



## RESOLUCIÓN n.º CTG 004 DE 2022

*“Por medio de la cual se aprueban los valores de los predios objeto del proceso de actualización catastral para la vigencia 2023”.*

### EL GERENTE JURÍDICO DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL (UAECD).

En virtud de la delegación efectuada por el Director de la UAECD, a través de la Resolución 0023 de 2022, modificada por las resoluciones 0550 y 1333 del 2022, entidad que presta el servicio público catastral en condición de Gestor Catastral del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias en el marco del Contrato Interadministrativo 0059 de 2021, y en uso de sus facultades legales y conforme lo dispuesto por la Ley 14 de 1983, el artículo 79 de la Ley 1955 de 2019; el artículo 2.2.2.5.5. del Decreto Nacional 1170 de 2015; el parágrafo 1 del artículo 63 del Acuerdo Distrital 257 de 2006, adicionado por el artículo 129 del Acuerdo Distrital 761 de 2020, el Acuerdo 004 de 2021 del Consejo Directivo de la UAECD y en especial la Resolución 1149 de 2021 y la Resolución 388 de 2020 modificada por la Resolución 509 de 2020 y/o sus modificaciones y/o complementaciones, y,

### CONSIDERANDO

Que a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital-UAECD- como gestor catastral del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, en virtud del Contrato Interadministrativo 0059 de 2021 le corresponde, entre otras actividades: 3.1.3.: *Prestar el servicio en forma continua y eficiente, garantizando los recursos físicos, tecnológicos y organizacionales para la prestación óptima del servicio público catastral, 3.1.11. Realizar el proceso de actualización catastral urbano y rural del Distrito de Cartagena de Indias en el año 2022, con efectos fiscales en el año 2023, de acuerdo con el cronograma que se establezca en coordinación con el Distrito de Cartagena y 3.1.12. Realizar la operación para la conservación catastral del DISTRITO DE CARTAGENA (2022-2023), durante la duración del contrato, de las solicitudes y/o trámites sin finalizar o sin atender, las solicitudes y/o trámites nuevos, así como peticiones judiciales y administrativas, en los tiempos definidos por la normatividad vigente y bajo los acuerdos de nivel de servicio definidos entre las partes, (...) 3.4.1.3.11 Expedir la resolución de puesta en vigencia de la actualización catastral, así como la expedición de los actos administrativos 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 (...).*

Que mediante el Modificadorio n.º 2 al Contrato Interadministrativo n.º 059 del 2021 suscrito entre el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias y Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital-UAECD, se estableció modificar las obligaciones específicas definidas en la *clausula 3. OBLIGACIONES DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL-UAECD*, en el sentido de adicionar la siguiente obligación:

*3.2.18 En relación con los territorios indígenas y de las comunidades Negras, Afrodescendientes, Raizales y Palenqueras -NARP la UAECD realizará las siguientes actividades de conformidad con lo establecido en la Circular “Lineamientos generales para adelantar algunas etapas propias del proceso de intervención en los territorios de propiedad colectiva de las comunidades indígenas y comunidades negras,*



## RESOLUCIÓN n.º CTG 004 DE 2022

### *“Por medio de la cual se aprueban los valores de los predios objeto del proceso de actualización catastral para la vigencia 2023”.*

*afrodescendientes, raizales y palenqueras”, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, así:*

*I. La no intervención del territorio que esté formalizado hasta tanto culmine el proceso de consulta.*

*II. Caracterización territorial. Durante el trabajo de caracterización territorial, se realizará el análisis cartográfico y de bases de datos para identificar posibles conflictividades generadas por traslapes, inconsistencias en la información, entre otros.*

*III. Levantamientos en municipios con presencia étnica sin títulos formalizados. Si existe presencia de autoridades étnicas pero que no cuenten con un título debidamente formalizado, de manera similar a lo descrito anteriormente, se requiere realizar un acercamiento con el objetivo de establecer un diálogo abierto y transparente sobre la operación. Se identificará la existencia de predios que estén siendo habitados por estos pueblos o comunidades (como propietarios u ocupantes) para determinar de manera conjunta la voluntad de realizar la identificación predial en estas zonas y la ruta del levantamiento de información.*

Que mediante Resolución n.º 0023 de 2022, expedida por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital-UAECD-, modificada por las Resoluciones n.ºs 0550 y 1333 de 2022, se estableció la sede para la prestación de los servicios de gestión catastral multipropósito en la jurisdicción del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias y se efectuó una delegación en el servidor que se encuentre desempeñando el cargo de Gerente Jurídico Código 39 Grado 04 en la planta de personal de la UAECD, quien, entre otras, tiene las siguientes funciones:

*1. Prestar el servicio público de gestión catastral multipropósito en la entidad territorial, garantizando la calidad, veracidad e integridad la información catastral, en sus componentes físico, jurídico y económico, cumpliendo con la normativa que regula la prestación del servicio y las demás obligaciones previstas en las normas vigentes, 2. Realizar, mantener y actualizar el censo catastral de la entidad territorial en las que opere como gestor catastral en sus diversos aspectos, en particular fijar el valor de los bienes inmuebles que sirve como base para la determinación de los impuestos sobre dichos bienes (...) 6. Adelantar los procesos de formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito, 7. Expedir los actos administrativos necesarios para el cumplimiento de las actividades propias de la gestión catastral (...).*

Que el Decreto Nacional 1170 de 2015 *Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística*, adicionado por el Decreto Nacional 1983 de 2019, indica en el inciso quinto de su artículo 2.2.2.5.5., *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 del lugar en donde se está prestando el servicio, así como en el de las entidades territoriales que los contraten, según corresponda.*

Que el Decreto Nacional 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*



## RESOLUCIÓN n.º CTG 004 DE 2022

***“Por medio de la cual se aprueban los valores de los predios objeto del proceso de actualización catastral para la vigencia 2023”.***

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”, establece en el artículo 2.2.2.2. que el proceso de actualización catastral es el conjunto de actividades destinadas a identificar, incorporar o rectificar los cambios o inconsistencias en la información catastral durante un periodo determinado. Para la actualización catastral podrán emplearse mecanismos diferenciados de intervención en el territorio, tales como métodos directos, indirectos, declarativos y colaborativos, así como el uso e integración de diferentes fuentes de información que den cuenta de los cambios entre la base catastral y la realidad de los inmuebles. En ningún caso, para actualizar la información de un área geográfica, será obligatorio adelantar el levantamiento catastral en la totalidad de inmuebles.

Que de conformidad con el artículo 2.2.2.1.1. del Decreto Nacional 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020, *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.* Negrilla fuera de texto.

Que el Decreto Nacional 1170 de 2015 adicionado por el Decreto 148 de 2020 en el artículo 2.2.2.6.2. establece que la determinación del valor catastral de los inmuebles será realizada a través de avalúos puntuales o masivos por los Gestores Catastrales o por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

Que el Decreto Nacional 1170 de 2015 modificado por el Decreto 148 de 2020 en el artículo 2.2.2.2.4 establece que los gestores catastrales podrán adoptar los métodos técnicos que consideren para la ejecución de las labores catastrales, siempre y cuando garanticen que se refleje la realidad de los predios y se cumplan las especificaciones técnicas de los productos definidos por el IGAC.

Que el artículo 7 de la Resolución 1149 de 2021 *Por la cual se actualiza la reglamentación técnica de la formación, actualización, conservación y difusión catastral con enfoque multipropósito*, indica que los valores comerciales de los predios objeto del proceso de formación y/o actualización catastral, deben ser determinados de manera puntual o masiva conforme a lo dispuesto en el artículo 2.2.2.6.3. del Decreto 148 de 2020, o aquella norma que lo modifique, adicione o derogue y serán aprobados por el gestor catastral mediante acto administrativo en cual adicionalmente se indicará el porcentaje sobre el valor comercial adoptado por la administración municipal para la determinación del avalúo catastral. Este acto administrativo es de carácter general, y debe ser publicado en los términos de la Ley 1437 de 2011 o en la norma que la modifique, adicione o derogue.

Que el artículo 12 de la Resolución 388 de 2020 *Por la cual se establecen las especificaciones técnicas para los productos de información generados por los procesos de formación y actualización catastral con enfoque multipropósito*, y en lo relacionado con las especificaciones técnicas de la información económica, dispone: *Especificaciones de la información económica. Para la determinación del avalúo catastral se dará prioridad a métodos masivos sobre los puntuales en cumplimiento de la normatividad vigente. Así mismo, los valores deberán ser coherentes con el comportamiento del mercado inmobiliario.*



## RESOLUCIÓN n.º CTG 004 DE 2022

### *“Por medio de la cual se aprueban los valores de los predios objeto del proceso de actualización catastral para la vigencia 2023”.*

Que la UAECD expidió la Resolución CTG 001 del 5 de abril de 2022 *Por medio de la cual se ordena el inicio del proceso de actualización para el área urbana, y área rural del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.*

Que conforme a lo dispuesto en la Circular Externa del 8 de noviembre de 2021 *“Lineamientos generales para adelantar algunas etapas propias del proceso de intervención en los territorios de propiedad colectiva de las comunidades indígenas y comunidades negras, afrodescendientes, raizales y palenqueras”* expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC-, se hace necesario excluir del proceso de actualización catastral a los territorios indígenas y de las comunidades Negras, Afrodescendientes, Raizales y Palenqueras -NARP- **formalizados.**

Que en este mismo sentido, quedan excluidos del proceso de actualización catastral los territorios indígenas y de las comunidades Negras, Afrodescendientes, Raizales y Palenqueras -NARP- **sin títulos formalizados**, respecto de los cuales se adelantó la socialización del proceso de actualización catastral sin que se hubiere llegado a una concertación para llevar a cabo la identificación predial.

Que como consecuencia de lo anterior, para los territorios indígenas y de las comunidades Negras, Afrodescendientes, Raizales y Palenqueras -NARP- **formalizados y sin títulos formalizados** señalados anteriormente, conforme a lo establecido en el artículo 6 de la Ley 44 de 1990 *Por la cual se dictan normas sobre catastro e impuestos sobre la propiedad raíz, se dictan otras disposiciones de carácter tributario, y se conceden unas facultades extraordinarias*, se debe aplicar el incremento determinado por el Gobierno Distrital en la sesión del CONFISCAR celebrada el 28 de diciembre de 2022 para los avalúos catastrales en el proceso de conservación catastral para la vigencia 2023.

Que, en la gestión y producción de la información económica, se priorizará la actualización de forma masiva de la información valuatoria de los predios de la ciudad.

Que, para determinar el avalúo catastral del proceso de actualización catastral, se adelantaron entre otras las siguientes 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 para la valoración económica de los predios, se aplicaron tres (3) tipos de procedimientos que incluyen: i) el desarrollo de modelos econométricos para los bienes inmuebles con condición de propiedad horizontal, ii) el diseño de tablas de valor para la construcción para predios en condición de no propiedad horizontal y iii) los avalúos especiales para bienes que dadas sus características particulares, no es posible que su avalúo sea liquidado a partir de un modelamiento econométrico o de la aplicación de una tabla de valor, por lo cual se requiere un análisis puntual.

Que una vez recibidos los insumos de las áreas técnicas y aprobados los valores en los Comités de Avalúos mediante acta del 22 de diciembre de 2022, y acogidas las decisiones tomadas por **la administración Distrital mediante acta respectiva** con respecto al porcentaje que debe aplicarse



## RESOLUCIÓN n.º CTG 004 DE 2022

*“Por medio de la cual se aprueban los valores de los predios objeto del proceso de actualización catastral para la vigencia 2023”.*

al avalúo comercial para estimar el avalúo catastral, se procedió a la estimación final de los avalúos del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias. Los porcentajes aprobados por la administración se incluyen en el Anexo Técnico n.º1, el cual hace parte integral del presente acto administrativo.

Que luego de haber sido examinados los resultados provenientes de: 1. Proceso del reconocimiento predial, 2. Estudio de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, 3. Valor de las construcciones y 4. Avalúos de los predios con características especiales, se puede concluir que estos se encuentran ajustados a las normas legales y reglamentarias vigentes y la investigación económica acorde con la actualidad inmobiliaria del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.

Que el numeral 8 del artículo 8 de la Ley n.º 1437 de 2011, estableció que las autoridades tienen el deber de informar al público sobre los proyectos específicos de regulación, con la finalidad de recibir opiniones, sugerencias o propuestas alternativas, señalando un plazo para la presentación de observaciones para finalmente adoptar autónomamente la decisión que sirva al interés general. La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, publicó desde el 22 hasta el 27 de diciembre de 2022 el proyecto de resolución sin que se haya recibido comentarios por parte de los ciudadanos.

Que en mérito de lo expuesto,

### RESUELVE:

**ARTÍCULO 1. APROBAR** los valores del estudio de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas para las **ÁREAS URBANA y RURAL** del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, el cual fue llevado a cabo conforme a lo previsto por las disposiciones técnicas y jurídicas de las Leyes 14 de 1983 y 1955 de 2019, el Decreto Reglamentario 1170 del 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020, las Resoluciones 1149 de 2021 y 388 de 2020, modificada por la 509 de 2020 y demás normas concordantes.

**PARÁGRAFO.** Las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas del presente artículo para las **ÁREAS URBANA y RURAL** del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, se encuentran debidamente relacionadas en el Anexo Técnico 2, que hace parte integral del presente acto administrativo.

**ARTÍCULO 2. APROBAR** los modelos econométricos utilizados en la determinación de los valores según el uso de la construcción de los predios ubicados en las **ÁREAS URBANA y RURAL** del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.

**PARÁGRAFO.** Los modelos econométricos y tablas de valor de construcción mencionados anteriormente están debidamente relacionados en el Anexo Técnico 3, que hace parte integral del presente acto administrativo.



## RESOLUCIÓN n.º CTG 004 DE 2022

*“Por medio de la cual se aprueban los valores de los predios objeto del proceso de actualización catastral para la vigencia 2023”.*

**ARTÍCULO 3. APROBAR** las tablas de valores de construcción, utilizados en la determinación de los valores según el uso de la construcción de los predios ubicados en las **ÁREAS URBANA y RURAL** del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.

**PARÁGRAFO.** Las tablas de valor de construcción mencionados anteriormente están debidamente relacionadas en el Anexo Técnico 4, que hace parte integral del presente acto administrativo.

**ARTÍCULO 4. APROBAR.** los avalúos catastrales de los predios con características especiales.

**PARÁGRAFO.** Los avalúos mencionados anteriormente están debidamente relacionados en el Anexo Técnico 5, que hace parte integral del presente acto administrativo.

**ARTÍCULO 5. ORDENAR** la liquidación de los nuevos avalúos catastrales para los predios de las **ÁREAS URBANA y RURAL** del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, en concordancia con los artículos precedentes-.

**ARTÍCULO 6. PUBLICACIÓN.** Publicar la presente resolución en la página web de la Alcaldía del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias y en la Gaceta Distrital Virtual de la Alcaldía del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, en el Registro Distrital de Bogotá, D.C., y en la página web del gestor catastral, de conformidad con lo establecido en el artículo 65 de la Ley 1437 de 2011.

**ARTÍCULO 7. VIGENCIA.** La presente resolución rige a partir del día siguiente a la fecha de su publicación en la Gaceta Distrital Virtual de la Alcaldía del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.

### PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, a los **29 -diciembre-2022**

**FERNANDO SUÁREZ ARIAS**  
**GERENTE JURÍDICO**

**UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL  
DELEGADO PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO PÚBLICO DEL DISTRITO  
TURÍSTICO Y CULTURAL DE CARTAGENA DE INDIAS.**

Proyectó: Juan Manuel Quiñones Murcia - Subgerente de Gestión Jurídica UAECD

Revisó: María Rosario Piñeres. Contratista.   
Cristian Camilo Araujo Profesional Universitario

Aprobó: Elba Nayibe Núñez Arciniegas-Gerente de Información Catastral   
Héctor Henry Pedraza. Gerente de Tecnología.