

SCM, Pereira, 30 de diciembre de 2024.

Doctor

JUAN CARLOS BOTERO BARON

ALCALDE DE LA VIRGINIA

La Virginia – Risaralda

Asunto: Informe final 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 final 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 3 que corresponde con un 15% del valor del contrato. Al presente se adjuntan las evidencias del cumplimiento del 100% de las actividades derivadas y pactadas del objeto contractual conforme a lo establecido en el anexo 3 de la Resolución IGAC 1040 de 2023.

Como anexos al presente informe se relacionan los siguientes documentos:

1. Informe final correspondiente a las actividades asociadas al pago 3 según el contrato interadministrativo 001 de 2024.

Anexos técnicos asociados a las actividades del contrato 001 de 2024 se relacionan en cada uno de los entregables relacionados en ENTREGABLES GENERALES ACTUALIZACIÓN CATASTRAL URBANO – RURAL del presente documento.

Adicionalmente se remite factura electrónica de venta con siguientes anexos:

- ✓ FE7911 - ACTA FINAL 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

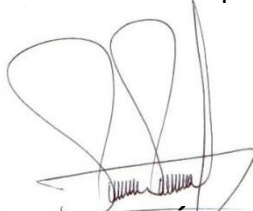
Ante cualquier inquietud por favor comunicarse a los siguientes correos electrónicos:
directora@amco.gov.co.

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 FINAL DE ACTIVIDADES

ACTUALIZACIÓN CATASTRAL
MUNICIPIO DE LA VIRGINIA – RISARALDA

RESOLUCIÓN AMCO 471 DE 09 DE OCTUBRE DE 2024

PEREIRA
30 DE DICIEMBRE DE 2024

TABLA DE CONTENIDO

INFORME DE ACTIVIDADES	6
MARCO NORMATIVO	7
1. Normatividad aplicable vigente	7
1.1. Constitución Política de Colombia	7
1.2. Leyes.....	7
1.3. Decretos.....	7
1.4. Resoluciones	8
ENTREGABLES GENERALES ACTUALIZACIÓN CATASTRAL URBANO - RURAL.....	9
Descripción de las evidencias de entregables asociados a la actualización catastral urbana y rural	11
1. Plan de trabajo del proceso de actualización catastral urbana y rural.	11
2. Proyecto de Resolución administrativa de apertura del proceso de actualización catastral del municipio para el área urbana y rural en el 2024.	11
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.	11
4. Documento de caracterización urbano y rural del municipio de La Virginia en términos de diagnóstico de la base catastral vigente.	12
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.	12
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.....	12
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.	13
8. Proyecto de resolución de aprobación de valores del proceso de actualización catastral del municipio de La Virginia.	13
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.	14

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..... 14
11. Archivos Digitales de insumos cartográficos y geodésicos utilizados en la actualización urbana y rural..... 14
12. Documento Memoria técnica del proceso de actualización catastral de conformidad con el anexo 7 de la Resolución IGAC 1040 de 2023. 15



INFORME DE ACTIVIDADES

A continuación, se presenta informe final 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 contó con 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 adelantaron las labores previstas en el proceso de actualización catastral: componentes físicos, jurídicos y económico con enfoque multipropósito, además de la depuración de la cartografía con fines catastrales que garantiza los niveles de calidad relacionados con consistencia lógica y exactitud posicional.

El presente informe presenta los resultados del proceso de actualización al cierre de la misma de acuerdo con el CONTRATO INTERADMINISTRATIVO 001 de 2024. El presente informe se estructura a partir de los productos o entregables que quedaron pactados en el contrato interadministrativo.

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. Normatividad aplicable vigente

1.1. Constitución Política de Colombia

1.2. 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”.

1.3. 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"

1.4. 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".

ENTREGABLES GENERALES ACTUALIZACIÓN CATASTRAL URBANO - RURAL

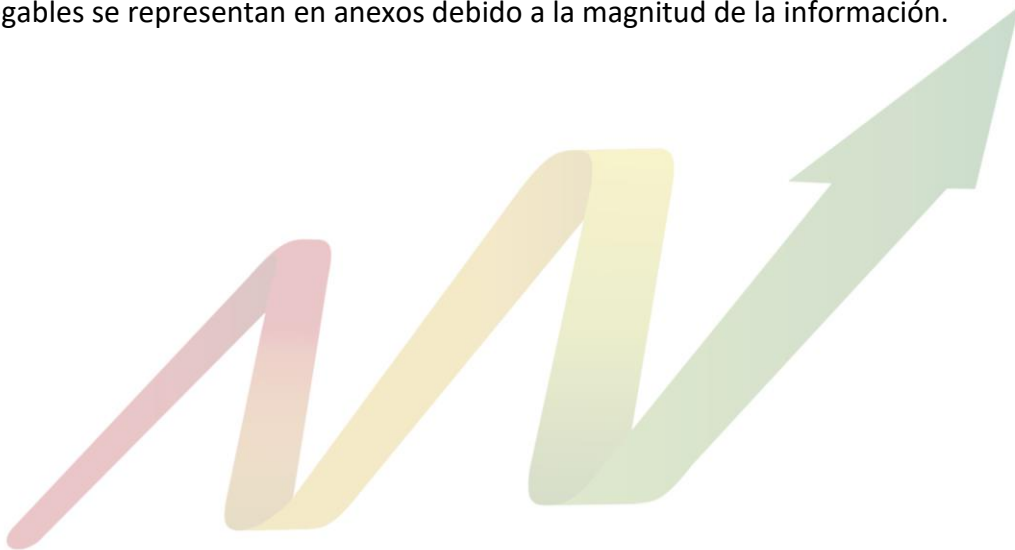
De conformidad con la propuesta técnico-económica presentada al municipio de La Virginia, como entregables generales del proceso de actualización se tienen los siguientes elementos mínimos generales:

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 hace relación de los entregables definitivos conforme lo previsto en la ejecución del convenio interadministrativo 001 de 2024 para los procesos de actualización y conservación catastral con enfoque multipropósito. Algunos de los productos ya fueron entregados a la administración del municipio de La Virginia y en todos los casos los entregables se representan en anexos debido a la magnitud de la información.



Descripción de las evidencias de entregables asociados a la actualización catastral urbana y rural

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

Al informe presentado el 06 de diciembre de 2024, se adjuntó 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.

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.

Al presente informe se adjunta la memoria del proceso de socialización y comunicación a la comunidad, a lo largo de la ejecución del proceso de actualización catastral urbana y rural del municipio de La Virginia, en donde se aportan evidencias de puesta en conocimiento del proceso de gestión catastral a autoridades municipales, líderes sociales y comunidad en general, conforme los niveles de socialización definidos en la metodología. Este proceso de socialización se ejecutó de conformidad con los 4 niveles que se establece en la metodología para actualización catastral con enfoque multipropósito. El documento obedece al desarrollo del plan de comunicaciones establecido de conformidad con el plan de trabajo

general de la actualización catastral se ejecutó de manera satisfactoria conforme la metodología establecida.

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

Al informe presentado el 06 de diciembre de 2024, se adjuntó la caracterización urbana y rural del municipio de La Virginia, en un documento que se denomina DOCUMENTO DE CARACTERIZACIÓN URBANO Y RURAL DEL MUNICIPIO DE LA VIRGINIA EN TÉRMINOS DE DIAGNÓSTICO DE LA BASE CATASTRAL VIGENTE. 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 donde se presenta como un capítulo todo lo relacionado con la caracterización urbano y rural del municipio de La Virginia en términos de diagnóstico de la base catastral vigente; Este documento y su contenido hace parte de las memorias técnicas del proceso de actualización catastral.

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.

Como parte de la articulación de la información resultante de los procesos de gestión catastral relacionados con la actualización y conservación de la base del municipio de La Virginia, en el marco del contrato interadministrativo 001 de 2024, se consolidó las bases de datos geográficas del proceso de actualización y conservación, las cuales dispusieron en formato GDB y XTF, siendo este último el formato de intercambio de las bases catastrales estructuradas bajo el modelo conceptual LADM-COL, incluyéndose los cambios de las resoluciones de conservación oficiosas y los saldos atendidos de acuerdo a los alcances del contrato referido.

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.

Al presente se adjunta la memoria técnica de estudio realizado para la actualización del componente económico en el marco del proceso de actualización catastral del municipio de La Virginia.

Este documento se estructura en varios capítulos en donde se presentan los aspectos metodológicos y su aplicación empírica de las ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS URBANAS, bajo el enfoque del catastro multipropósito utilizando fuentes directas e indirectas de información. Por otro lado, se aborda el método para la determinación de las ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS RURALES, el cual se basa en la homologación de la estructura convencional de la tabla de las variables de las zonas homogéneas físicas a la estructura del modelo LADM-COL. En tercer lugar, se explica el proceso mediante el cual se identifican y determinan las zonas homogéneas geoeconómicas del municipio, en el marco del proceso de actualización catastral en el área urbana y rural del municipio de La Virginia.

También dentro de la memoria técnica, se describe y soporta técnicamente el proceso para la recopilación y análisis de las ofertas inmobiliarias, en cumplimiento a la normativa establecida para la conformación de los puntos muestrales que caracterizarán el avalúo comercial de los predios seleccionados dentro de proceso estadístico establecido en los procesos de valoración masiva. También se explica el proceso de modelamiento de los valores comerciales de los inmuebles, tomando en consideración los resultados del reconocimiento predial, la digitalización de las ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS y GEOECONÓMICAS, utilizando para ello las investigaciones del mercado y los avalúos comerciales de los puntos muestra. Finalmente se consignan los resultados consolidados del ejercicio de valoración económica de los predios que conforman la base catastral actualizada de La Virginia.

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.

Al presente se adjunta documento técnico donde se presenta una descripción completa de todas las jornadas de socialización que se realizaron distribuidas en los diferentes niveles de socialización que establece la metodología del IGAC para la ejecución de un proceso de actualización con enfoque multipropósito.

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

Al presente se adjunta la resolución de aprobación de valores emitida por el Gestor Catastral AMCO.

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.

Al presente se adjunta la resolución de clausura de labores catastrales de actualización y puesta en vigencia de los resultados emitida por el Gestor Catastral AMCO.

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 registro 1 es generado con todos los cambios en los componentes físico, jurídico y económico realizados por actualización que entran en vigencia a partir del 01 de enero de 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.

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

Se hace entrega de los insumos cartográficos utilizados en el proceso de actualización catastral en los formatos correspondientes a la administración del municipio de La Virginia. Se resalta que los insumos cartográficos que se utilizaron para 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 cartográficos nombrados a continuación que soportan la información cartográfica con fines catastrales 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/Classify point/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 rellenado 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.

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 entrega mediante documento y todos sus anexos donde se recopila todas las actividades, metodologías y resultados de los procesos de gestión catastral ejecutados.