



**RESOLUCIÓN NÚMERO 2024014085  
30-12-2024**

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBAN LOS ESTUDIOS DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS Y GEOECONÓMICAS Y EL VALOR DE LOS TIPOS DE LAS EDIFICACIONES, SE FIJA EL PORCENTAJE DE LOS AVALÚOS CATASTRALES RESPECTO DE LOS VALORES COMERCIALES COMO BASE TRIBUTARIA PARA EL IMPUESTO PREDIAL DE LOS PREDIOS ACTUALIZADOS CON VIGENCIA 2025 EN EL MUNICIPIO DE SABANETA”**

**LA DIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL ADSCRITA A LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DEL MUNICIPIO DE SABANETA**, en uso de sus atribuciones legales y en especial las contenidas en el artículo 3° de la Ley 14 de 1983, Decreto 1170 del 2015, Ley 1955 del 2019, Decreto 148 de 2020 y la Resolución 1040 de 2023, modificada parcialmente por la Resolución 746 de 2024, Resolución No 214 de 09 de abril de 2021 expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC y el Decreto Municipal N° 20240126 del 22 de mayo de 2024, y en consonancia con las demás disposiciones legales que regulen este acto, y

**CONSIDERANDO:**

Que el artículo 365 de la Constitución Política de Colombia, establece que los servicios públicos son inherentes a la finalidad social del Estado, que es deber de éste asegurar su prestación eficiente a todos los habitantes del territorio nacional y están sometidos al régimen jurídico que fije la ley. Podrán ser prestados por el Estado, directa e indirectamente, por comunidades organizadas o por particulares y en todo caso el estado mantendrá la regulación el control y la vigilancia de dichos servicios.

Que el artículo 287 de la Constitución Nacional, establece que las entidades territoriales gozan de autonomía para la gestión de sus intereses dentro de los límites de la Constitución y la ley. En tal virtud, conforme al numeral 3° del citado artículo tales entidades tendrán el derecho de administrar los recursos y establecer los tributos necesarios para el cumplimiento de sus funciones.

Que el artículo 43 de la Ley 2294 de 2023, *“Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022 - 2026, Colombia potencia mundial de la vida”*, establece que la gestión catastral, *“es un servicio público prestado directamente por el Estado, que comprende un conjunto de operaciones técnicas y administrativas orientadas a la adecuada formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral con enfoque multipropósito, para contribuir a la prestación eficiente de servicios y trámites de información catastral a la ciudadanía y a la administración del territorio en términos de apoyo para la seguridad jurídica del derecho de propiedad inmueble, el fortalecimiento de los fiscos locales y el apoyo a los procesos de planeación y ordenamiento territorial.”*



Que el artículo 3 de la ley 14 del 1983 establece que corresponde a las autoridades catastrales, entre otras las labores de actualización de los catastros, tendientes a la correcta identificación jurídica, física, económica y fiscal de los predios.

Así mismo que el artículo 5 de la misma ley establece que las autoridades catastrales tendrán la obligación de formar los catastros o actualizarlos en el curso de períodos de cinco (5) años en todos los municipios del país, con el fin de revisar los elementos físicos y jurídicos del catastro y eliminar las posibles disparidades en el avalúo catastral originadas en mutaciones físicas, variaciones de uso o de productividad, obras públicas o condiciones locales del mercado inmobiliario.

Que el artículo 2.2.2.5.5 del Decreto Nacional 1983 de 2019, precisa que los gestores catastrales son competentes para la expedición de los actos administrativos necesarios para el cumplimiento de las actividades propias de la Gestión Catastral, los cuales, surtirán efectos en el ámbito territorial de competencias en el lugar en donde se está prestando el servicio, así como en el de las Entidades territoriales que los contraten, según corresponda.

De conformidad con lo preceptuado en la mencionada ley, se hace necesario reglamentar el marco de la gestión catastral, definiendo los aspectos esenciales a la prestación del servicio, tales como la actuación coordinada de las entidades administrativas para que el servicio sea prestado de forma eficiente, de tal manera los gestores y operadores catastrales desarrollaran sus actividades en la prestación del servicio y las funciones que tendrán las entidades de regulación, vigilancia y control del servicio público.

Que el Municipio de Sabaneta, a través del Director Administrativo de catastro, es la Entidad administrativa, habilitada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC –, mediante Resolución No 214 de 09 de abril de 2021, para la prestación del servicio público de Catastro en los procesos de formación, actualización, conservación y difusión catastral en su Jurisdicción, en los términos previstos por el artículo 43 de la Ley 2294 de 2023 y los Decretos 1983 de 2019 y 148 de 2020.

Que, el Alcalde del Municipio de Sabaneta mediante Decreto N° 20240126 del 22 de mayo de 2024, delegó la función catastral al Director Administrativo de Catastro y lo faculta para expedición de los actos administrativos necesarios para el cumplimiento de las actividades propias de la gestión catastral.

Que el artículo 4.2.9. De la Resolución 1040 de 2023 modificada parcialmente por la Resolución 746 de 2024 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, establece:

*“Artículo 4.2.9. Actos administrativos obligatorios para los procesos de formación y actualización catastral. Los gestores catastrales son responsables de expedir los actos administrativos necesarios para dar inicio y cierre a los procesos de formación y actualización catastral. El acto administrativo de inicio, que deberá ser previo al desarrollo de las actividades operativas, deberá especificar el tipo de proceso y el territorio objetivo a formar o actualizar. Este acto administrativo es de carácter general y debe ser publicado en los términos de la Ley 1437 de 2011, o la norma que la modifique,*



*adicione o derogue.*

*La aprobación de los valores comerciales de los predios, resultantes de los procesos de formación o actualización catastral, debe ser realizada por el gestor catastral mediante acto administrativo, el cual debe ser expedido antes de la clausura o cierre de dichos procesos. Este acto administrativo es de carácter general y debe ser publicado conforme a los términos de la Ley 1437 de 2011, o la norma que la modifique, adicione o derogue.*

*En el acto administrativo mencionado en el inciso anterior, el gestor catastral indicará el porcentaje para la determinación del avalúo catastral, el cual podrá ser adoptado por la administración municipal o distrital antes del cierre del proceso de formación o actualización, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 1450 de 2011. En caso de que la administración municipal o distrital no adopte este porcentaje, el gestor catastral adoptará el mínimo establecido por la ley.*

*Una vez finalizados o cerrados los procesos de formación o actualización catastral, se deberá expedir un acto administrativo de clausura, en el cual el gestor catastral ordenará la inscripción en la base de datos catastral de los predios que han sido formados, o la renovación de la inscripción en la base de datos catastral de los predios que han sido actualizados, y determinará la vigencia fiscal de los avalúos catastrales a partir del 1° de enero del año siguiente al cierre de los procesos mencionados. Este acto administrativo es de carácter general, debe ser publicado de acuerdo con los términos establecidos en la Ley 1437 de 2011 y comunicado a la SNR y a la Dirección de Regulación y Habilitación del IGAC”*

Que el Gestor Catastral de Sabaneta por medio de la Resolución 2024000245 del 25 de enero de 2024 ordenó **“POR MEDIO DEL CUAL SE ORDENA EL INICIO DE LAS LABORES DEL PROCESO DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL PARA EL AÑO 2024 DEL MUNICIPIO DE SABANETA - ANTIOQUIA”**, así como los procedimientos con enfoque multipropósito y todos aquellos componentes necesarios en la prestación de los servicios administrativos y operativos necesarios para el cumplimiento de la actualización Catastral parcial en el sector urbano de los siguientes barrios: Restrepo Naranjo, Sabaneta Real, Calle del Banco, Virgen del Carmen, Calle Larga, Entre amigos, Aliadas, Holanda, San Joaquín, Paso Ancho, Santa Ana, Manuel Restrepo, Nuestra Señora de los dolores, Prados de Sabaneta, Alcázares y la Barqueraña.

Que de conformidad con el artículo 4.7.2. De la Resolución 1040 de 2023 modificada parcialmente por la Resolución 746 de 2024 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, indica que, **“Avalúo catastral en los procesos de formación y actualización catastral de la Resolución 1040 de 2023, los valores comerciales y consecuentemente los avalúos catastrales de los predios en los procesos de formación y actualización catastral se determinarán de manera masiva a través de métodos de valoración”**.

Que el artículo 2.2.2.2.10 del Decreto 148 de 2020 establece que los gestores catastrales deberán implementar mecanismos de observación dinámica y continua del territorio que den cuenta de las variaciones en la información catastral frente a la realidad de este. Para tal efecto podrán crear observatorios inmobiliarios, implementar métodos de valuación basados en modelos econométricos y geoestadísticos integrar



registros administrativos, aplicar esquemas colaborativos, entre otros; lo anterior con el fin de incorporar las variaciones puntuales o masivas de los inmuebles en la base catastral.

Que, para determinar el avalúo catastral del proceso de actualización de la formación catastral, se deben agotar varias etapas: identificación predial, determinación de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, determinación de valores unitarios para los tipos de edificación, determinación de predios con características especiales y liquidación de los avalúos catastrales, para la vigencia correspondiente.

Que luego de haber sido examinados los resultados provenientes del Proceso del reconocimiento predial, Estudio de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, Valor de las construcciones y avalúos de los predios con características especiales, se puede concluir que estos se encuentran ajustados a las normativa legal y reglamentaria vigente y la investigación económica acorde con la actualidad inmobiliaria del Municipio.

Que el Avalúo Catastral de los inmuebles resultante del proceso de Actualización Catastral, oscilará entre el 60% y el 100% de su valor comercial, sin nunca sobrepasarlo (Art.24 de la Ley 1450 de 2011).

Que, acogidas las decisiones tomadas por la Administración Municipal de Sabaneta, en relación al porcentaje que debe aplicarse a los valores comerciales para la liquidación de los avalúos catastrales, se determinó que el porcentaje general aprobado es el 60%, el porcentaje aprobado por la Administración Municipal se incluyen en el anexo técnico.

Que, en mérito de lo expuesto, el Director Administrativo de Catastro,

#### **RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO: APROBAR**, el estudio de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas, Valores de construcción por los diferentes usos y puntajes a través de los modelos econométricos, y tablas de valor unitario para las construcciones convencionales y no convencionales realizados para el sector urbano del Municipio de Sabaneta comprendido por los barrios Restrepo Naranjo, Sabaneta Real, Calle del Banco, Virgen del Carmen, Calle Larga, Entre amigos, Aliadas, Holanda, San Joaquín, Paso Ancho, Santa Ana, Manuel Restrepo, Nuestra Señora de los dolores, Prados de Sabaneta, Alcázares y la Barquereña, el cual fue llevado a cabo conforme a lo previsto por las disposiciones técnicas y jurídicas de la Ley 14 de 1983, la Ley 1955 de 2019 modificada por la Ley 2294 de 2023, el Decreto Reglamentario 1170 del 2015 "*Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística*", modificado por el Decreto 148 de 2020, las Resoluciones 1040 de 2023 y 746 de 2024 del IGAC y demás normas concordantes.

**ARTÍCULO SEGUNDO: APROBAR** los modelos econométricos y tablas de valor de construcción, utilizados en la determinación de los valores según el uso de la



construcción para el sector urbano del Municipio de Sabaneta comprendido por los barrios Restrepo Naranjo, Sabaneta Real, Calle del Banco, Virgen del Carmen, Calle Larga, Entre amigos, Aliadas, Holanda, San Joaquín, Paso Ancho, Santa Ana, Manuel Restrepo, Nuestra Señora de los dolores, Prados de Sabaneta, Alcázares y la Barquereña.

**PARÁGRAFO.** Los modelos econométricos y tablas de valor de construcción mencionados anteriormente están debidamente relacionados en el Anexo Técnico del presente acto administrativo.

**ARTÍCULO TERCERO: APROBAR** los avalúos de los predios con características especiales.

**PARÁGRAFO.** Los avalúos mencionados anteriormente están debidamente relacionados en el Anexo Técnico del presente acto administrativo.

**ARTÍCULO CUARTO: APLICAR** el porcentaje del 60% como base para determinar el valor catastral para el sector urbano del Municipio de Sabaneta comprendido por los barrios Restrepo Naranjo, Sabaneta Real, Calle del Banco, Virgen del Carmen, Calle Larga, Entre amigos, Aliadas, Holanda, San Joaquín, Paso Ancho, Santa Ana, Manuel Restrepo, Nuestra Señora de los dolores, Prados de Sabaneta, Alcázares y la Barquereña, respecto al avalúo comercial resultante el estudio de zonas homogéneas Físicas y Geoeconómicas y el valor unitario de los tipos de construcciones y/o edificaciones del sector urbano para la vigencia 2025 así: TERRENO 60% CONSTRUCCION 60%.

**ARTÍCULO QUINTO: ORDENAR** la liquidación de los nuevos avalúos catastrales para el sector urbano del Municipio de Sabaneta comprendido por los barrios Restrepo Naranjo, Sabaneta Real, Calle del Banco, Virgen del Carmen, Calle Larga, Entre amigos, Aliadas, Holanda, San Joaquín, Paso Ancho, Santa Ana, Manuel Restrepo, Nuestra Señora de los dolores, Prados de Sabaneta, Alcázares y la Barquereña, en concordancia con el artículo primero de la presente resolución.

**PARÁGRAFO.** Es parte integral de esta resolución el acta de comité de valoración por medio de la cual se fijan los valores unitarios de terreno para las zonas homogéneas geoeconómicas y los valores de las construcciones convencionales y no convencionales para entrada en vigencia el 01 de enero de 2025.

**ARTÍCULO SEXTO: VIGENCIA FISCAL,** las liquidaciones de los nuevos avalúos catastrales entran en vigencia el 01 de enero de 2025.

**ARTÍCULO SEPTIMO: RECURSOS ADMINISTRATIVOS.** Contra la presente resolución no procede recurso alguno, de conformidad con el artículo 75 de la Ley 1437 de 2011. *“Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo”*.

**ARTÍCULO OCTAVO: PUBLICAR** la presente Resolución en la página web de la Alcaldía de Sabaneta y en la página web del Gestor Catastral, de conformidad con lo establecido en el artículo 65 de la Ley 1437 de 2011.



**ARTICULO NOVENO: VIGENCIA**, la presente Resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

**COMUNIQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE**

JAVIER HUMBERTO VEGA MEZA  
SECRETARIO DE DESPACHO  
DESPACHO SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

*Karen Cardenas*

Proyectó: KAREN GISETH CARDENAS TORRES  
CONTRATISTA  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Aprobó: JAVIER HUMBERTO VEGA MEZA  
SECRETARIO DE DESPACHO  
DESPACHO SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

CARLOS ALBERTO ALZATE CORREA  
DIRECTOR ADMINISTRATIVO  
DIRECCIÓN DE CATASTRO

*Natalia*

Revisó: NATALIA MARIA GIRALDO CARTAGENA  
SUBDIRECTOR  
SUBDIRECCIÓN DE REGISTRO DE INFORMACIÓN  
CATASTRAL

Aprobó: CARLOS ALBERTO ALZATE CORREA  
DIRECTOR ADMINISTRATIVO  
DIRECCIÓN DE CATASTRO