

 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	Proceso Direccionamiento y Planeación Estratégica	Código: DPE-FO-58	
	Subproceso Coordinación Institucional	Versión: 03	Fecha: 7/4/2025
	Formato Resoluciones	Página 1 de 4	

RESOLUCIÓN No. 0532

22 de diciembre del 2025

“POR MEDIO DEL CUAL SE CREA EL COMITÉ TÉCNICO TRANSITORIO DE AVALÚOS DEL GESTOR CATASTRAL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA”

EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CUCUTA.

En uso de sus facultades legales y en especial las conferidas por la Ley de 1955 de 2019, Ley 2294 de 2023, Decreto 148 de 2020, el artículo 7 de la Resolución IGAC1 746 de 2024 que modifica el artículo 4.2.9 de la Resolución IGAC 1040 de 2023, la Resolución 787 de 2020, y en concordancia con las demás disposiciones legales que regulen el presente acto administrativo,

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 2º de la Constitución Política establece que son fines esenciales del Estado, entre otros, servir a la comunidad, garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados constitucionalmente y mantener la integridad territorial.

Que el artículo 365 de la Constitución Política dispone que: *“Los servicios públicos son inherentes a la finalidad social del Estado asegurar su prestación eficiente a todos los habitantes del territorio nacional. Los servicios públicos estarán sujetos al régimen jurídico que fije la Ley, podrán ser prestados por el Estado, directa o indirectamente, por comunidades organizadas, o por particulares. En todo caso, el Estado mantendrá la regulación, el control y la vigilancia de dichos servicios”*.

Que, el artículo 79 de la Ley 2294 de 2023 por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo “Colombia Potencia Mundial de la Vida” define *“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, con perspectiva intercultural”*.

Que, mediante el 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 número 1170 de 2015, por el cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística, se establecen los aspectos generales de la prestación del servicio público catastral, los procedimientos de Enfoque Multipropósito, entre otros.

Qué, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.2.1.4 del decreto 1170 de 2015 modificado por el artículo 1 del decreto 148 de 2020, y en los términos del artículo 79 de la Ley 2294 de 2023 la gestión catastral está a cargo del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, y de los entes territoriales y esquemas asociativos de entes territoriales que aquel habilite a solicitud de parte, previo cumplimiento de las condiciones que garanticen su idoneidad como prestadores del servicio público.

Que de acuerdo con la Resolución 787 de 2020 *“Por medio de la cual se habilita como gestor catastral al municipio de San José de Cúcuta y se dictan otras disposiciones”*, tiene la responsabilidad de prestar de forma efectiva el servicio público de gestión catastral, de conformidad con lo establecido en el Decreto 1983 de 2019 y Decreto 148 de 2020.

¹ Instituto Geográfico Agustín Codazzi



 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	Proceso Direccionamiento y Planeación Estratégica	Código: DPE-FO-58	
	Subproceso Coordinación Institucional	Versión: 03	Fecha: 7/4/2025
	Formato Resoluciones	Página 2 de 4	

Que, mediante la Resolución No. 0157 del 19 de julio de 2024, expedida por la alcaldía municipal de San José de Cúcuta, se ordenó dar inicio al proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito en el sector catastral 06 del área urbana del municipio de San José de Cúcuta.

Que, el artículo 2.2.2.6.2. del decreto 1170 de 2015, se estipula 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 a través de la Ley 1673 de 2013 y su Decreto Reglamentario 556 de 2014, se reglamentó la actividad del avaluator y se dictan otras disposiciones.

Que el artículo 47 de la ley 2294 de 2023 indica que, sin perjuicio de las competencias establecidas en materia de geografía, geodesia, cartografía y agrología, el IGAC en su condición de máxima autoridad catastral es responsable de la regulación catastral únicamente para expedir las normas técnicas y administrativas relacionadas con estándares, especificaciones y lineamientos, métodos y procedimientos para el desarrollo de la gestión catastral, entre otras.

Que el artículo 5.4.1 de la Resolución No. 1040 de 2023, determina la información del componente económico y las especificaciones técnicas del mismo, estableciendo que el valor comercial de los predios es el derivado de los procesos de formación y actualización de la gestión catastral como resultado de la investigación económica, los instrumentos de ordenamiento territorial vigentes, el análisis del mercado inmobiliario y los costos de la construcción.

Que igualmente, el mismo artículo determina que el valor comercial de los terrenos es el derivado de los procesos de formación y actualización de la gestión catastral y es resultado de la investigación económica, los instrumentos de ordenamiento territorial vigentes y el análisis del mercado inmobiliario o aquellos que no tengan área de terreno asociada.

Que el artículo 4.2.9 de la Resolución 1040 de 2023 (modificado por el artículo 7 de la Resolución 746 de 2024), establece que:

"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 (...)".

Que, conforme a lo consideración anterior, se hace necesario disponer la creación del comité técnico transitorio de avalúos del Gestor Catastral Municipio de San José de Cúcuta, a efectos de la revisión de los productos y soportes del componente económico del proceso de actualización catastral del sector catastral 06 del área urbana, lo anterior, en aplicación de los principios de transparencia e imparcialidad que deben permear la función pública.

En consecuencia, el alcalde del Municipio de San José de Cúcuta,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: ORDENAR La creación del comité técnico transitorio de avalúos del municipio de San José de Cúcuta, cuyo objetivo es revisar los productos y soportes del componente económico del proceso de actualización catastral del sector catastral 06 del área urbana (el cual está siendo objeto de actualización para su aplicación) y ejercicios de modificación de los insumos del componente económico vigente aplicables en el proceso de conservación catastral y tomar decisiones para su adopción.



Proceso Direccionamiento y Planeación Estratégica	Código: DPE-FO-58	
Subproceso Coordinación Institucional	Versión: 03	Fecha: 7/4/2025
Formato Resoluciones		Página 3 de 4

PARAGRAFO. Las decisiones del Comité Técnico Transitorio de Avalúos tendrán carácter técnico, consultivo y de recomendación, y no sustituyen el acto administrativo que debe expedir el Gestor Catastral para la aprobación de los valores comerciales y avalúos catastrales.

ARTÍCULO SEGUNDO. CONFORMACIÓN. El comité técnico transitorio de avalúos del municipio de San José de Cúcuta estará conformado con los siguientes funcionarios, quienes con voz y voto serán sus miembros permanentes mientras el comité este vigente:

- 1-. Secretaria de Hacienda - María Eugenia Navarro Pérez
- 2-. Secretario de Planeación – Mauricio José Franco Trujillo, o su delegado
- 3-. Secretario de Hábitat – David Alejandro Alvarado Muñoz, o su delegado
- 4-. Jefe Oficina Asesora jurídica – Misael Alexander Zambrano Galvis, o su delegado
- 5-. Subsecretaría de Gestión Catastral Multipropósito de la secretaría de Hacienda Municipal, - Dhykarlo Urbina Parra – o su delegado

Parágrafo 1. Adicionalmente tendrá el carácter de invitado permanente del Comité sin derecho a voto el Supervisor contrato de actualización – Johan Alejandro Camacho Jiménez, como Asesor consultivo en caso de que se requiere algún aporte técnico para el objetivo del comité y un delegado del Operador Catastral en caso de existir.

Parágrafo 2. Se contemplará la invitación al Comité de expertos en las temáticas relacionadas con la elaboración de avalúos catastrales, que aporten al objetivo del comité.

Parágrafo 3. Desígnese como secretaria del Comité a la Subsecretaría de Gestión Catastral Multipropósito de la secretaría de Hacienda Municipal, quien: 1-. Efectuará la convocatoria para las sesiones, 2-. presidirá la instalación de apertura y desarrollo de las sesiones, 3-. Realizará la verificación del quorum, y, 4-. Elaborará el acta correspondiente.

ARTÍCULO TERCERO. FUNCIONES El comité técnico transitorio de avalúos del municipio de San José de Cúcuta, cumplirá con las siguientes funciones:

- 1-. Analizar los insumos y productos generados por el estudio económico de los procesos de actualización catastral o ejercicios de modificación de los insumos del componente económico vigente aplicables en el proceso de conservación catastral, entre ellos, ofertas del mercado inmobiliario, avalúos puntos muestra, zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, avalúos especiales, modelos econométricos, entre otros.
- 2-. Proponer y sustentar técnicamente opciones de mejora sobre insumos y productos generados por el estudio económico de los procesos de actualización catastral o ejercicios de modificación de los insumos del componente económico vigente aplicables en el proceso de conservación catastral.
- 3-. Analizar el comportamiento del valor comercial y catastral generado por el estudio económico de los procesos de actualización catastral o ejercicios de modificación de los insumos del componente económico vigente aplicables en el proceso de conservación catastral.
- 4-. Evaluar el impacto de la aprobación del estudio económico puesto a consideración e informar a las dependencias a cargo para implementar las acciones a que haya lugar.
- 5-. Alinear las sesiones del comité con el plan de trabajo de los procesos de actualización o conservación catastral.
- 6-. Emitir concepto técnico favorable sobre los insumos y productos generados por el estudio económico de los procesos de actualización catastral o ejercicios de modificación de los insumos del componente económico vigente aplicables en el proceso de conservación catastral,
- 7-. Registrar en el acta del comité de avalúos los temas y decisiones tomadas.



 ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA	Proceso Direccionamiento y Planeación Estratégica	Código: DPE-FO-58	
	Subproceso Coordinación Institucional	Versión: 03	Fecha: 7/4/2025
	Formato Resoluciones	Página 4 de 4	

ARTÍCULO CUARTO. QUORUM Y DECISIONES. Habrá quórum deliberatorio con la asistencia de la mayoría absoluta de sus miembros con derecho a voto, y las decisiones se adoptarán por mayoría simple de los asistentes.

PARAGRAFO: Todas las sesiones del comité de avalúos deberán cumplir con una orden de día y se levantará un acta por cada una de las sesiones celebradas, dicha acta, deberá ser elaborada por la secretaría del comité técnico con los temas abordados, conceptos, decisiones, compromisos y documentos expuestos en la sesión respectiva y deberá ser firmada por cada uno de los asistentes.

ARTÍCULO QUINTO. DISOLUCIÓN. El COMITÉ TÉCNICO TRANSITORIO DE AVALÚOS estará vigente para la aplicación y aprobación del componente económico del sector 6 dentro del proceso de Actualización Catastral que adelanta el municipio de San José de Cúcuta.

ARTÍCULO SEXTO: PUBLICAR la presente Resolución en el sitio web oficial de la Alcaldía de San José de Cúcuta.

ARTÍCULO SÉPTIMO. VIGENCIA. La presente resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE


JORGE ENRIQUE ACEVEDO PEÑALOZA
 ALCALDE MUNICIPAL
 20251222-14-

Proyectó:

 Diego Armando Diaz Gómez –
 Abogado Contratista - VB

Revisó:
 María Eugenia Navarro Pérez – Secretaria de Hacienda
 Ricardo René García – Asesor Jurídico de Secretaría de Hacienda
 Mauricio José Franco Trujillo - secretario de Planeación
 David Alejandro Alvarado Muñoz - secretario de Hábitat
 Misael Alexander Zambrano Galvis- jefe Oficina Asesora jurídica
 Subsecretaría de Gestión Catastral Multipropósito - Dhykarlo Urbina Parra

