**INFORME DE ACTIVIDADES**

**MUNICIPIO DE VIJES - VALLE DEL CAUCA**

**Consultor:** Fredy Marquez
**Entidad:** Alcaldía Municipal de Vijes - Secretaría de Hacienda
**Período:** abril 2026 contrato mv-psp-035-2026

## INTRODUCCIÓN

El presente informe describe las actividades técnicas desarrolladas en el marco del contrato mv-psp-035-2026, con objeto **SERVICIOS PROFESIONALES Y DE APOYO A LA GESTIÓN EN LA ASESORÍA Y ASISTENCIA CORRESPONDIENTE AL DIAGNÓSTICO INTEGRAL DEL ESTADO DEL CATASTRO EN ZONA URBANA Y RURAL DEL MUNICIPIO DE VIJES VALLE DEL CAUCA** para lo cual he desarrollado un análisis a la gestión catastral en el Municipio de Vijes, Valle del Cauca, durante el mes de julio de 2026

**Periodo de ejecución analizado:** enero a julio de 2026

## 1. Introducción

El presente informe técnico final consolida y articula los resultados obtenidos durante la ejecución del contrato MV-PSP-035-2026, orientado al diagnóstico integral del catastro urbano y rural del municipio de Vijes. A partir del trabajo realizado durante los meses de enero a julio de 2026, se desarrollaron procesos de depuración, validación, cruce técnico de información catastral, análisis de inconsistencias de uso del suelo y estructuración de soportes administrativos para la gestión territorial.

El documento integra la perspectiva de cierre contractual y la perspectiva de impacto técnico, permitiendo valorar no solo la ejecución de actividades sino también la utilidad de los productos generados para la administración municipal.

## 2. Base contractual

El contrato fue suscrito por un valor inicial de $24.000.000, con fecha de inicio del 22 de enero de 2026 y plazo de cuatro meses, según acta de inicio. Posteriormente, mediante CDP asociado al otro sí No. 001, se adicionaron $12.000.000 al proceso de actualización catastral. Con ello, la inversión total del proceso alcanzó $36.000.000, consolidando una intervención técnica más amplia sobre el diagnóstico y la depuración catastral municipal.

Las obligaciones contractuales incluyeron diagnóstico integral, identificación de mutaciones catastrales, depuración inicial de información, análisis diferenciado por zonas y formulación de recomendaciones para actualización futura.

## 3. Alcance técnico

El alcance efectivo del contrato no se limitó a un cruce de bases de datos, sino que evolucionó hacia una intervención estructurada de análisis territorial, validación documental y soporte técnico-jurídico. Se revisaron resoluciones IGAC de 2022, 2023 y 2024, se contrastaron con la base catastral municipal vigente y se integraron hallazgos del diagnóstico 2025 para depurar inconsistencias y priorizar predios con necesidad de ajuste. También se abordó la revisión de usos del suelo, la armonización entre realidad física y clasificación catastral, y la construcción de rutas administrativas para respaldar homologación, rectificación y conservación catastral.

## 4. Desarrollo cronológico

### Enero y febrero

En la fase inicial se formalizó la relación contractual, se definieron las condiciones de ejecución, se asignó supervisión y se estructuró la base operativa para el diagnóstico catastral. Esta etapa permitió organizar el marco de trabajo, establecer flujos de información y preparar la recepción de insumos provenientes de la administración y de entidades externas.

### Marzo

Durante marzo se ejecutó el primer gran cruce técnico de información, procesando 2.976 resoluciones IGAC frente a la base catastral municipal. Se aplicaron procesos de normalización de números prediales, eliminación de caracteres especiales, uso de llaves de 25 y 15 dígitos, y depuración de duplicados para obtener 54 mutaciones validadas. Este trabajo constituyó el núcleo técnico del contrato, porque permitió pasar de un universo amplio de registros a una base consolidada y útil para la toma de decisiones.

### Abril

En abril se reforzó la consolidación de bases, la revisión de resoluciones disponibles y la depuración de resultados obtenidos en la fase anterior. Se trabajó sobre registros

fusionados y se avanzó en la gestión de actualización predial, con énfasis en la trazabilidad de las mutaciones ya soportadas por resolución.

Esta fase funcionó como un puente entre el cruce técnico inicial y la posterior depuración de inconsistencias de uso del suelo.

**Mayo**

Durante mayo se profundizó la verificación de usos y la relación entre el diagnóstico 2025 y las resoluciones IGAC 2022-2024. Se identificaron 36 predios con asignación incorrecta de uso ya respaldada por resolución y 1.124 predios requeridos para ajuste de uso, particularmente en la transición de categorías R, S y Q a A.

Además, se formularon recomendaciones doctrinales y operativas para resolver vacíos regulatorios, fortalecer saneamiento documental y establecer un protocolo de cruce periódico.

**Junio**

En junio se consolidó la etapa de validación documental, articulación institucional y soporte técnico-jurídico. Se formalizó reunión técnica con ARQTAX dentro del caso # 255998 de expediente aperturado por el igac, se revisaron archivos técnicos de soporte, se consolidaron observaciones de trazabilidad y se ajustaron insumos doctrinales para homologación de usos y ruta administrativa.

El informe de junio concluyó que las actividades del periodo guardaban correspondencia directa con el objeto contractual y representaban un avance consistente en el proceso de depuración predial y conservación catastral.

**Julio**

Julio corresponde a la consolidación final del informe técnico de cierre, integrando los resultados de todo el proceso y valorando el cumplimiento global del contrato. El cierre evidenció que el trabajo no fue meramente operativo, sino estructural, pues dejó una

arquitectura técnica y documental para la administración municipal. En esta fase se sintetizó el cumplimiento nominal y el impacto técnico, destacando la utilidad de los productos para la actualización catastral y la sostenibilidad de la gestión territorial.

**5. Cuadro de cumplimiento contractual**

| PERIODO | ACTIVIDAD DESARROLLADA | EVIDENCIA / PRODUCTO | CUMPLIMIENTO |
|---|---|---|---|
| Enero 2026 | Suscripción del contrato, definición del objeto, designación de supervisor y fijación de inicio. | Acta de inicio y formalización contractual. | Cumplido. |
| Febrero 2026 | Alistamiento técnico y organización documental para el diagnóstico. | Estructuración de insumos y ruta de trabajo. | Cumplido. |
| Marzo 2026 | Recopilación, normalización y cruce de 2.976 resoluciones IGAC con base municipal. | 54 mutaciones validadas, informe técnico y base depurada. | Cumplido. |
| Abril 2026 | Consolidación de bases, revisión de resoluciones y ajuste de información para actualización predial. | Base fusionada y depurada; soporte para actualización catastral. | Cumplido. |
| Mayo 2026 | Verificación de inconsistencias de uso, depuración y análisis con apoyo de ArqTax. | 36 predios con uso incorrecto y 1.124 predios para ajuste. | Cumplido. |
| Junio 2026 | Validación documental, reunión técnica con ARQTAX, ajuste de insumos doctrinales y ruta administrativa. | Soportes de trazabilidad, criterios de homologación y ruta administrativa. | Cumplido. |
| Julio 2026 | Consolidación del informe final y cierre técnico contractual. | Informe técnico de cierre e informe final consolidado. | Cumplido. |

Fuente: Elaboración propia.

## 6. Resultados técnicos consolidados

El primer resultado estructural fue la depuración de un universo amplio de información catastral mediante criterios técnicos de coincidencia y normalización, lo que permitió identificar 54 mutaciones catastrales pendientes de inscripción. Este resultado se acompañó de una tasa de coincidencia del 1.8% frente al total de resoluciones analizadas, indicador útil para medir calidad y nivel de actualización de la base municipal.
De las mutaciones identificadas, 39 registros contaban con propietario identificado, facilitando su tratamiento administrativo inmediato, mientras 15 requerían verificación documental adicional.

Un segundo resultado relevante fue el hallazgo de inconsistencias de uso del suelo, especialmente en la transición de categorías hacia uso habitacional. El volumen de 1.124 predios para ajuste demuestra que el diagnóstico trascendió la mutación catastral puntual y se convirtió en una herramienta de análisis urbano más amplia.
En junio, este trabajo se robusteció con validaciones técnicas, revisión de documentos y consolidación de criterios para homologación y rectificación.

## 7. Análisis de cumplimiento

El análisis integrado de la ejecución contractual permite afirmar que el cumplimiento fue satisfactorio y técnicamente consistente con el objeto pactado. Se cumplieron los componentes de asesoría, asistencia técnica, depuración de información, elaboración de informes y formulación de recomendaciones para la actualización catastral municipal. Además, se evidenció un aporte efectivo a la gestión institucional, al articular información, documentos, criterios técnicos y soporte administrativo para decisiones de la Secretaría de Hacienda.

Desde una perspectiva de impacto, el contrato contribuyó a mejorar la calidad de la información territorial y a construir una base técnica útil para futuras actuaciones de conservación catastral. El valor agregado del proceso no solo está en los resultados numéricos, sino en la metodología aplicada, la trazabilidad de los hallazgos y la capacidad instalada que deja para procesos posteriores.

## 8. Conclusión

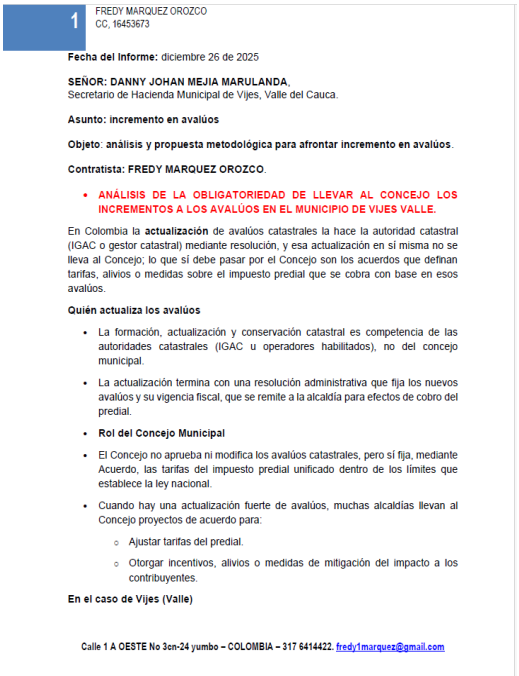
La integración de ambos informes permite concluir que el contrato MV-PSP-035-2026 fue ejecutado de forma coherente, progresiva y técnicamente sólida, con cumplimiento satisfactorio de las actividades programadas y resultados verificables para el Municipio de Vijes.

La gestión adelantada fortaleció el diagnóstico catastral, depuró bases de datos, identificó mutaciones y ajustes de uso, y dejó herramientas documentales y administrativas útiles para la actualización territorial y la toma de decisiones de la administración municipal.

Un elemento adicional para el análisis de este proceso, es que evidencio la necesidad del trabajo articulado entre las secretarias de hacienda y planeación, efecto que se espera llevar incluso a instancias del concejo municipal, a toda luz por el trabajo previo de la reducción en el impacto social que genera la carga impositiva del predial en el municipio, pero con el objetivo de igual manera de mejorar los ingresos municipales.

## ACTIVIDADES DESARROLLADAS

### Mes enero:



1

FREDY MARQUEZ OROZCO
CC, 16453673

**Fecha del Informe:** diciembre 26 de 2025

**SEÑOR: DANNY JOHAN MEJIA MARULANDA,**
Secretario de Hacienda Municipal de Vijes, Valle del Cauca.

**Asunto: incremento en avalúos**

**Objeto: análisis y propuesta metodológica para afrontar incremento en avalúos.**

**Contratista: FREDY MARQUEZ OROZCO.**

- **ANÁLISIS DE LA OBLIGATORIEDAD DE LLEVAR AL CONCEJO LOS INCREMENTOS A LOS AVALÚOS EN EL MUNICIPIO DE VIJES VALLE.**

En Colombia la **actualización** de avalúos catastrales la hace la autoridad catastral (IGAC o gestor catastral) mediante resolución, y esa actualización en sí misma no se lleva al Concejo; lo que sí debe pasar por el Concejo son los acuerdos que definan tarifas, alivios o medidas sobre el impuesto predial que se cobra con base en esos avalúos.

**Quién actualiza los avalúos**

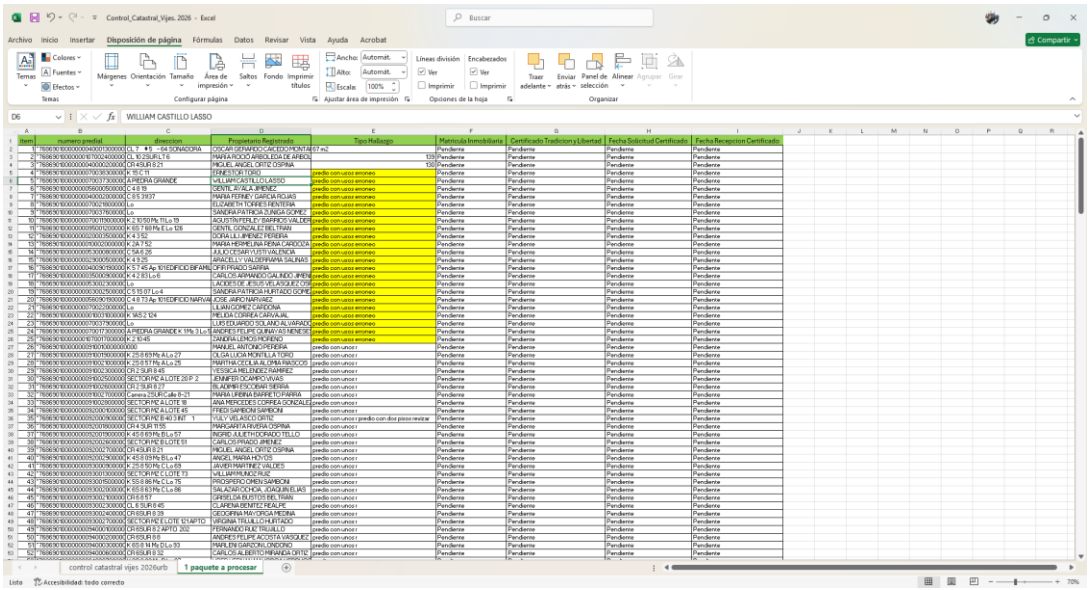
- La formación, actualización y conservación catastral es competencia de las autoridades catastrales (IGAC u operadores habilitados), no del concejo municipal.
- La actualización termina con una resolución administrativa que fija los nuevos avalúos y su vigencia fiscal, que se remite a la alcaldía para efectos de cobro del predial.
- **Rol del Concejo Municipal**
- El Concejo no aprueba ni modifica los avalúos catastrales, pero sí fija, mediante Acuerdo, las tarifas del impuesto predial unificado dentro de los límites que establece la ley nacional.
- Cuando hay una actualización fuerte de avalúos, muchas alcaldías llevan al Concejo proyectos de acuerdo para:
  - Ajustar tarifas del predial.
  - Otorgar incentivos, alivios o medidas de mitigación del impacto a los contribuyentes.

**En el caso de Vijes (Valle)**

Calle 1 A OESTE No 3cn-24 yumbo – COLOMBIA – 317 6414422. fredy1marquez@gmail.com

**Resumen del documento**: Análisis y propuesta para el incremento en avalúos catastrales y su impacto en e l impuesto predial en Vijes, Valle del Cauca
Contexto y objetivo:
El documento analiza el proceso de actualización de lo s avalúos catastrales en Vijes, Valle del Cauca, su imp acto en el impuesto predial y propone una metodología para mitigar los efectos negativos sobre los contribuye ntes, especialmente los de menores ingresos y el sect or agropecuario.
**Conclusión**:
La estrategia recomendada es adoptar topes progresiv os y segmentados para el incremento del impuesto pre dial, garantizando equilibrio entre el recaudo fiscal, la e quidad social y la sostenibilidad económica del munici pio. El documento incluye ejemplos de articulado para el acuerdo municipal y justificación técnica y jurídica d e la propuesta.

### Mes febrero:



fuente: archivo hallazgos diagnostico catastral vijes 2026.

**Entregables preparados (firmables alcalde):**

1. **Oficio SNR Nº001/2026:** Solicitud folios 24 predios críticos (Anexo 4 - Formato oficial).
2. **Oficio ORIP Vijes Nº002/2026:** 100 certificados tradición/liberación hipotecaria (pendiente radicación por solicitud de renovación convenio).
3. **Solicitud VIVI IGAC Valle Nº003/2026:** Validación 64 reclasificaciones.

**Mes marzo:**

Se recopilaron y organizaron los siguientes archivos técnicos:

- Resoluciones IGAC año 2022: 395 registros iniciales
- Resoluciones IGAC año 2023: 1,793 registros iniciales
- Resoluciones IGAC año 2024: 788 registros iniciales
- Base de datos Catastro Municipal Vijes 2026: 6,000+ registros.
- **Resultados del Cruce por Año**

| Año | Total, Registros | Coincidencias | Tasa |
|---|---|---|---|
| 2022 | 395 | 10 | 2.5% |
| 2023 | 1,793 | 16 | 0.9% |
| 2024 | 788 | 28 | 3.6% |
| **TOTAL** | **2,976** | **54** | **1.8%** |

**Total, de registros procesados:** 2,976 resoluciones de mutación catastral

**Mes abril: Recopilación y Organización de Información Base**

| CONCEPTO | VALOR |
|---|---|
| Registros archivo cruce anterior | 134 |
| Registros archivo cruce nuevo | 41 |
| Total, registros fusionados antes de depurar | 175 |
| Total, registros finales sin duplicados | 95 |
| Duplicados eliminados | 80 |
| Coincidencias 25 dígitos finales | 41 |
| Coincidencias 15 dígitos finales | 54 |

Elaboración propia.

| AÑO RESOLUCIÓN | TIPO COINCIDENCIA | REGISTROS |
|---|---|---|
| 2022 | 15_digitos | 10 |
| 2022 | 25_digitos | 8 |
| 2023 | 15_digitos | 16 |
| 2023 | 25_digitos | 11 |
| 2024 | 15_digitos | 28 |
| 2024 | 25_digitos | 22 |

Elaboración propia.

**Mes mayo:**

**Resultados obtenidos**

Como resultado del proceso de depuración y análisis técnico, se consolidaron los siguientes hallazgos:

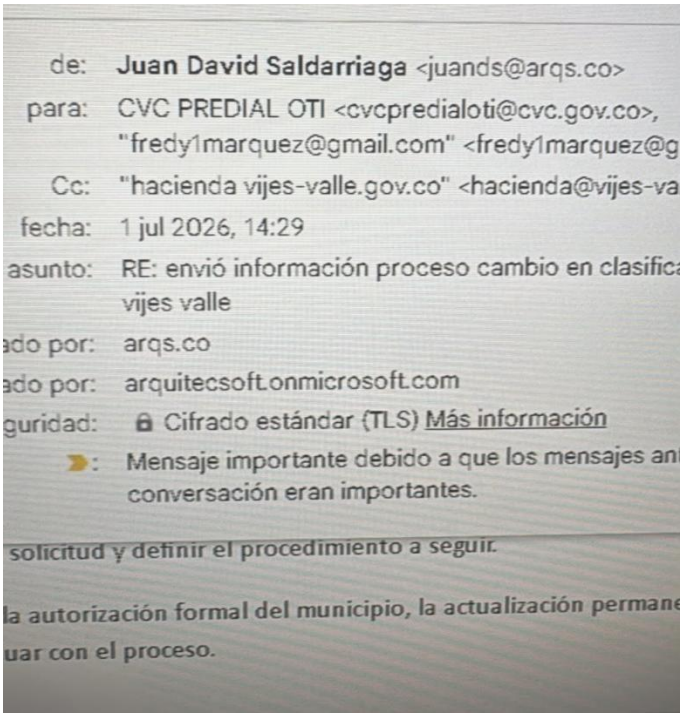
- **36 predios** identificados con asignación incorrecta de uso que ya cuentan con resolución de mutación por parte del igac, sujetos a actualización por ArqTax.
- **1.124 predios** identificados para ajuste de uso, relacionados con el cambio de las categorías **R, S y Q** a **A**, correspondientes a suelo residencial habitacional.

**Mes junio:**

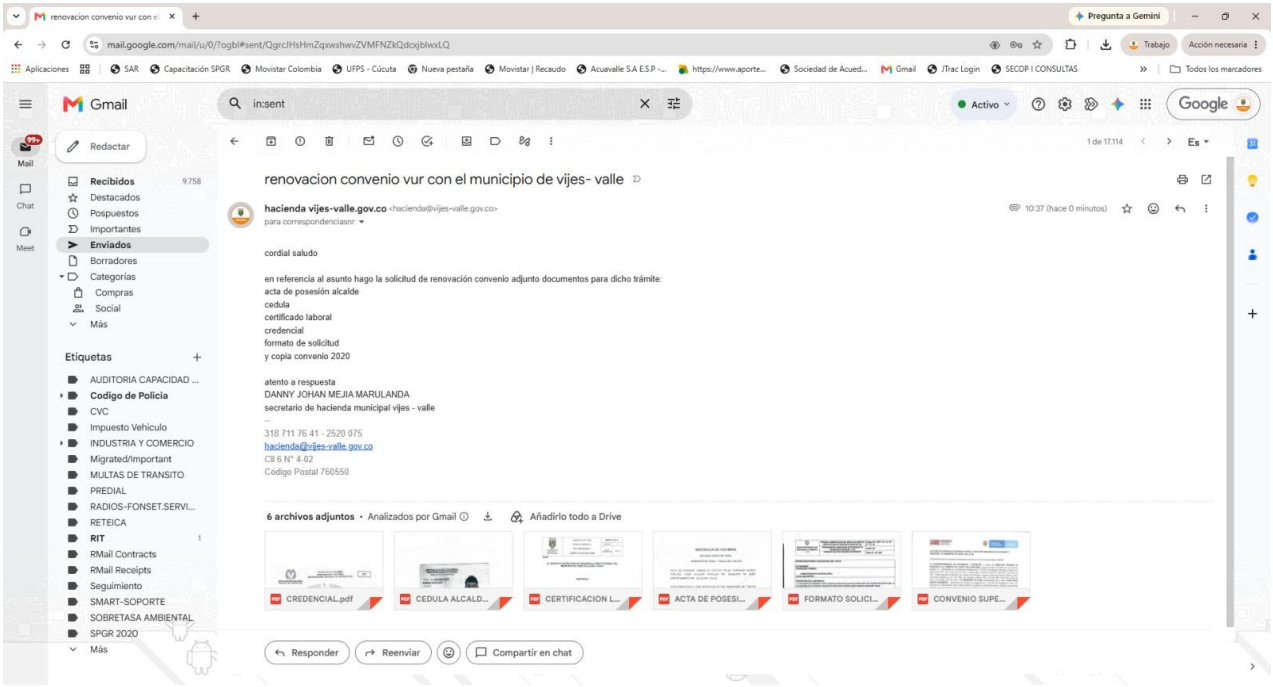



Presentación proceso de actualización técnica y jurídica de mutaciones catastrales.

Mes julio:




Evidencia actividad: correos arqtax de solicitudes de ajuste usos predios con inconsistencias.




Reducación proceso renovación vur.

Atentamente,

Fredy marquez orozco
Contratista