**VIJES Valle**, 21 de noviembre del 2025.

| **INFORMACIÓN GENERAL DEL CONTRATO** | | | |
|---|---|---|---|
| **CONTRATO** | **Prestar los servicios** | | **CONVENIO** |
| **Contrato número:** | **MV-PSP 097 / 2025.** | de | 30 de agosto de 2025 |

**Disponibilidad y Registro presupuestal: RPC** 1663 de Agosto 29 de 2025

Plan de desarrollo: **DEL PLAN DE DESARROLLO vijes de la gente 2024 - 2027**

**CADENA DE VALOR 2025**
**PROYECTO: ACTUALIZACION CATASTRAL DEL MUNICPIO DE VIJES CÓDIGO BPIN:202500000003047 40601600** Área geográfica actualizada catastralmente con enfoque multipropósito / Servicio de actualización catastral con enfoque multipropósito (Producto principal del proyecto / $18.000.000 Adquisición de servicios 1017 SGP LIBRE INVERSION2.3.2.02.02.009.0406016.91114.16.004.1017 Actualización Catastral del Municipio de Vijes servicios para la comunidad, sociales y personales.

**Objeto del contrato:** prestación de servicios profesionales y de apoyo para el diagnóstico del Catastro en el Municipio de Vijes Valle del Cauca

| | |
|---|---|
| **Supervisor:** | **DANNY JOHAN MEJIA MARULANDA** |
| **Contratista:** | **FREDY MARQUEZ OROZCO** |

## OBJETIVO DEL INFORME

### 1. INTRODUCCIÓN Y CONTEXTO DEL AVANCE

El presente documento constituye el tercer informe de avance del proyecto de diagnóstico catastral en el municipio de Vijes, Valle del Cauca, y se centra en los hallazgos críticos resultantes de la Fase 2, enfocada en el Análisis y Procesamiento de la Información. El objetivo general del proyecto es proveer un diagnóstico técnico integral del estado del catastro, priorizando la recopilación, identificación y depuración inicial de las **mutaciones de tercera clase** (cambios físicos en los inmuebles) ocurridas entre 2020 y 2024, con el fin de mejorar la calidad y precisión de la información catastral para la gestión fiscal y la planificación territorial.




Dirección: Carrera 5 # 5 - 37 Palacio municipal - Teléfono: 57 3170135083.
www.vijes-valle.gov.co / alcaldia@vijes-valle.gov.co - Código postal: 763030

La importancia de este diagnóstico se subraya por el rezago histórico en la actualización catastral de Vijes, cuya última actualización fue en 2011, resultando en **14 años de elaborado el proceso y 9 años de desactualización**, considerando que se recomienda realizar el proceso cada 5 años. La depuración de la información catastral, especialmente la relacionada con los cambios físicos, es una estrategia técnica esencial para superar este rezago.

Los datos presentados a continuación se extraen del análisis de datos de hallazgos realizado el 01.11.25 (referenciado en las fuentes), y reflejan las inconsistencias clave y las áreas de preocupación o necesidad de validación identificadas en la base catastral recopilada.

## 2. ANÁLISIS DE DATOS RELEVANTES (HALLAZGOS 01.11.25)

El análisis estadístico se centró en métricas clave del componente económico y físico del catastro, tales como el Avalúo, el Área del Terreno y el Área Construida.

### 2.1 Estadísticas Descriptivas y Variabilidad

Los resultados preliminares del análisis revelaron una alta dispersión y presencia de valores atípicos (afloramientos) en las variables fundamentales del censo catastral, lo cual indica una baja consistencia y veracidad de los datos levantados respecto a la realidad física y económica del territorio:

| Variable | Valor Promedio (Aprox.) | Desviación Estándar (DE) (Aprox.) | Valores Atípicos (Outliers/Afloramientos) | Implicación de la DE |
|---|---|---|---|---|
| **Avalúo** | $8.174.229$ | $15.396.690$ | **88** | La **alta desviación estándar** sugiere una gran diversidad en el valor de las propiedades, posiblemente debido a diferencias en ubicación, tamaño o características no capturadas uniformemente. El avalúo máximo de los *outliers* fue de $12.856.659.000,00$. |
| **Área** | $207.4$ | $788.36$ | **44** | Indica predios con áreas inusualmente grandes que requieren verificación para asegurar su correcta delimitación y registro. |

| Variable | Valor Promedio (Aprox.) | Desviación Estándar (DE) (Aprox.) | Valores Atípicos (Outliers/Afloramientos) | Implicación de la DE |
|---|---|---|---|---|
| **Área Construida** | $10.19$ | $35.66$ | **24** | Señala la presencia de construcciones con tamaños significativamente diferentes, sugiriendo mutaciones de tercera clase no registradas o variaciones extremas en las tipologías constructivas. |

Un ejemplo de propiedad identificada como *outlier* en el avalúo es una perteneciente a MARCELA QUINTERO AGUIRRE, con un avalúo de $107.486.000,0$.

**2.2 Frecuencia de Hallazgos y Notas**

La revisión de la frecuencia de hallazgos y notas revela problemas recurrentes que deben ser abordados en la fase de depuración y posterior actualización. La alta frecuencia de problemas indica áreas de preocupación y la necesidad de priorizar la validación de estos datos en campo.

| Tipo | Hallazgo/Nota | Frecuencia | Implicación |
|---|---|---|---|
| **Hallazgo más frecuente** | **"predio con unos r"** | 257 ocurrencias | El significado de "r" (posiblemente relacionado con un tipo de registro, condición o error en el formato de dato) debe ser validado y corregido, dado su impacto en 257 registros. |
| **Hallazgo secundario** | **"construcción 1 piso"** | 125 ocurrencias | Señala una tipología constructiva común que puede estar asociada a los predios identificados como "construcción nueva". |
| **Nota más común** | **"pendiente por validar"** | **225 ocurrencias** | Confirma la necesidad urgente de realizar la evaluación de calidad externa/exactitud temática, ya que más de 200 registros están en estado de incertidumbre. |
| **Nota clave de mutación** | **"construcción nueva"** | **128 ocurrencias** | Indica que **128 mutaciones de tercera clase** (nuevas construcciones) fueron identificadas, pero no están oficialmente registradas o verificadas en la base catastral, lo cual justifica |

| Tipo | Hallazgo/Nota | Frecuencia | Implicación |
|---|---|---|---|
| | | | el enfoque del proyecto en la depuración de cambios físicos. |

## 3. ARGUMENTACIÓN E IMPLICACIONES DE LOS HALLAZGOS

Los resultados del análisis cuantitativo y cualitativo confirman la hipótesis de una **base de datos catastral desactualizada y con baja calidad interna/externa**.

### 3.1 Desactualización y Mutaciones de Tercera Clase

La identificación de 128 casos de "construcción nueva" y la solicitud de licencias de construcción (emitidas entre 2020 y 2024), demuestran que las mutaciones de tercera clase se están produciendo en el municipio. Estos cambios físicos (nuevas construcciones, ampliaciones o modificaciones) son esenciales para la gestión fiscal. La alta cifra de "construcciones nuevas" sin validar implica un potencial rezago en la recaudación del impuesto predial y el cumplimiento de la obligación de los propietarios de informar sobre los cambios físicos, jurídicos y económicos de sus predios a la autoridad catastral.

### 3.2 Implicaciones de la Variabilidad

La **alta variabilidad** reflejada en las desviaciones estándar del Avalúo, Área y Área Construida señala que la base de datos actual carece de la consistencia necesaria para una **gestión territorial y fiscal confiable**. Es crucial que se apliquen rigurosos controles de calidad (evaluación de calidad externa/exactitud temática) para verificar la veracidad de estos datos con respecto a la realidad, utilizando la metodología de muestreo probabilístico basada en la norma ISO 2859-2.

La validación de la **Forma, Posición y Área** del terreno es una variable de **prioridad Alta** en la evaluación de calidad, y la presencia de 44 y 24 *outliers* en las variables de Área y Área Construida, respectivamente, subraya la necesidad de cotejar la información vectorial con la ortofoto y los documentos justificativos de propiedad.

### 3.3 Necesidad de Validación y Depuración

El hallazgo más frecuente de notas, "pendiente por validar" (225 ocurrencias), indica la necesidad de realizar la etapa de **validación en campo**, que implica la visita directa a los predios muestra, entrevistas con el interesado (propietario, poseedor u ocupante), solicitud de fuentes administrativas (escrituras, sentencias, documentos privados), y revisión de linderos, aspecto físico (uso, tipologías, medidas, áreas de construcción) y novedades catastrales.

La información recopilada en la Fase 1 (licencias de construcción, registros 1 y 2, cartografía base IGAC, información de servicios públicos y determinantes ambientales) es fundamental para la Fase 2, utilizando herramientas de **geo analítica de datos** para transformar patrones ocultos en visualizaciones interactivas que apoyen la toma de decisiones.

## 4. CONCLUSIONES Y PRÓXIMOS PASOS (FASE 2)

Los resultados del análisis de hallazgos del 01.11.25 ratifican la necesidad de ejecutar con prontitud las siguientes acciones en el marco de la Fase 2 del proyecto:

1. **Priorización de Mutaciones de Tercera Clase:** Se confirma que la identificación y depuración inicial de las 128 "construcciones nuevas" detectadas es un proceso urgente que tendrá un impacto directo en la potencialidad del tributo municipal, un hallazgo que anteriormente fue objeto de señalamientos por parte de la Contraloría.
2. **Validación de Consistencia y Exactitud:** La alta dispersión de los datos de Avalúo y Área obliga a implementar un **Control de Calidad (CC) riguroso** para la aceptación de los productos, centrado en la **Calidad Externa/Exactitud Temática** mediante inspecciones por muestreo.
3. **Preparación para la Visita a Campo:** Es imperativo movilizar los recursos necesarios para realizar la **solicitud de comisión para visita a territorio**, cumpliendo con los requisitos de discriminación entre zonas urbanas y rurales, cronograma, y estimativos de gastos, para avanzar en la validación de los predios identificados como "pendientes por validar". Este proceso de validación es esencial para garantizar la integridad, consistencia y actualización de la base de datos catastral.

La información robusta recopilada y el análisis preliminar de hallazgos servirán como insumo principal para culminar la Fase 2, permitiendo la generación de un diagnóstico técnico detallado que oriente las acciones futuras de actualización y conservación catastral en Vijes.
Evidencia de recorrido realizado en acompañamineto con el secretario de hacienda, donde se realiza georeferenciacion de predios con selección aleatoria para su posterior procesamiento.




Dirección: Carrera 5 # 5 - 37 Palacio municipal - Teléfono: 57 3170135083.
www.vijes-valle.gov.co / alcaldia@vijes-valle.gov.co - Código postal: 763030

## VERIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS ESPECIFICACIONES, ACTIVIDADES U OBLIGACIONES ESPECÍFICAS CONTEMPLADAS EN EL CONTRATO POR PARTE DEL CONTRATISTA.

| | | |
|---|---|---|
| Porcentaje de cumplimiento. | Porcentaje de cumplimiento de las especificaciones, actividades u obligaciones específicas contractuales de acuerdo con lo programado en el plan de trabajo del mes de agosto/ septiembre de 2025:<br>Porcentaje de cumplimiento de las especificaciones, actividades u obligaciones específicas contractuales en lo trascurrido en la vigencia del contrato de conformidad con lo acordado en el mismo: | 100% |
| Otras consideraciones. | | |

**Sugerencias**

| sugerencia | Fecha de entrega | Responsable |
|---|---|---|
| | | |

**Prorroga, suspensiones o adiciones**

| Fecha suspensión, prorroga o adición | Fecha de reinicio | Responsable |
|---|---|---|
| | | |

## SEGUIMIENTO TÉCNICO O DE EJECUCIÓN.

Se validan las actividades realizadas por el contratista según lo determinado en el contrato y la propuesta inicial, se determina un avance del 66 por ciento del total del contrato.

## SEGUIMIENTO ADMINISTRATIVO

El contratista ha cumplido con el pago oportuno de los aportes legales de Salud, Pensión y Arl, para lo cual se adjuntan **CERTIFICACIONES DE AFILIACIÓN A SALUD PENSIÓN Y ARL**., según la cláusula vigésima primera del contrato y la Ley 1122 artículo 18 de 2007. el objeto se ha desarrollado de acuerdo a lo establecido en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007 y el Decreto # 1082 de 2015, según la Ley 80 de 1993, Ley 190 de 1995, Ley 617 de 2000, Ley 821 de 2003, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011 el contratista hasta ahora no se halla incurso en ninguna de las causales de inhabilidad, incompatibilidad o prohibición

para estar contratado, el contratista no genera relación laboral alguna con el Departamento según el numeral 3 del artículo 32 de la Ley 80 de 2003

## SEGUIMIENTO FINANCIERO Y CONTABLE

| COSTOS DEL CONTRATO | | PAGOS REALIZADOS AL CONTRATISTA | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| ***Concepto*** | ***Valor*** | **Concepto (Anticipo, avances, pagos)** | **Fecha de pago** | **Valor pago** | **Observaciones** |
| ***Valor inicial del contrato*** | $18.000.000 | | | | |
| ***Valor Adiciones*** | $ | | | | |
| ***Reajustes*** | $ | | | | |
| ***Actualización de precios*** | $ | | | | |
| ***Valor Total del Contrato*** | $18.000.000 | | | | |
| ***Valor pagado*** | $ | | | | |
| ***Valor causado que no se ha pagado*** | $6.000.000 | | | | |
| ***Valor total ejecutado*** | $18.000.000 | | | | |
| ***Valor saldo por ejecutar*** | $0.000.000 | | | | |
| ***Intereses moratorios*** | $ | | | | |

## SEGUIMIENTO JURÍDICO




Dirección: Carrera 5 # 5 - 37 Palacio municipal - Teléfono: 57 3170135083.
www.vijes-valle.gov.co / alcaldia@vijes-valle.gov.co - Código postal: 763030

El contratista ha cumplido con el pago oportuno de los aportes legales de Salud, Pensión y Arl, para lo cual se adjuntan **CERTIFICACIONES DE AFILIACIÓN A SALUD PENSIÓN Y ARL**., según la cláusula vigésima primera del contrato y la Ley 1122 artículo 18 de 2007.

El objeto se ha desarrollado de acuerdo a lo establecido en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007 y el Decreto # 1082 de 2015, según la Ley 80 de 1993, Ley 190 de 1995, Ley 617 de 2000, Ley 821 de 2003, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011 el contratista hasta ahora no se encuentra incurso en ninguna de las causales de inhabilidad, incompatibilidad o prohibición para estar contratado, el contratista no genera relación laboral alguna con el Departamento según el numeral 3 del artículo 32 de la Ley 80.

| **Fecha del próximo informe** | 20 | **de** | noviembre | **de** | 2025 |
|---|---|---|---|---|---|

Para constancia de lo anterior firma la presente acta el Supervisor a los:

| 21 | días del mes de | noviembre | de | 2025 |
|---|---|---|---|---|

**DANNY JOHAN MEJIA MARULANDA**
SECRETARIA DE HACIENDA

| Transcribió: Danny Johan mejia Marulanda secretario de hacienda | Revisó: Danny Johan mejia Marulanda secretario de hacienda | Aprobó: Oscar Fernando muñoz Perlaza alcalde Municipal |
|---|---|---|