

**IGAC**  
INSTITUTO GEOGRÁFICO  
AGUSTÍN CODAZZI



Sistema de Gestión  
Integrado  
**MIPG**





Procedimiento

# Elaboración, Revisión, Modificación y Ajustes de los Estudios de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas.



## 1. OBJETIVO

Establecer las actividades para la elaboración, revisión, modificación y ajuste de los estudios de las Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas (ZHF y ZHG) que se ejecutan en el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, mediante los lineamientos establecidos en este procedimiento.

## 2. ALCANCE

Este procedimiento aplica a las direcciones territoriales y al subproceso de gestión catastral, contempla las indicaciones para la elaboración, revisión, modificación y ajustes a los estudios de Zonas Homogéneas Físicas y Zonas Homogéneas Geoeconómicas (ZHF y ZHG).

## 3. DEFINICIONES

- **Avalúo Catastral:** Valor de un predio resultante de un ejercicio técnico en desarrollo de los procesos catastrales, que, en ningún caso, podrá ser inferior al 60% del valor comercial o superar el valor de este último.
- **Avalúo Comercial:** Precio más probable por el cual un predio se transaría en un mercado en donde el comprador y el vendedor actuarían libremente con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien; el cual se sustenta a través de métodos de valoración como: comparación o mercado, capitalización de rentas o ingresos, costo de reposición y/o técnica residual. Independientemente del método valuatorio, debe contar con soporte económico acorde con la teoría de valor.
- **Memoria técnica del estudio de las Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas y valores unitarios por tipo de construcción:** Documento que describe el desarrollo para obtener como resultado un estudio de ZHF y ZHG y valores unitarios por tipo de construcción, el cual debe contener un resumen de cada una de las labores y el compendio de los documentos utilizados y resultantes del estudio. Este documento debe tener respaldo en medio digital y ser archivado tanto en la Dirección Territorial como en el subproceso de Gestión Catastral, de acuerdo con las Tablas de Retención Documental vigentes.
- **Plan de Ordenamiento Territorial:** Instrumento técnico y normativo para ordenar el territorio municipal o distrital. Comprende el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas, destinadas a orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo.
- **Proceso de formación catastral:** Es el conjunto de actividades destinadas a identificar, recoger e incorporar en la base de datos catastral, por primera vez, la información física, jurídica y económica de la totalidad de los predios que conforman un territorio objetivo para la gestión catastral.
- **Proceso de actualización catastral:** Es el conjunto de actividades destinadas a identificar, recoger, incorporar o rectificar en la base de datos catastral los cambios o inconsistencias en la información catastral en sus componentes físicos, jurídicos y económicos, en un territorio objetivo, durante un período determinado.
- **Proceso de conservación catastral.** Se entiende por el conjunto de acciones tendientes a mantener actualizada la base catastral de forma permanente, mediante la identificación, recolección e incorporación de los cambios en la información de un bien inmueble. La conservación catastral podrá realizarse a solicitud de parte o de oficio.
- **Zona Homogénea:** Espacios geográficos con características similares en cuanto a variables físicas o económicas.
- **Zonas Homogéneas Físicas (ZHF):** Espacios geográficos con características similares en cuanto a vías, topografía, servicios públicos, uso actual del suelo, norma de uso del suelo, tipificación de las construcciones o edificaciones, áreas homogéneas de tierra, acceso aguas para la producción agropecuaria u otras variables que permitan diferenciar estas áreas de las adyacentes.
- **Zonas Homogéneas Geoeconómicas (ZHG):** Espacios geográficos determinados con valores unitarios similares en cuanto a su precio, según las condiciones del mercado inmobiliario.

## 4. POLÍTICAS DE OPERACIÓN

### 4.1 LEGALES

- Leyes.
  - Ley 388 de 1997: "Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones".
  - Ley 101 de 1993: Ley General de Desarrollo Agropecuario y Pesquero. "Por la cual se desarrollan los artículos 64, 65 y 66 de la Constitución Nacional".
  - Ley 14 de 1983: "Por la cual se fortalecen los fiscos de las entidades territoriales y dictan otras disposiciones".
- Decretos.
  - Decreto 846 de 2021: "Por el cual se modifica la estructura del Instituto Geográfico Agustín Codazzi".
  - Decreto 1170 de 2015: "Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística".
  - Decreto 1420 de 1998: "Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-Ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-Ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos".
  - 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 1301 de 1940: "Reglamentario de Ley 65 de 1939. De la organización del catastro nacional".
- Resoluciones.
  - Resolución 1040 de 2023 "Por medio de la cual se expide la resolución única de la gestión catastral multipropósito".
  - Resolución 620 de 2008 "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997"

### 4.2 DEL PROCEDIMIENTO

#### 4.2.1 ELABORACIÓN DEL ESTUDIO DE ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS Y GEOECONÓMICAS Y DETERMINACIÓN DEL VALOR UNITARIO E INTEGRAL (PH) POR TIPO DE CONSTRUCCIÓN

Las actividades para la elaboración del estudio de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas y determinación del valor unitario e integral para Propiedad Horizontal (PH) por tipo de construcción, se podrán iniciar paralelamente con el componente físico jurídico; sin embargo, para la determinación de los valores de las zonas homogéneas geoeconómicas, se deberá contar con la información física y jurídica actualizada para los puntos de investigación seleccionados.

La elaboración del estudio en cada una de sus etapas, así como la generación de productos, formatos, memoria técnica y archivos de respaldo necesarios, de acuerdo con lo estipulado en el Instructivo de Elaboración del Estudio de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas y Determinación del Valor Unitario e Integral para Propiedad Horizontal (PH) por Tipo de Construcción, son responsabilidad del servidor público o contratista designado por el Director Territorial para desempeñar el rol de ejecutor.

#### 4.2.2 VERIFICACIÓN DEL ESTUDIO

Concluido el estudio por parte del servidor público o contratista a cargo de la elaboración, la Dirección Territorial designará el profesional responsable para su verificación quien presentará informe a consideración del director territorial, como insumo o información para la mesa técnica de avalúos, en el modelo vigente de informe de verificación del Estudio de Zonas Homogéneas Físicas y

Geoeconómicas y Determinación del Valor Unitario e Integral para Propiedad Horizontal (PH) por Tipo de Construcción.

El informe debe contener como mínimo lo siguiente:

- Cumplimiento de la normatividad establecida en el POT, reglamentación de usos del suelo, el perímetro urbano de la cabecera y los corregimientos.
- Cumplimiento de estudios emitidos por las Corporaciones Autónomas Regionales para declaración de reservas locales o de la sociedad civil, Planes Especiales de Manejo PEM, declaraciones de BIC, POMCAS, SINAP, ANLA, ANM y demás entidades de superior jerarquía.
- Límites intermunicipales.
- Cartografía utilizada.
- Diseño de los estudios de zonas físicas y planos de variables. (Se realizará la validación tanto en campo como en oficina de la consistencia del estudio).
- Proceso del estudio económico, número de puntos de investigación, soportes y avalúos obtenidos en el mercado inmobiliario, avalúos administrativos del IGAC, bases del Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC) y consulta a expertos evaluadores o encuestas.
- Estudio estadístico del mercado inmobiliario para determinar valores de terreno y construcciones e integrales. (Se realizará la validación tanto en campo como en oficina de la consistencia de los valores investigados con el mercado inmobiliario).
- Modelo de regresión adoptado para cálculo de las ecuaciones en predios en No Propiedad Horizontal (NPH)
- Relación de los valores de terreno y construcciones resultantes en el estudio predios No Propiedad Horizontal (NPH)
- Avalúos de prueba de acuerdo a lo indicado en el instructivo de elaboración del estudio de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas y determinación del valor unitario e integral para Propiedad Horizontal (PH) por tipo de construcción.
- Material fotográfico de las zonas físicas y tipos de construcciones característicos del municipio.
- Evaluación económica de predios partidos por perímetro municipal y perímetro urbano.

#### **4.2.3 MESA TÉCNICA DE AVALÚOS**

Concluida la verificación del estudio de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, tanto en terreno como en oficina y efectuadas las correcciones a que haya lugar, se reúnen en mesa técnica de avalúos de la respectiva territorial, para validar y aprobar mediante acta, la consistencia del estudio y los valores que se adoptarán como resultado de la investigación económica para la formación y/o actualización catastral de los municipios.

En el desarrollo de la mesa, los profesionales en calidad de ejecutor y revisor harán la presentación en detalle del estudio realizado y los resultados obtenidos, ante los demás participantes de este que son:

- Director Territorial
- Profesional de la Dirección Territorial que cumple las funciones de Formación y Actualización Catastral
- Profesional de la Dirección Territorial que cumple las funciones de Conservación
- Profesional de la Dirección Territorial que cumple las funciones de Investigador de Mercado
- Profesional de la Dirección Territorial que cumple las funciones de Abogado
- Servidor público o contratista de la Dirección Territorial designado para la elaboración del acta de la mesa técnica

Dentro de la mesa técnica podrán participar servidores públicos o contratistas designados por el subproceso de Gestión Catastral si así se requiere. Es importante precisar que los profesionales asignados por el subproceso de Gestión Catastral para participar en la reunión de la mesa técnica de avalúos lo harán con funciones de asesoría técnica con voz, pero sin voto, por lo cual, las decisiones que se tomen serán responsabilidad de la Dirección Territorial.

#### 4.2.3.1 DESARROLLO DE LA MESA TÉCNICA DE AVALÚOS

En la mesa técnica se desarrollará teniendo en cuenta los siguientes pasos:

##### 1. Presentación de las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas.

Con base en el informe presentado por el servidor público o contratista designado para la revisión del estudio, el ejecutor presentará a la mesa técnica el resultado de este en sus aspectos físicos y geoeconómicos, sobre lo cual, los miembros de la mesa técnica podrán solicitar las aclaraciones del caso y requerir ajustes debidamente fundamentados. En lo relacionado con el aspecto económico se hará en referencia a valores comerciales.

##### 2. Ajustes al estudio.

De acuerdo con la magnitud de los ajustes sugeridos por el la mesa técnica, estos se efectuarán de manera inmediata y en caso necesario se citará nuevamente a la mesa técnica en donde se verificará su cumplimiento y aceptación de ajustes para dar continuación con el desarrollo de este.

##### 3. Propuesta de valores unitarios para terreno y construcción e integrales para predios en Propiedad Horizontal (PH).

Concluida la presentación el profesional ejecutor del estudio, propondrá ante la mesa técnica los valores comerciales unitarios para terreno, construcción e integrales para Propiedad Horizontal (PH) a adoptar.

##### 4. Aprobación del estudio por parte de la mesa técnica.

Los integrantes de la mesa técnica previo análisis de la presentación, tomarán la decisión sobre la aprobación de los valores comerciales investigados, con lo cual, se conformarán las correspondientes tablas de valores unitarios para terrenos, construcciones e integrales en predios Propiedad Horizontal (PH).

##### 5. Elaboración del acta de la mesa técnica.

De lo actuado al respecto deberá quedar registro en actas debidamente firmadas por cada uno de los participantes, la cual, hará parte integral del expediente del estudio para dar paso a la expedición de la resolución de aprobación de valores del estudio de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas y determinación de los valores unitarios por tipo de construcción incluidos PHs por parte del director territorial.

El acta de la mesa debe contener como mínimo la siguiente información:

- Adopción o cumplimiento del POT o EOT.
- Cuadros descriptivos de zonas homogéneas físicas. Cuadro de zonas homogéneas geoeconómicas aprobadas
- Tablas de valor para construcciones, anexos e integrales en Propiedad Horizontal (PH) investigados
- Consideraciones especiales del estudio.
- Conclusiones y recomendaciones en donde se indique el concepto y apreciaciones de la Dirección Territorial.

#### 4.2.4 MODIFICACIÓN A LOS ESTUDIOS DE ZONAS HOMOGÉNEAS

Es importante mencionar que, para llevar a cabo las modificaciones a los estudios vigentes, se deben seguir los lineamientos que se tienen en cuenta en el Instructivo para la Elaboración del Estudio de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas y Determinación del Valor Unitario e Integral para Propiedad Horizontal (PH) por tipo de construcción. Por otra parte, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4.2.9 de la Resolución 1040 de 2023 y en consonancia con lo dispuesto en los numerales 5 y 7 del artículo 30 del Decreto 846 de 2021, es responsabilidad de los Directores de las Territoriales la aprobación de las modificaciones.

Existen tres casos que originan las Modificaciones a los Estudios de Actualización de la Formación Catastral así:

**Caso 1.** Modificación al Plan de Ordenamiento Territorial e incorporaciones de urbanizaciones nuevas, aplica en los casos donde se incorpora suelo rural al suelo urbano por ampliación del perímetro.

- Delimite y ubique en planos el predio o predios objeto de estudio, que mencione el Decreto o Acuerdo que da origen a esta nueva investigación.
- Consulte la norma de uso permitido según el Plan de Ordenamiento Territorial (POT, PBOT o EOT) o certificaciones expedidas por la Oficina de Planeación o quien ejerza estas funciones.
- Verifique en visita técnica el uso y tipificación actual del suelo, disponibilidad de servicios públicos, topografía y tipo de vías con que se dispone en la zona donde se encuentra ubicado el predio o predios. Además, determine el tipo de afectación que pueda limitar su libre desarrollo. Si es necesario, consulte en otras entidades, como las Corporaciones Autónomas Regionales (CAR) u otras oficinas que se pronuncien ante este tema.
- Compare la anterior información con la contemplada en el Estudio de Zonas Homogéneas Físicas vigente y de no existir una zona que tenga las mismas características de lo estudiado, se procede a crear una nueva Zona Homogénea Física. Diligencie el formato "Zonas Homogéneas Físicas Urbanas", vigente.
- Fije puntos de investigación según el tamaño o área del nuevo polígono o zona, seleccionando el predio o predios más representativos dentro del área de estudio y diligencie el "Relación de Puntos Fijados para Investigación Económica", vigente.
- Realice la correspondiente investigación económica, la cual para este tipo de casos puede implicar un ejercicio de método residual, debido a que, en la mayoría de las situaciones, se desarrollan urbanizaciones de casas o apartamentos. Complemente con ofertas comparables y analice toda esta información para llegar a una propuesta de valor.
- Al obtener el valor, revise si existe una Zona Homogénea Geoeconómica similar. Si existe, entonces se puede homologar, si no existe se procede a crear la Zona.
- Diligencie todos los formatos correspondientes a investigación económica y elabore el ejercicio del método residual (Aportar memorias de cálculo del ejercicio).
- Deje consignado en la memoria técnica las modificaciones realizadas al Plan de Ordenamiento Territorial e incorporaciones de urbanizaciones, describiendo las coordenadas del nuevo polígono generado y acto administrativo mediante el cual se aprobó.

**Caso 2.** Fenómenos naturales (inundaciones, remoción en masa etc.), aplica en casos esporádicos acontecidos por temas naturales.

- Consulte en las entidades encargadas de atención de desastres, los censos existentes de predios afectados por el fenómeno acontecido.
- Realice las correspondientes visitas para verificar las condiciones físicas de los predios (terreno y construcciones)
- Fije puntos de investigación según el tamaño o área del nuevo polígono o zona, seleccionando el predio o predios más representativos dentro del área de estudio.
- Realice el estudio del mercado inmobiliario (ofertas, compraventas, avalúos IGAC, bases del Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC), Avalúos de Bancos que existan en el sector, entre otros).
- Compare esta información con la contemplada en las Zonas Homogéneas Físicas vigentes y si no existe ninguna zona que tenga las mismas características de lo estudiado, se procede a crear una nueva Zona Homogénea Física (diligencie el formato "Zonas Homogéneas Físicas Urbanas" o "Zonas Homogéneas Físicas Rurales", vigente según el caso que se presente). Lo mismo sucederá con la Zona Homogénea Geoeconómica al tomar la decisión si se homologa o se crea una nueva zona.

**Caso 3.** Errores cometidos en la Formación o en la Actualización catastral.

- Verifique en la base alfanumérica y la base gráfica que la información sea consistente.
- Revise si hay mérito para hacer una modificación al estudio de zonas vigentes. Para esto se deben conocer muy bien las siguientes variables: Norma de uso permitida según el Plan de Ordenamiento Territorial (POT, PBOT o EOT), o certificación expedida por la Corporación Autónoma Regional (CAR), oficina de Planeación o quien ejerza estas funciones, uso y tipificación actual del suelo, disponibilidad de servicios públicos, topografía y tipo de vías con que se dispone en la zona donde se encuentra ubicado el predio o predios.
- Para los casos que implican suelos protegidos (por ejemplo, rondas de ríos), se debe anexar la norma e imagen del Plan de Ordenamiento correspondiente. Hacer el análisis correspondiente.
- Visite los predios implicados.
- Fije puntos de investigación según el tamaño o área del nuevo polígono o zona, seleccionando el predio o predios más representativos dentro del área de estudio y diligencie el formato "Relación de Puntos Fijados para investigación Económica"
- Realice el estudio del mercado inmobiliario (Ofertas, Compraventas, avalúos IGAC, bases del Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC), Avalúos de Bancos que existan en el sector, entre otros).
- Compare esta información con la contemplada en las Zonas Homogéneas Físicas vigentes y si no existe ninguna zona que tenga las mismas características de lo estudiado, se procede a crear una nueva Zona Homogénea Física (diligencie el formato "Zonas Homogéneas Físicas Urbanas" o "Zonas Homogéneas Físicas Rurales", vigentes según el caso que se presente). Lo mismo sucederá con la Zona Homogénea Goeoconómica al tomar la decisión si se homologa o se crea una nueva zona.

**Nota:** Todos los casos deben estar sustentados con investigación económica. Si por algún motivo, no se tienen ofertas, avalúos realizados por el IGAC, bases del Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC), transacciones o información de bancos, el estudio se debe apoyar con consultas a expertos evaluadores o encuestas a profesionales que conozcan el municipio donde se ubican los predios objeto de modificación, estas deberán ser firmadas por profesionales idóneos del área de influencia de la zona donde se realice la modificación, cumpliendo con los lineamientos establecidos en el Artículo 9 de la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008.

En cualquier caso, describa claramente en el Acta de la mesa técnica lo realizado para la propuesta de valor. Ilustre con las imágenes suficientes que permitan observarlo. Presente el caso ante la mesa técnica técnico para su aprobación.

Las modificaciones de las Zonas Homogéneas Físicas y Zonas Homogéneas Goeoconómicas, deben quedar consignadas en el acta de la mesa técnica de avalúos realizada en la Dirección Territorial, cuyo contenido mínimo debe mencionar lo siguiente:

1. Año del estudio de zonas vigentes
2. Reglamentación urbanística vigente del sector donde se ubican los predios o áreas de estudio.
3. Método que se emplea para hallar el valor de terreno y el de construcción.
4. Antecedentes que se tuvieron en cuenta, como por ejemplo avalúos realizados por la territorial, transacciones, compraventas, bases del Observatorio Inmobiliario Catastral (OIC), etc.
5. Ubicación en planos de los predios objeto de estudio.
6. Ubicación en planos de la información directa e indirecta.
7. Formatos de cálculo Excel y documentación adicional que soporte la investigación (formatos de cálculo utilizados para la elaboración de los estudios de Zonas).
8. Planos de Zonas Homogéneas Físicas y Goeoconómicas vigentes del municipio donde se ubican los predios y las propuestas de la parte que se le está haciendo el estudio.
9. Valores de las zonas homogéneas goeoconómicas vigentes y propuestas junto con las ecuaciones y tablas que determinan el metro cuadrado (m<sup>2</sup>) de terreno y construcción según puntaje y tipología constructiva.

10. Listado de la totalidad de los predios que serán modificados con su zona física vigente y propuesta, también zona geoeconómica vigente y propuesta.

Los Anexos que deben acompañar las modificaciones de Zonas Homogéneas son:

- Certificaciones de la norma, acuerdos o decretos de incorporación de suelo rural a urbano.
- Certificado de Unidad de Gestión del riesgo del polígono o polígonos afectados
- Listados de predios afectados por fenómeno natural.
- Fotografías.
- En los casos en que las modificaciones se originan por revisiones de Avalúo, se debe anexar copia de los informes de las respuestas que se dieron al solicitante en su momento. Todo lo anterior para documentar la modificación al estudio y también que quede evidencia en el repositorio de respaldo del subproceso de Gestión Catastral en la sede central, para que puedan ser consultados cuando sea necesario.
- Los demás que considere la Dirección Territorial que permiten dar claridad al caso.

Se recomienda en lo posible no crear nuevas Zonas Físicas ni Geoeconómicas y siempre actualizar los planos de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas vigentes del municipio.

#### 4.2.5 AJUSTES CARTOGRÁFICOS A LOS ESTUDIOS DE ZONAS HOMOGÉNEAS

Aplica cuando los estudios de formación o actualización catastral presentan inconsistencias cartográficas que impidan una correcta liquidación en el Sistema Nacional Catastral (SNC) por falta de cobertura de las capas de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómica, así mismo, cuando por algún motivo se presente falta de cobertura en las capas y requieran de un proceso de ajuste meramente cartográfico de extender las zonas (Físicas y/o económicas) vigentes para lograr eliminar esos vacíos y garantizar la cobertura total de los predios requeridos, en cuyo caso no implique variaciones de fondo tales como cambios en las Zonas Homogéneas Físicas y/o Zonas Homogéneas Geoeconómicas definidas previamente para uno o varios predios de la base vigente.

Para este tipo de trámites, el profesional designado por la Dirección Territorial, deberá garantizar y dejar documentado mediante informe técnico debidamente firmado, que los ajustes planteados se realizan únicamente para el espacio geográfico en donde se están atendiendo los trámites correspondientes y así mismo, se deberá dejar de manera textual, que no se está variando la base geográfica del estudio vigente para sectores diferentes.

Siempre se deberá dejar copia de la base geográfica vigente y con los ajustes aprobados por la Dirección Territorial con la finalidad de contar con la trazabilidad de los cambios que vayan surgiendo a lo largo del tiempo.

La aprobación de estos ajustes cartográficos en la base vigente es responsabilidad del director territorial y su equipo de profesionales designados.

## 5. DESARROLLO

5.1 ELABORACIÓN, REVISIÓN Y APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS Y GEOECONÓMICAS Y DETERMINACIÓN DEL VALOR UNITARIO POR TIPO DE CONSTRUCCIÓN						
Nº	ACTIVIDAD	DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD	RESPONSABLE (Dependencia)	DOCUMENTO O REGISTRO	PUNTOS DE CONTROL	
1.	Comunicar la asignación de metas.	Comunica a las direcciones territoriales la asignación de metas físicas del proyecto de actualización de la	Subdirector.  (Subdirección General)	Comunicación Oficial.		

5.1 ELABORACIÓN, REVISIÓN Y APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS Y GEOECONÓMICAS Y DETERMINACIÓN DEL VALOR UNITARIO POR TIPO DE CONSTRUCCIÓN					
Nº	ACTIVIDAD	DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD	RESPONSABLE (Dependencia)	DOCUMENTO O REGISTRO	PUNTOS DE CONTROL
		formación catastral para la vigencia.			
2.	Asignar el equipo para el inicio de la etapa preoperativa.  Analizar recursos para la ejecución del proyecto de actualización.	Recibe la comunicación y asigna al profesional de la Dirección Territorial que cumple las funciones de Formación y Actualización Catastral para el análisis de alistamiento y planeación para estudio de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas.	Director.  (Dirección Territorial)	Comunicación Oficial.	
3.	Elaborar el alistamiento y planeación para Estudio zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas.	Con la información recibida, elabora el Plan de Trabajo con el cronograma de actividades de los estudios de ZHF y ZHG. En caso de ser necesario informa al director territorial la información faltante que debe ser gestionada y entrega el plan para la respectiva aprobación.	Servidor público o contratista que cumple las funciones de Formación y Actualización Catastral.  (Dirección Territorial)	Formato Alistamiento y Planeación para Estudio zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas.	
4.	Aprobar el alistamiento y planeación para estudio de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas.	Recibe el plan y solicita los recursos faltantes ante las áreas y/o entidades competentes.  Aprueba documento de alistamiento y planeación para estudio de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas.	Director.  (Dirección Territorial)	Alistamiento y Planeación para Estudio zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas aprobado.	¿La información está completa?  <b>SI:</b> Aprueba el documento Continua con actividad 5.  <b>NO:</b> Gestiona la consecución de la información para poder realizar la aprobación y devuelve a actividad 3.
5.	Designar equipo ejecutor.	Designa el equipo ejecutor para la elaboración de los estudios de ZHF y ZHG, mediante comunicación oficial.	Servidor público o contratista que cumple las funciones de Formación y Actualización Catastral.  (Dirección Territorial)	Comunicación Oficial.	
6.	Realizar estudio de ZHF con base en cronograma y metodología.	De acuerdo con el instructivo "Elaboración del Estudio de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas y	Servidor público o contratista designado para ejecutar el estudio.  (Dirección Territorial)	Base gráfica.  Formato Zonas Homogéneas Físicas Rurales.	

5.1 ELABORACIÓN, REVISIÓN Y APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS Y GEOECONÓMICAS Y DETERMINACIÓN DEL VALOR UNITARIO POR TIPO DE CONSTRUCCIÓN					
Nº	ACTIVIDAD	DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD	RESPONSABLE (Dependencia)	DOCUMENTO O REGISTRO	PUNTOS DE CONTROL
		<p>Determinación del Valor Unitario e Integral (PH) por Tipo de Construcción", ejecuta el estudio de ZHF de acuerdo con el cronograma aprobado.</p> <p>Entrega al Servidor público o contratista que cumple las funciones de Formación y Actualización Catastral junto con la cartografía asociada.</p>		Formato Zonas Homogéneas Físicas Urbanas.	
7.	Solicitar designación de verificación del estudio ZHF.	Comunica la culminación del estudio de ZHF al director territorial para la designación del responsable de la verificación del estudio de ZHF.	Servidor público o contratista que cumple las funciones de Formación y Actualización Catastral.	Comunicación Oficial.	
8.	Designar la verificación del estudio de ZHF.	Recibe el estudio de ZHF y designa responsable de la verificación del estudio de ZHF.	Director. (Dirección Territorial)	Comunicación Oficial.	
9.	Verificar la completitud y consistencia de la información.	Recibe, revisa y verifica en oficina y campo la completitud de la información, siguiendo los lineamientos establecidos en el instructivo "Elaboración del Estudio de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas y Determinación del Valor Unitario e Integral (PH) por Tipo de Construcción".	Servidor público o contratista responsable de control de calidad del estudio de ZHF. (Dirección Territorial)	Informe técnico de verificación.	<p>¿Realiza observaciones al estudio?</p> <p><b>SI:</b> Devuelve a la actividad N° 6, informando al director territorial y al responsable de formación y actualización, las observaciones.</p> <p><b>NO:</b> Envía al director territorial y continúa con la actividad N° 10.</p>
10.	Preaprobar el estudio ZHF.	Recibe el estudio y pre aprueba mediante firma, para iniciar la elaboración del estudio de ZHG.	Director. (Dirección Territorial)	Formato Zonas Homogéneas Físicas Rurales.  Formato Zonas Homogéneas Físicas Urbanas.	
11.	Realizar estudio de ZHG con base en el cronograma y la metodología.	De acuerdo con el instructivo "Elaboración del Estudio de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas y	Servidor público o contratista designado para ejecutar el estudio. (Dirección Territorial)	Base gráfica, formatos y complementarios relacionados:	

5.1 ELABORACIÓN, REVISIÓN Y APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS Y GEOECONÓMICAS Y DETERMINACIÓN DEL VALOR UNITARIO POR TIPO DE CONSTRUCCIÓN					
Nº	ACTIVIDAD	DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD	RESPONSABLE (Dependencia)	DOCUMENTO O REGISTRO	PUNTOS DE CONTROL
		<p>Determinación del Valor Unitario e Integral (PH) por Tipo de Construcción", ejecuta el estudio de ZHG conforme el cronograma aprobado en la actividad No. 03.</p> <p>Entrega debidamente firmada al Servidor público o contratista que cumple las funciones de Formación y Actualización Catastral junto con la cartografía asociada.</p>		<p>Cálculo de regresión.</p> <p>Investigación indirecta del mercado inmobiliario.</p> <p>Estimación Precio Unitario Investigación Directa e Indirecta.</p> <p>Calculo y valores de zonas homogéneas geoeconómicas.</p> <p>Relación avalúos de Puntos Fijados para Investigación Económica.</p>	
12.	Solicitar designación de verificación del estudio ZHG.	Comunica la culminación del estudio de ZHG al director territorial para la designación del responsable de la verificación.	Servidor público o contratista que cumple las funciones de Formación y Actualización Catastral.  (Dirección Territorial)	Comunicación Oficial.	
13.	Designar la verificación del estudio de ZHG.	Recibe el estudio de ZHG y designa responsable de la verificación del estudio de ZHG.	Director.  (Dirección Territorial)	Comunicación Oficial.	
14.	Verificar la completitud y consistencia de la información.	Recibe, revisa y verifica en oficina y campo la completitud de la información, siguiendo los lineamientos establecidos en el instructivo "Elaboración del Estudio de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas y Determinación del Valor Unitario e Integral (PH) por Tipo de Construcción".	Servidor público o contratista responsable de control de calidad del estudio de ZHG.  (Dirección Territorial)	Informe técnico de verificación.	<p>¿Realiza observaciones al estudio?</p> <p><b>SI:</b> Devuelve a la actividad N° 11, informando al director territorial y al Servidor público o contratista que cumple las funciones de Formación y Actualización Catastral, las observaciones.</p> <p><b>NO:</b> Envía al director territorial y continúa con la actividad N° 15.</p>
15.	Citar a reunión de la mesa técnica de avalúos.	Recibe el estudio, valida su completitud, convoca a reunión de la mesa técnica de avalúos en la Dirección Territorial y	Director.  (Dirección Territorial)	Comunicación Oficial.	

5.1 ELABORACIÓN, REVISIÓN Y APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS Y GEOECONÓMICAS Y DETERMINACIÓN DEL VALOR UNITARIO POR TIPO DE CONSTRUCCIÓN					
Nº	ACTIVIDAD	DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD	RESPONSABLE (Dependencia)	DOCUMENTO O REGISTRO	PUNTOS DE CONTROL
		comunica al subproceso de Gestión Catastral.			
16.	Evaluar resultados del estudio ZHF y ZHG.	Evalúan el desarrollo y resultados del estudio.  En caso de ser necesario solicitan las aclaraciones y requieren los ajustes.	Mesa Técnica de Avalúos.	Acta de la mesa técnica.  Expediente del Estudio.	De acuerdo con la magnitud de los ajustes sugeridos, estos se efectuarán de manera inmediata y en caso necesario se citará nuevamente a la mesa técnica en donde se verificará su cumplimiento y aceptación de ajustes.
17.	Elaborar acta de la mesa técnica de avalúos.	Elabora acta de la mesa técnica de avalúos con los temas y decisiones tomadas.	Servidor público o contratista designado para la elaboración del acta de la mesa técnica.  (Dirección Territorial)	Acta de la mesa técnica de avalúos con los temas y decisiones tomadas.	La mesa técnica de avalúos revisa el acta elaborada y en caso de que se requiera informa los respectivos ajustes a realizar, para aprobación y firma por parte de todos los integrantes.
18.	Firma de formatos asociados.	Una vez aprobado el estudio de ZHG en la mesa técnica de avalúos, se deberán firmar los formatos complementarios asociados.	Director.  (Dirección Territorial)	Formato de Investigación indirecta del mercado inmobiliario.  Formato cálculo y valores de zonas homogéneas geoeconómicas.  Formato de relación avalúos de puntos fijados para investigación económica.	
19.	Elaborar y publicar la resolución de aprobación de ZHF y ZHG.	Elabora la resolución de aprobación de las Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas y Determinación del Valor Unitario e Integral (PH) por Tipo de Construcción y posteriormente, realiza la gestión de la publicación del acto administrativo en el diario oficial.	Director.  (Dirección Territorial)	Resolución de aprobación de ZHF y ZHG.	
20.	Solicitar alistamiento y envía para	Solicita al área de sistemas de la territorial	Director.	Comunicación oficial.	

5.1 ELABORACIÓN, REVISIÓN Y APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS Y GEOECONÓMICAS Y DETERMINACIÓN DEL VALOR UNITARIO POR TIPO DE CONSTRUCCIÓN					
Nº	ACTIVIDAD	DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD	RESPONSABLE (Dependencia)	DOCUMENTO O REGISTRO	PUNTOS DE CONTROL
	grabación y asignación de información.	<p>el alistamiento de información para envío al Sistema Nacional Catastral (SNC).</p> <p>Envía la información al SNC para:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Grabación de las tablas de valores unitarios para terreno y construcción.</li> <li>◦ Asignación de las zonas a cada predio en la base de datos catastral alfanumérica.</li> </ul>	(Dirección Territorial)		
21.	Realizar cargue para la liquidación.	Con la información recibida por parte de la dirección territorial realiza la liquidación del Municipio.	Sistema Nacional Catastral SNC.  (Sede Central)	Comunicación del Sistema Nacional Catastral.  Comunicación oficial.	<p>¿Existen inconsistencias en el cargue de la información?</p> <p><b>SI:</b> Devuelve a la actividad No. 20, comunicando a la dirección territorial para subsanar las inconsistencias encontradas.</p> <p><b>NO:</b> Realiza la liquidación de los avalúos y comunica a la dirección territorial. Continúa con la actividad No. 22.</p>
22.	Remitir la información soporte del estudio de ZHF y ZHG.	Remite copia en formato análogo y/o digital del resultado y la documentación soporte de la elaboración del estudio de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas y determinación del valor unitario e integral (PH) por tipo de construcción al subproceso de Gestión Catastral.	Director.  (Dirección Territorial)	Comunicación oficial con la memoria técnica del estudio de ZHF y ZHG, los respectivos formatos debidamente firmados, base gráfica, soportes y anexos complementarios.	
23.	Recibir y revisar documentación del estudio.	Recibe y revisa la completitud de la documentación del estudio ZHF y ZHG.	Servidor público o contratista designado para la verificación de completitud conforme los lineamientos establecidos en el	Compilado del estudio de ZHF y ZHG, base gráfica, memoria técnica con sus respectivos formatos, soportes y	<p>¿El estudio está completo?</p> <p><b>SI:</b> Archiva según TRD vigente - Finaliza el proceso.</p>

5.1 ELABORACIÓN, REVISIÓN Y APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS Y GEOECONÓMICAS Y DETERMINACIÓN DEL VALOR UNITARIO POR TIPO DE CONSTRUCCIÓN					
Nº	ACTIVIDAD	DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD	RESPONSABLE (Dependencia)	DOCUMENTO O REGISTRO	PUNTOS DE CONTROL
			<p>presente procedimiento, así como en el instructivo de elaboración de zonas vigente.</p> <p>(Subproceso de Gestión Catastral)</p>	anexos complementarios	<b>NO:</b> Regresa a la actividad 22, Solicitando a la Dirección Territorial la información faltante.
<b>FIN DEL PROCEDIMIENTO</b>					

5.2 MODIFICACIÓN PARCIAL DEL ESTUDIO DE ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS Y GEOECONÓMICAS					
Nº	ACTIVIDAD	DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD	RESPONSABLE (Dependencia)	DOCUMENTO O REGISTRO	PUNTOS DE CONTROL
1.	Solicitar designación.	Solicita al director territorial designar Servidor público o contratista para la elaboración del estudio de modificación parcial de ZHF y ZHG.	Servidor público o contratista que cumple las funciones de Conservación.  (Dirección Territorial)	Comunicación oficial.	
2.	Designar profesional ejecutor.	Designa el ejecutor para la elaboración de los estudios de modificación parcial de ZHF y ZHG, mediante comunicación oficial.	Director.  (Dirección Territorial)	Comunicación oficial.	
3.	Realizar estudio de modificación parcial de ZHF y ZHG con base en la metodología.	De acuerdo con el instructivo "Elaboración del Estudio de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas y Determinación del Valor Unitario e Integral (PH) por Tipo de Construcción", ejecuta el estudio de modificación parcial de ZHF y ZHG.  Notifica al director territorial de la culminación del estudio para dar paso a la convocatoria de la mesa técnica de avalúos.	Servidor público o contratista designado para ejecutar el estudio.  (Dirección Territorial)	Comunicación oficial.  Anexos de soporte para el estudio de modificación parcial y base gráfica ajustada.	
4.	Citar a reunión de la mesa técnica de avalúos.	Convoca a la mesa técnica de avalúos en la Dirección Territorial.	Director.  (Dirección Territorial)	Comunicación Oficial.	
5.	Evaluar resultados del estudio de modificación parcial ZHF y ZHG.	Evalúan el desarrollo y resultados del estudio. En caso de ser necesario solicitan las	Mesa Técnica de avalúos.	Acta de la mesa técnica.  Expediente del Estudio.	De acuerdo con la magnitud de los ajustes sugeridos, estos se efectuarán de manera

5.2 MODIFICACIÓN PARCIAL DEL ESTUDIO DE ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS Y GEOECONÓMICAS					
Nº	ACTIVIDAD	DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD	RESPONSABLE (Dependencia)	DOCUMENTO O REGISTRO	PUNTOS DE CONTROL
		aclaraciones y requieren los ajustes.			inmediata y en caso necesario se citará nuevamente a la mesa técnica en donde se verificará su cumplimiento y aceptación de ajustes.
6.	Elaborar acta de la mesa técnica de avalúos.	Elabora acta de la mesa técnica de avalúos con los temas y decisiones tomadas.	Servidor público o contratista designado para la elaboración del acta de la mesa técnica.  (Dirección Territorial)	Acta de la mesa técnica de avalúos con los temas y decisiones tomadas.	La mesa técnica de avalúos revisa el acta elaborada y en caso de que se requiera informa los respectivos ajustes a realizar, para aprobación y firma por parte de todos los integrantes.
7.	Elaborar y publicar la resolución de modificación parcial de ZHF y ZHG.	Elabora la resolución de modificación parcial de las Zonas Homogéneas Físicas Geoeconómicas y valor unitario por tipo de construcción o edificaciones (en caso excepcional de que se requiera la modificación de las tablas).  Posteriormente, realiza la publicación del acto administrativo en el diario oficial.	Director.  (Dirección Territorial)	Resolución de modificación parcial de ZHF y ZHG.	
8.	Solicitar grabación y cargue de información gráfica.	Solicita al área de sistemas de la territorial el alistamiento de la información para envío al Sistema Nacional Catastral (SNC).  Envío de información al sistema nacional catastral (SNC) para:  Grabación de las tablas de valores unitarios para terreno y construcción y cargue de la base gráfica de las ZHF y ZHG según modificación aprobada.	Director.  (Dirección Territorial)	Comunicación oficial.	
9.	Realizar cargue para la liquidación.	Con la información recibida por parte de la dirección territorial realiza la liquidación del Municipio.	Sistema Nacional Catastral SNC.  (Sede Central)	Notificación del Sistema Nacional Catastral.	¿Existen inconsistencias en el cargue de la información?

5.2 MODIFICACIÓN PARCIAL DEL ESTUDIO DE ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS Y GEOECONÓMICAS					
Nº	ACTIVIDAD	DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD	RESPONSABLE (Dependencia)	DOCUMENTO O REGISTRO	PUNTOS DE CONTROL
				Comunicación oficial.	<b>SI:</b> Devuelve a la actividad No. 8, comunicando a la dirección territorial para subsanar las inconsistencias encontradas.  <b>NO:</b> Realiza la liquidación de los avalúos, comunica a la dirección territorial y continua con la actividad No. 10.
10.	Remitir la información soporte del estudio de modificación parcial de ZHF y ZHG.	Remite copia en formato análogo y/o digital del resultado y la documentación soporte de la modificación parcial del estudio de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas y determinación del valor unitario e integral (PH) por tipo de construcción al subproceso de Gestión Catastral.	Director.  (Dirección Territorial)	Comunicación oficial con la base gráfica modificada, el Informe de modificación parcial de ZHF y ZHG y sus respectivos formatos y anexos complementarios.	
11.	Recibir y revisar documentación del estudio de modificación parcial.	Recibe y revisa la completitud de la documentación del estudio de modificación parcial ZHF y ZHG.	Servidor público o contratista designado para la verificación de completitud conforme los lineamientos establecidos en el presente procedimiento, así como en el instructivo de elaboración de zonas vigente.  (Subproceso de Gestión Catastral)	Informe de modificación parcial de ZHF y ZHG y sus respectivos anexos complementarios.	¿El estudio está completo?  <b>SI</b> Archiva según TRD vigentes - Finaliza el proceso.  <b>NO:</b> Regresa a la actividad No. 10, Solicitando a la Dirección Territorial la información faltante.
<b>FIN DEL PROCEDIMIENTO</b>					

5.3 AJUSTE CARTOGRAFICO DEL ESTUDIO DE ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS Y GEOECONÓMICAS					
Nº	ACTIVIDAD	DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD	RESPONSABLE (Dependencia)	DOCUMENTO O REGISTRO	PUNTOS DE CONTROL
1.	Solicitar designación.	Solicita al director territorial designar servidor público o contratista para realizar el ajuste cartográfico del estudio de ZHF y ZHG vigente.	Servidor público o contratista que cumple las funciones de conservación.  (Dirección territorial)	Comunicación oficial.	

**5.3 AJUSTE CARTOGRAFICO DEL ESTUDIO DE ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS Y GEOECONÓMICAS**

N°	ACTIVIDAD	DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD	RESPONSABLE (Dependencia)	DOCUMENTO O REGISTRO	PUNTOS DE CONTROL
2.	Designar profesional.	Designa el profesional encargado de realizar el ajuste cartográfico al estudio de ZHF y ZHG vigente, mediante comunicación oficial.	Director Territorial. (Dirección Territorial)	Comunicación oficial.	
3.	Realizar el ajuste cartográfico al estudio de ZHF y ZHG vigente.	Elabora un informe técnico en el cual, se debe documentar de manera amplia y suficiente los motivos del ajuste; de igual manera, se deberá consignar la condición actual de las capas del estudio vigente y el resultado después del ajuste propuesto, dejando consignado de manera precisa que el ajuste es un trámite meramente cartográfico, el cual no implica variación y/o modificaciones de fondo que incurran en cambios del estudio vigente.  Notifica al director territorial de la culminación del ajuste cartográfico al estudio para su respectiva validación aprobación.	Servidor público o contratista designado para realizar el ajuste. (Dirección Territorial)	Comunicación oficial.  Informe técnico y base gráfica ajustada.	
4.	Remitir al área de conservación.	Remite al servidor público o contratista que cumple las funciones de conservación para validación y visto bueno.	Director Territorial. (Dirección Territorial)	Comunicación Oficial.	
5.	Evaluar ajuste.	Evalúa el desarrollo y resultados del ajuste propuesto.  En caso de ser necesario solicita las aclaraciones y requiere los respectivos complementos.	Servidor público o contratista que cumple las funciones de conservación. (Dirección Territorial)	Comunicación Oficial.	¿El ajuste requiere complementos?  <b>SI:</b> Se devuelve a la actividad No. 3, solicitando las aclaraciones y los respectivos complementos.  <b>NO:</b> Se da Visto bueno para aprobación final por parte del director territorial y continúa con la actividad No. 6.
6.	Solicitar cargue de información gráfica.	Solicita al área de sistemas de la territorial el alistamiento de la información para envío al Sistema Nacional Catastral (SNC).  Envío de información al sistema nacional catastral (SNC) para:  Cargue de la base grafica de las ZHF y ZHG ajustadas.	Director. (Dirección Territorial)	Comunicación oficial.	
7.	Comunicar el ajuste.	Comunica al director territorial el ajuste a la base grafica de las ZHF y ZHG.	Sistema Nacional Catastral SNC.	Comunicación oficial.	

5.3 AJUSTE CARTOGRAFICO DEL ESTUDIO DE ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS Y GEOECONÓMICAS					
Nº	ACTIVIDAD	DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD	RESPONSABLE (Dependencia)	DOCUMENTO O REGISTRO	PUNTOS DE CONTROL
8.	Remitir la información soporte del estudio de ZHF y ZHG.	Remite copia en formato análogo y/o digital del resultado y la documentación soporte para el ajuste cartográfico del estudio de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas al subproceso de Gestión Catastral	Director.  (Dirección Territorial)	Comunicación oficial e Informe del ajuste de ZHF y ZHG y sus respectivos anexos.	
9.	Recibir y revisar documentación del estudio.	Recibe y revisa la completitud de la documentación del ajuste ZHF y ZHG.	Servidor público o contratista designado para la verificación de completitud conforme los lineamientos establecidos en el presente procedimiento.  (Subproceso de Gestión Catastral)	Informe técnico para el ajuste de ZHF y ZHG y sus respectivos anexos.	¿El estudio está completo?  <b>SI:</b> Archiva según TRD vigentes - Finaliza el proceso.  <b>NO:</b> Regresa a la actividad No. 8, Solicitando a la Dirección Territorial la información faltante.
<b>FIN DEL PROCEDIMIENTO</b>					

## 6. INSTRUCTIVOS ASOCIADOS

- Elaboración del Estudio de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas y Determinación del Valor Unitario e Integral (PH) por Tipo de Construcción.

## 7. FORMATOS ASOCIADOS

- Alistamiento y Planeación para Estudio de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas.
- Zonas Homogéneas Físicas Rurales
- Zonas Homogéneas Físicas Urbanas
- Investigación Indirecta del Mercado Inmobiliario
- Estimación Precio Unitario Investigación Directa e Indirecta
- Cálculo de Regresión
- Relación Avalúos de Puntos Fijados Para Investigación Económica
- Calculo y Valores de Zonas Homogéneas Geoeconómicas

## 8. CONTROL DE CAMBIOS

FECHA	CAMBIO	VERSIÓN
01/04/2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Se adopta como versión 1 debido a la actualización de la Cadena de Valor en Comité Institucional de Gestión y Desempeño del 3 de marzo del 2023, nuevos lineamientos frente a la generación, actualización y derogación de documentos del SGI.</li> <li>◦ Hace parte del proceso de <b>Gestión de Información Geográfica para el SAT del subproceso de Gestión Catastral.</b></li> <li>◦ Se actualiza el procedimiento "Elaboración, Revisión, Modificación, y Aprobación de los Estudios de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas", código <b>PC-FAC-03</b>, versión 1, a procedimiento "Elaboración, Revisión, Modificación y Ajustes de los Estudios de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas", código <b>PC-GCT-03</b>, versión 1.</li> <li>◦ Se actualizan los formatos: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Alistamiento para Estudio Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas, código <b>FO-FAC-PC03-01</b>, versión 1 a Alistamiento y Planeación para Estudio de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas, código <b>FO-GCT-PC03-01</b>, versión 1.</li> <li>▪ Zonas Homogéneas Físicas Rurales, código <b>FO-FAC-PC03-16</b>, versión 1, a Zonas Homogéneas Físicas Rurales, código <b>FO-GCT-PC03-02</b>, versión 1</li> </ul> </li> </ul>	1

**CÓDIGO**  
PC-GCT-03

**VERSIÓN:**  
1

**VIGENTE DESDE:**  
01/04/2024

FECHA	CAMBIO	VERSIÓN
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zonas Homogéneas Físicas Urbana, código <b>FO-FAC-PC03-17</b>, versión 1, a Zonas Homogéneas Físicas Urbanas, código <b>FO-GCT-PC03-03</b>, versión 1</li> <li>▪ Investigación Indirecta del Mercado inmobiliario, código <b>FO-FAC-PC03-09</b>, versión 1, a Investigación Indirecta del Mercado Inmobiliario, código <b>FO-GCT-PC03-04</b>, versión 1</li> <li>▪ Estimación Precio Unitario Investigación Directa e Indirecta, código <b>FO-FAC-PC03-06</b>, versión 1 a Estimación Precio Unitario Investigación Directa e Indirecta, código <b>FO-GCT-PC03-05</b>, versión 1</li> <li>▪ Cálculo de Zonas Homogéneas Geoeconómicas, código <b>FO-FAC-PC03-03</b>, versión 1, a Calculo y Valores de Zonas Homogéneas Geoeconómicas, código <b>FO-GCT-PC03-08</b>, versión 1</li> <li>▪ Cálculo de Regresión, código <b>FO-FAC-PC03-02</b>, versión 1, a Cálculo de Regresión, código <b>FO-GCT-PC03-06</b>, versión 1</li> <li>▪ Relación de Puntos Fijados para Investigación Económica, código <b>FO-FAC-PC03-13</b>, versión 1, a Relación Avalúos de Puntos Fijados Para Investigación Económica, código <b>FO-GCT-PC03-07</b>, versión 1</li> <li>◦ Se elimina los formatos: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Control de Calidad Especificaciones Plano Zonas Homogéneas Físicas, código <b>FO-FAC-PC03-04</b></li> <li>▪ Control de Calidad Especificaciones Plano Zonas Homogéneas Geoeconómicas, código <b>FO-FAC-PC03-05</b></li> <li>▪ Informe de Verificación del Estudio de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas y Determinación de Valores Unitarios de Construcción, código <b>FO-FAC-PC03-07</b></li> <li>▪ Investigación Directa de Valores de Terreno y Construcción, código <b>FO-FAC-PC03-08</b></li> <li>▪ Memoria de Avalúo Puntos de Investigación Económica para Determinación de Valores Unitarios de Terreno y Construcción, código <b>FO-FAC-PC03-10</b></li> <li>▪ Planeación para Estudio Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas, código <b>FO-FAC-PC03-11</b></li> <li>▪ Protocolo de Validación del Estudio de zonas Homogéneas, código <b>FO-FAC-PC03-12</b></li> <li>▪ Tamaño de la Muestra para Puntos de Investigación, código <b>FO-FAC-PC03-14</b></li> <li>▪ Valores Zonas Homogéneas Geoeconómicas, código <b>FO-FAC-PC03-15</b></li> </ul> </li> <li>◦ Se retira del procedimiento el concepto favorable por parte de la sede central específicamente de la Dirección de Gestión Catastral y se asigna responsabilidad al director territorial.</li> <li>◦ Se unifican los formatos asociados al procedimiento.</li> <li>◦ Se actualiza procedimiento acorde con la Resolución 1040 de 2023 "Por medio de la cual se expide la resolución única de la gestión catastral multipropósito".</li> </ul>	
24/11/2021	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ Se adopta como versión 1 debido a la actualización del Mapa de Procesos en Comité Directivo del 29 de junio del 2021, nuevos lineamientos frente a la generación, actualización y derogación de documentos del SGI.</li> <li>◦ Se ajusta el documento según la nueva Estructura Orgánica aprobada por Decreto 846 del 29 de Julio del 2021.</li> <li>◦ Hace Parte del proceso <b>Gestión Catastral</b> del subproceso <b>Formación, Actualización y Conservación Catastral</b>.</li> <li>◦ Se actualiza el Manual de procedimiento "Elaboración, Revisión, Modificación, y Aprobación de los Estudios de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas", código <b>F51400-03/17.V1</b>, versión 1 a procedimiento del mismo nombre, código <b>PC-FAC-03</b>, versión 1. Deroga totalmente la circular 95 del 9 de mayo del 2017.</li> <li>◦ Se asocia el instructivo "Elaboración del Estudio de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas y Determinación del Valor Unitario por Tipo de Construcción.", código <b>IN-FAC-PC03-01</b>, versión 1.</li> <li>◦ Se actualizan los formatos: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Alistamiento para Estudio Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas, código <b>F51400-08/17.V1</b>, versión 1 a código <b>FO-FAC-PC03-01</b>, versión 1.</li> <li>▪ Cálculo de Regresión, código <b>F51400-18/17.V1</b>, versión 1, a código <b>FO-FAC-PC03-02</b>, versión 1.</li> <li>▪ Cálculo de Zonas Homogéneas Geoeconómicas, código <b>F51400-15/17.V1</b>, versión 1, a código <b>FO-FAC-PC03-03</b>, versión 1.</li> <li>▪ Control de Calidad Especificaciones Plano Zonas Homogéneas Físicas, código <b>F51400-22/17.V1</b>, versión 1, a código <b>FO-FAC-PC03-04</b>, versión 1.</li> <li>▪ Control de Calidad Especificaciones Plano Zonas Homogéneas Geoeconómicas, código <b>F51400-23/17.V1</b>, versión 1, a código <b>FO-FAC-PC03-05</b>, versión 1.</li> <li>▪ Estimación Precio Unitario Investigación Directa e Indirecta, código <b>F51400-14/17.V1</b>, versión 1, a código <b>FO-FAC-PC03-06</b>, versión 1.</li> </ul> </li> </ul>	1

FECHA	CAMBIO	VERSIÓN
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Informe de Verificación del Estudio de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas y Determinación de Valores Unitarios de Construcción, código <b>F51400-17/17.V1</b>, versión 1, a código <b>FO-FAC-PC03-07</b>, versión 1.</li> <li>▪ Investigación Directa de Valores de Terreno y Construcción, código <b>F51400-13/17.V1</b>, versión 1, a código <b>FO-FAC-PC03-08</b>, versión 1.</li> <li>▪ Investigación Indirecta del Mercado inmobiliario, código <b>F51400-12/17.V1</b>, versión 1, a código <b>FO-FAC-PC03-09</b>, versión 1.</li> <li>▪ Memoria de Avalúo Puntos de Investigación Económica para Determinación de Valores Unitarios de Terreno y Construcción, código <b>F51400-21/17.V1</b>, versión 1, a código <b>FO-FAC-PC03-10</b>, versión 1.</li> <li>▪ Planeación para Estudio Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas, código <b>F51400-07/17.V1</b>, versión 1, a código <b>FO-FAC-PC03-11</b>, versión 1.</li> <li>▪ Protocolo de Validación del Estudio de zonas Homogéneas, código <b>F51400-20/17.V1</b>, versión 1, a código <b>FO-FAC-PC03-12</b>, versión 1.</li> <li>▪ Relación de Puntos Fijados para Investigación Económica, código <b>F51400-11/17.V1</b>, versión 1, a código <b>FO-FAC-PC03-13</b>, versión 1.</li> <li>▪ Tamaño de la Muestra para Puntos de Investigación, código <b>F51400-19/17.V1</b>, versión 1, a código <b>FO-FAC-PC03-14</b>, versión 1.</li> <li>▪ Valores Zonas Homogéneas Geoeconómicas, código <b>F51400-16/17.V1</b>, versión 1, a código <b>FO-FAC-PC03-15</b>, versión 1.</li> <li>▪ Zonas Homogéneas Físicas Rurales, código <b>F51400-10/17.V1</b> versión 1, a código <b>FO-FAC-PC03-16</b>, versión 1.</li> <li>▪ Zonas Homogéneas Físicas Urbana, código <b>F51400-09/17.V1</b>, versión 1, a código <b>FO-FAC-PC03-17</b>, versión 1.</li> <li>◦ Se ajusta la redacción del objetivo y el alcance</li> <li>◦ Se incluye la Resolución 620 de 2008, Circular 139 de 2000 y Circular 7.1.1 de 1992, en el capítulo normatividad.</li> <li>◦ Se incluye Resolución 1149 de 2021 (19 de agosto) "Por la cual se actualiza la reglamentación técnica de la formación, actualización, conservación y difusión catastral con enfoque multipropósito", en el capítulo normatividad.</li> <li>◦ Se describen las situaciones que originan las modificaciones a los Estudios de Zonas Homogéneas.</li> <li>◦ Se incorporan políticas de operación, se revisan y ajustan las actividades del procedimiento.</li> </ul>	

Elaboró y/o Actualizó	Revisó Técnicamente	Revisó Metodológicamente	Aprobó
<p><b>Nombre:</b> Laura Daniela Rodríguez Torres</p> <p><b>Cargo:</b> Profesional Especializado. Subdirección de Proyectos.</p> <p><b>Nombre:</b> Jeferson Carrero Moreno.</p> <p><b>Cargo:</b> Profesional Especializado. Dirección de Gestión Catastral.</p> <p><b>Nombre:</b> Víctor Hugo Pérez Guzmán.</p> <p><b>Cargo:</b> Contratista. Subdirección de Proyectos.</p>	<p><b>Nombre:</b> Alexis Javier Carbonó Mendoza.</p> <p><b>Cargo:</b> Subdirector. Subdirección de Avalúos.</p>	<p><b>Nombre:</b> Laura Isabel González Barbosa</p> <p><b>Cargo:</b> Contratista. Oficina Asesora de Planeación.</p> <p><b>Nombre:</b> Lina Marcela Lozano Carvajal.</p> <p><b>Cargo:</b> Contratista. Dirección de Gestión Catastral.</p>	<p><b>Nombre:</b> Luisa Cristina Burbano Guzmán.</p> <p><b>Cargo:</b> Directora. Dirección de Gestión Catastral.</p> <p><b>Nombre:</b> Alexis Javier Carbonó Mendoza.</p> <p><b>Cargo:</b> Subdirector. Subdirección de Avalúos.</p>