPRE	INTERESADOS	DIRECCIÓN COMPLETA
☐	9909	777770800000000270015000000000	333 - 398	BYN000000000	MARIA INES TELLEZ TORRES	C 3 1 94
☐	3898	77777080000000002700010000000000	333 - 401	BYN000000000	ROSA MARIA TORO LINARES	C 3 1 08
☐	3811	77777080000000001600010000000000	333 - 177	BYN000000000	JUANA MARIA NIETO BARRAHONA	C 4 4 05

Fuente: Proveedor plataforma SICTAX

Con base en lo definido en el componente tecnológico del diagnóstico en donde se define los componentes y funcionalidades del sistema, se podrán realizar ajustes y desarrollo de nuevas funcionalidades, que este acorde con el alcance definido con el proveedor de la plataforma administrativa y el modelo LADM-COL.

Como parte de este componente, en esta fase se brindará soporte técnico a los usuarios finales que interactúan con la solución, tanto para resolver inquietudes respecto del uso de la solución, como para resolver posibles incidentes que se generen de la operación de estos, para lo cual deben ser registradas todas las solicitudes en la mesa de servicios habilitada para tal fin. Se garantizará su uso en la nube y se proporcionará el licenciamiento necesario para su utilización.

Para cumplir con lo anterior en el caso del proceso de Actualización se realizarán las siguientes actividades:

- ✓ Despliegue de la funcionalidad del Sistema que será utilizado para la ejecución del proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito acorde al modelo LADM-COL.
- ✓ Encuesta digital de captura en terreno
- ✓ Pruebas de la funcionalidad para la actualización catastral
- ✓ Capacitación funcionalidad actualización catastral

8.1.4 Proceso De Conservación

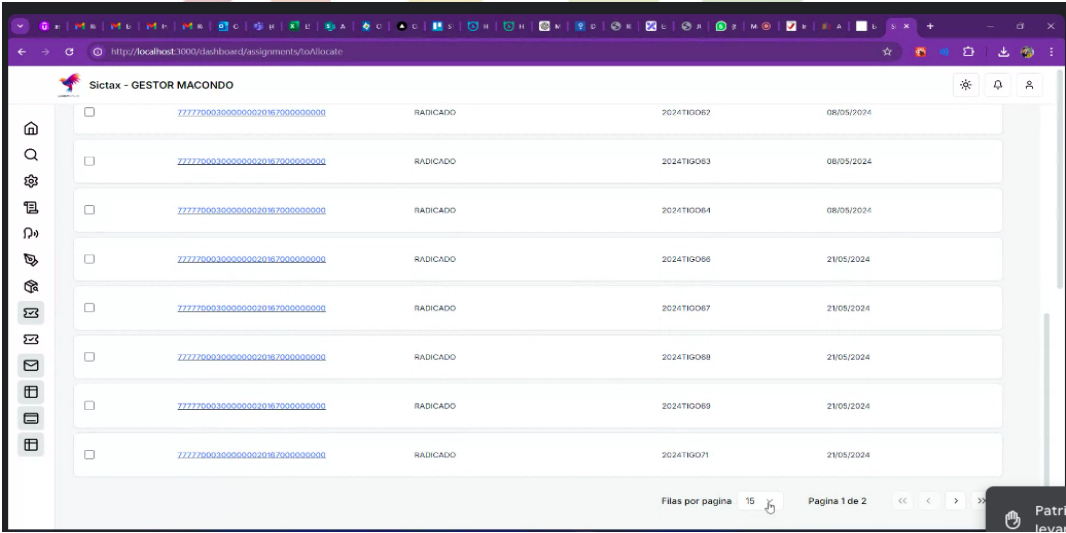
En cuanto al proceso de Conservación se realizarán las siguientes actividades para efectos de avanzar en el despliegue de la solución:

- ✓ Actualización de formatos de Resolución
- ✓ Ajustes, pruebas y puesta en producción de formatos aprobados (bajo el procedimiento de control de cambio)
- ✓ Visor Cartográfico Funcionalidades
- ✓ Capacitación para conservación y actualización catastral

La solución tecnológica se fundamenta en los siguientes componentes:

Radicador: Es la entrada al Sistema de información y permite registrar todas las solicitudes, parametrizadas con la información básica y los documentos asociados a cada una de ellas. Permite la adecuada recepción de trámites de los ciudadanos o de la administración, permitiendo registrar cualquier solicitud de trámite enmarcado en predios que requieran algún tipo de Mutación Catastral, entendiéndose por ello, cualquier cambio físico jurídico o económico que se requiera sobre un predio. Al final del proceso se genera un número único, que es controlado a lo largo del flujo del aplicativo, y sobre el cual se puede realizar el seguimiento respectivo.

Imagen 21. Gestor de radicados conservación



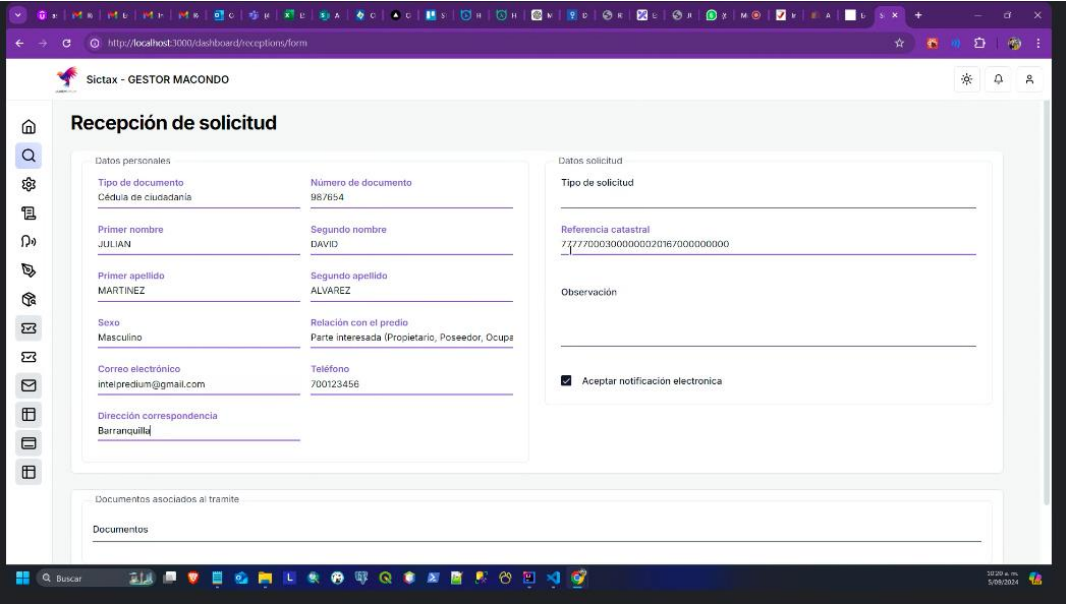
Check	Identificación	Estado	Código	Fecha
☐	77777000300000000000000000000000	RADICADO	2024TIG062	08/05/2024
☐	77777000300000000000000000000000	RADICADO	2024TIG063	08/05/2024
☐	77777000300000000000000000000000	RADICADO	2024TIG064	08/05/2024
☐	77777000300000000000000000000000	RADICADO	2024TIG066	21/05/2024
☐	77777000300000000000000000000000	RADICADO	2024TIG067	21/05/2024
☐	77777000300000000000000000000000	RADICADO	2024TIG068	21/05/2024
☐	77777000300000000000000000000000	RADICADO	2024TIG069	21/05/2024
☐	77777000300000000000000000000000	RADICADO	2024TIG071	21/05/2024

Filas por página: 15 Página 1 de 2

Fuente: Proveedor plataforma SICTAX

Gestor de trámites: Funcionalidad, mediante la orquestación de todo el flujo de trabajo de los radicados asignados. Realizando las siguientes actividades:

Imagen 22. Modulo de radicador – recepción de solicitud



Sictax - GESTOR MACONDO

Recepción de solicitud

Datos personales

Tipo de documento
Cédula de ciudadanía

Número de documento
987654

Primer nombre
JULIAN

Segundo nombre
DAVID

Primer apellido
MARTINEZ

Segundo apellido
ALVAREZ

Sexo
Masculino

Relación con el perfil
Parte interesada (Propietario, Poseedor, Ocupa)

Correo electrónico
intepredium@gmail.com

Teléfono
700123456

Dirección correspondencia
Barranquilla

Datos solicitud

Tipo de solicitud

Referencia catastral
7777000300000002016/000000000

Observación

☒ Aceptar notificación electrónica

Documentos asociados al trámite

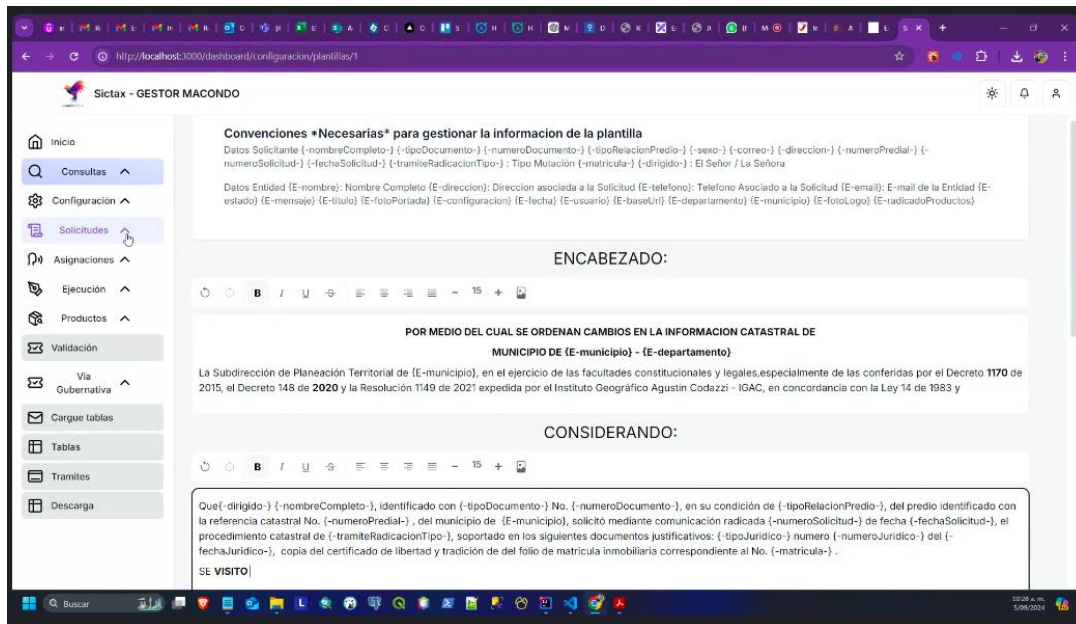
Documentos

Fuente: Proveedor plataforma SICTAX

- Validación y asignación de radicados para su atención.
- Asignación y generación del Job para el funcionario que atenderá la solicitud radicada.
- Generación de versión con la asignación del área de interés.
- Asignación de radicados para levantamiento en terreno, con lo cual se toma la información registrada en la base de datos para la respectiva área de interés, se sincroniza la información con el dispositivo definido para tal fin (móvil, tableta) y una vez realizado el trabajo en campo se retorna mediante el uso de internet, la información a la base de datos.
- Mutaciones. Mediante el uso de plantillas se realizan las mutaciones, de acuerdo a lo requerido en cada radicado.
- Generación de borradores de resoluciones. Una vez realizada la mutación se puede generar el borrador de la resolución, para poder establecer la calidad de lo realizado.
- Proceso de control de calidad. Un coordinador, realiza la validación de la actuación, y puede realizar la devolución del trámite y continuar con el mismo.
- Impresión de la resolución definitiva.

- Control de eventos dentro del proceso de radicación hasta la generación de la resolución.

Imagen 23. Modulo de edición del borrador de resolución conservación



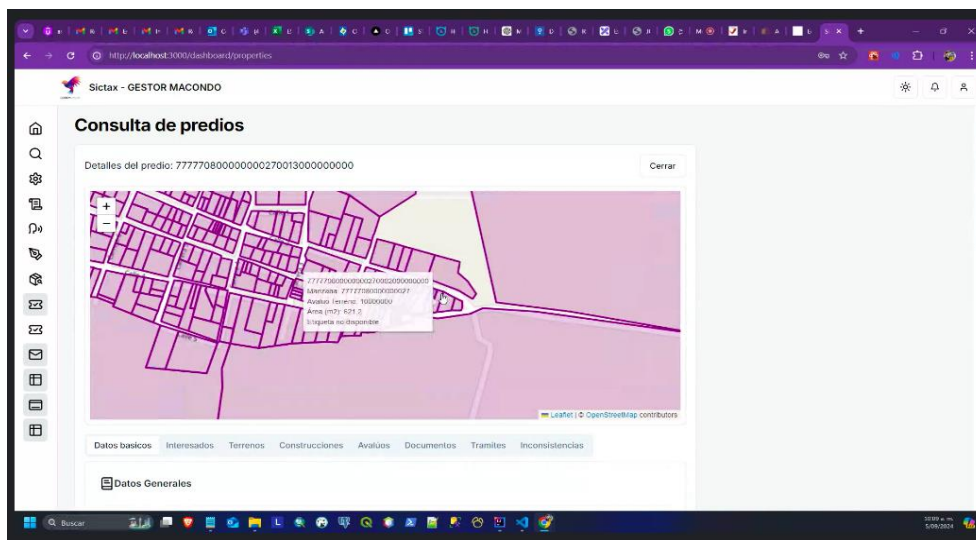
Fuente: Proveedor plataforma SICTAX

Recolección en Terreno: Mediante la sincronización de la información al dispositivo, la funcionalidad permite realizar la actualización, captura de información en cuanto a conformación del terreno, calificación de las construcciones y unidades constructivas, mediante el uso de una encuesta con las variables del modelo LADM y validaciones de los respectivos dominios. Esta funcionalidad actúa en forma desconectada, y una vez terminada la actividad, se sincroniza con la base de datos. Sobre esta se realizan seguimientos y se generan estadísticas del trabajo realizado. Para ello, se propone una solución tecnológica conforme al modelo LADM-COL, la cual permitirá ser cargada en dispositivos móviles que agilizarán la recolección digital de la información.

Visor Geográfico: Funcionalidad de apoyo al usuario final de Catastro Multipropósito, que como herramienta ofrece una solución completa para consultas geográficas, alfanuméricas y elementos almacenados en la base de datos catastral; también permite generar reportes y planos sobre cabidas y linderos, entre otros. Contiene un mapa de los municipios cargados en la base sobre los cuales se disponen las diferentes capas de datos geográficos y alfanuméricos.

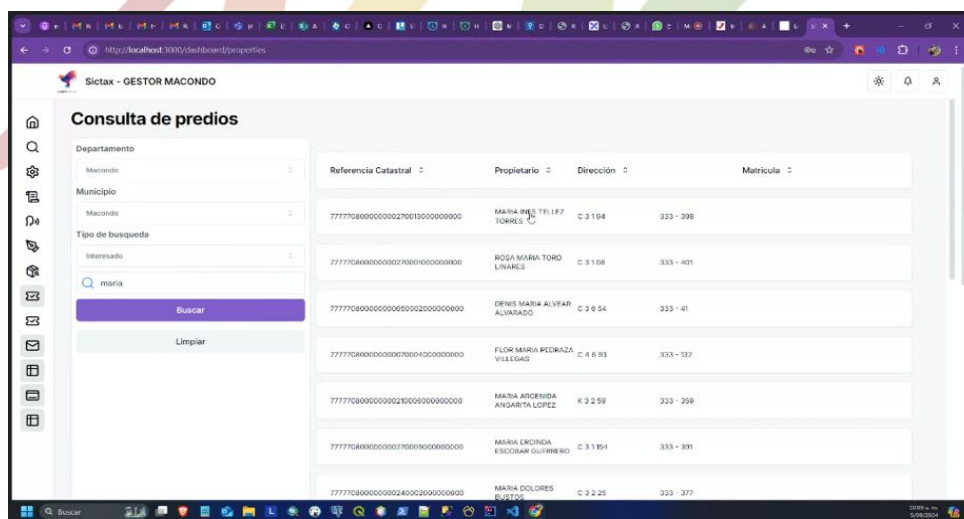
Generador de consultas: Funcionalidad que permite realizar la consulta de las variables más importantes del modelo, para validaciones de calidad y comprobaciones en cualquiera de los momentos del proceso.

Imagen 25. Módulo de consulta detalle cartográfico



Fuente: Proveedor plataforma SICTAX

Imagen 26. Módulo de consulta predio



Fuente: Proveedor plataforma SICTAX