 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 6	

RESOLUCIÓN No. 0542 del 30 dic 2025

POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBAN LOS ESTUDIOS DE ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS Y GEOECONÓMICAS, EL VALOR DE LAS EDIFICACIONES Y LOS AVALÚOS DE PREDIOS CON CARACTERÍSTICAS ESPECIALES; SE ORDENA LA LIQUIDACIÓN DE LOS AVALÚOS DE LOS PREDIOS OBJETO DEL PROCESO DE ACTUALIZACIÓN DEL SECTOR CATASTRAL URBANO NÚMERO SEIS DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA, PARA LA VIGENCIA 2026, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES

EI ALCALDE DEL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CUCUTA.

En ejercicio de las facultades legales conferidas, en especial las previstas en el numeral 3 del artículo 315 de la Constitución Política, y de conformidad con la Ley 14 de 1983, el Decreto 148 de 2020 y las Resoluciones IGAC Nos. 787 de 2020, 1040 de 2023 y 746 de 2024, así como las demás disposiciones legales aplicables,

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 2° 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 sometidos 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”.*

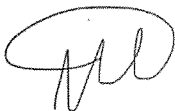
Que, el artículo 24 de la Ley 1450 de 2011, *“Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2010-2014”*, establece que:

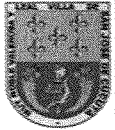
“Las autoridades catastrales tienen la obligación de formar los catastros o actualizarlos en todos los municipios del país dentro de períodos máximos de cinco (5) años, con el fin de revisar los elementos físicos o jurídicos del catastro originados en mutaciones físicas, variaciones de uso o de productividad, obras públicas o condiciones locales del mercado inmobiliario. Las entidades territoriales y demás entidades que se benefician de este proceso lo cofinanciarán de acuerdo con sus competencias y al reglamento que expida el Gobierno Nacional”

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi formulará, con el apoyo de los catastros descentralizados, una metodología que permita desarrollar la actualización permanente, para la aplicación por parte de estas entidades. De igual forma, establecerá para la actualización modelos que permitan estimar valores integrales de los predios acordes con la dinámica del mercado inmobiliario.

Parágrafo. El avalúo catastral de los bienes inmuebles fijado para los procesos de formación y actualización catastral a que se refiere este artículo no podrá ser inferior al sesenta por ciento (60%) de su valor comercial”.

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”.*



 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 6	

Que, el Decreto 1170 de 2015, *"Por medio del cual se expide el decreto reglamentario único del sector Administrativo de Información Estadística"*, modificado por 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 medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística"*, determinó como procesos de la gestión catastral los de formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral, así como los procedimientos del enfoque multipropósito.

Que, el literal b) del artículo 2.2.2.2.2. del Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020, define el proceso de actualización catastral como el:

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

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.

Que, el artículo 2.2.2.5.5. del Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 1983 de 2019, dispone 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 competencia del lugar en donde se está prestando el servicio, así como en el de las entidades territoriales que los contraten, según corresponda"*.

Que, el inciso 2º del artículo 3.8.3. de la Resolución de 1040 de 2023 expedida por el IGAC, dispone como aspectos generales de la prestación del servicio catastral que: *"Los gestores catastrales tienen la competencia para expedir los actos administrativos necesarios para llevar a cabo las actividades propias de la gestión catastral, los cuales tendrán efectos en el ámbito territorial de su competencia y también en el de las entidades territoriales que los contraten, según corresponda"*.


Que, el artículo 4.2.9 de la Resolución 1040 de 2023 expedida por el IGAC (modificado por el artículo 7 de la Resolución 746 de 2024), dispone sobre los actos administrativos obligatorios para los procesos de formación y actualización catastral que:

"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



 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 3 de 6	

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, el Gestor Catastral - Alcaldía de San José de Cúcuta expidió la Resolución 0157 del 19 de julio de 2024 *"Por medio de la cual se ordena dar inicio al proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito en el sector catastral urbano número seis (6), del municipio de San José de Cúcuta"*, lo anterior, de conformidad con el marco normativo, reglamentario y regulatorio vigente.

Que, en la gestión y producción de la información económica, el objetivo es actualizar de forma masiva la información valuatoria de los predios ubicados en sector urbano número seis (6) del municipio de San José de Cúcuta.

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, el proceso de actualización catastral requiere el uso de técnicas masivas de valoración, que cumplan con los parámetros exigidos por el IGAC y que calculen el valor catastral como una aproximación al valor comercial de cada inmueble, donde no es necesario para el cálculo separar el valor terreno y construcción.

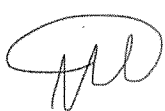
Que, en consideración a que no todos los predios del municipio pueden ser valorados a través de las mismas técnicas, se aplicó el método de estimación de avalúos de los terrenos definidos por zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, complementados con tablas de valor para la construcción.


Que, como insumo fundamental para la liquidación de avalúos comerciales, se selecciona una muestra probabilística de puntos de investigación económica, correspondiente a diferentes usos y condiciones de los predios con el objetivo de tener la representatividad del conjunto de inmuebles del municipio bajo niveles de precisión y confiabilidad, estadísticamente admisibles, y a los que se puede agregar ofertas de mercado seleccionadas de manera determinística como complemento a esta.

Que, una vez recibidos los insumos de las áreas técnicas, fueron validados, y acogidas por el Comité Técnico Transitorio de avalúos del municipio de San José de Cúcuta del 29 de diciembre de 2025 con respecto al porcentaje que debe aplicarse al avalúo comercial para estimar el avalúo catastral, se procedió a la estimación final de los avalúos para el sector catastral urbano número seis (6), del municipio de San José de Cúcuta.

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 sector catastral urbano número seis (6), del municipio de San José de Cúcuta.

Que, de conformidad con el referido artículo 4.2.9 de la Resolución 1040 de 2023 expedida por el IGAC (modificado por el artículo 7 de la Resolución 746 de 2024), el gestor catastral deberá expedir el acto administrativo de aprobación de los valores comerciales resultantes de los procesos de formación o actualización catastral, y allí se deberá indicar el porcentaje para la determinación del avalúo catastral, porcentaje que podrá ser adoptado por la administración municipal o distrital antes del cierre del respectivo proceso, de acuerdo con lo establecido en el artículo 24 de la Ley 1450 de 2011.



 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 6	

Que, conforme se expuso anteriormente, el artículo 24 de la Ley 1450 de 2011 establece como único límite legal que el avalúo catastral no podrá ser inferior al sesenta por ciento (60 %) del valor comercial del inmueble, sin imponer la adopción de un porcentaje único para todos los predios ni restringir la posibilidad de definir porcentajes diferenciados, siempre que se garantice el cumplimiento del mínimo legal y la adecuada aproximación al valor comercial.

Que, los estudios técnicos de investigación económica, el análisis del mercado inmobiliario local y la conformación de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas del sector catastral urbano número seis (6), evidencian comportamientos diferenciados del mercado según el uso de los inmuebles, particularmente en los usos residencial, comercial, institucional e industrial.

Que, en consecuencia, el Municipio de San José de Cúcuta, en su calidad de gestor catastral, se encuentra facultado para definir y aplicar porcentajes del avalúo catastral respecto del valor comercial de los inmuebles, por uso del suelo, siempre que dichos porcentajes no sean inferiores al sesenta por ciento (60%) y se encuentren debidamente soportados en los estudios técnicos que hacen parte integral del proceso de actualización catastral.

Que, en el proceso de formación de zonas homogéneas físicas y económicas del sector 6, se han adoptado los lineamientos técnicos y normativos que aseguren que los valores catastrales resultantes cumplen con el porcentaje mínimo respecto al valor comercial, conforme a lo estipulado en la Ley 1450 de 2011.

Que, con base en los estudios técnicos realizados, las zonas homogéneas físicas y económicas del sector 6 cumplen con las disposiciones legales, asegurando una adecuada aproximación al valor comercial de los inmuebles, conforme a los principios de equidad, eficiencia y sostenibilidad previstos en el marco normativo.

Que, el artículo 4.2.13 de la Resolución 1040 de 2023 (modificado por el artículo 8 de la Resolución 746 de 2024), establece que:

"(...) los gestores deberán identificar y corregir los errores de manera ágil y oportuna para asegurar la veracidad y confiabilidad de la información catastral. Los errores en la información catastral pueden ser identificados tanto por el gestor catastral como por los usuarios de la información.

En el caso de errores sistemáticos en los predios reportados en la base de datos, el gestor catastral deberá corregirlos mediante un acto administrativo motivado de carácter general, garantizando el principio de publicidad conforme con el artículo 65 de la Ley 1437 de 2011, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la puesta en vigencia de la información. Dentro de este mismo plazo, se deberá entregar la información catastral a las autoridades tributarias correspondientes"


En los demás casos, los errores identificados se deberán corregir a través del proceso de conservación catastral, ya sea de oficio o a solicitud de los usuarios.

Los gestores catastrales deberán informar de manera oportuna y transparente a los usuarios sobre las medidas que se tomarán para corregir los errores identificados, utilizando medios y canales expeditos disponibles".

Parágrafo. Para mejorar la calidad, veracidad y confiabilidad de la información catastral, los gestores catastrales deben garantizar el derecho de participación de los usuarios de la información catastral en el proceso de identificación y corrección de errores en la base de datos catastral".

Que, considerando las disposiciones que rigen el ejercicio del servicio público de gestión catastral contenidas en el artículo 79 de la Ley 1955 de 2019 y sus disposiciones reglamentarias, incluidas



 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 5 de 6	

las expedidas por el IGAC, y en aras de garantizar la concordancia con las disposiciones y demás regulación vigente que rige a las autoridades catastrales, el municipio de San José de Cúcuta, en su calidad de gestor catastral y a partir de lo expuesto precedentemente, ordenará la aprobación de los valores comerciales de los predios, resultantes del proceso de actualización catastral del sector número seis (6), del municipio de San José de Cúcuta, para la vigencia fiscal 2026, así como la consecuente renovación de la inscripción en el catastro de los predios que han sido actualizados, y se determinará que la vigencia fiscal de los avalúos resultantes es el 1 de enero del año 2026.

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

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Aprobar el estudio de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas para el sector catastral urbano número seis (6), del municipio de San José de Cúcuta, el cual fue llevado a cabo conforme a lo previsto por las disposiciones técnicas y jurídicas presentes en la Ley 14 de 1983, la ley 1955 de 2019, el Decreto Reglamentario 1170 del 28 de mayo de 2015 “Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística”, modificado por el Decreto 148 de 2020, la Resolución 1040 de 2023 modificada por la Resolución 746 de 2024, de conformidad con lo expuesto en la parte considerativa.

PARÁGRAFO. Las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas mencionadas anteriormente para el sector catastral urbano número seis (6), del municipio de San José de Cúcuta se encuentran debidamente relacionadas en los Anexos del presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO. Determinación del porcentaje para la fijación del avalúo catastral. Fíjense los porcentajes para la determinación del avalúo catastral de los bienes inmuebles ubicados en el sector catastral urbano número seis (6) del municipio de San José de Cúcuta, con base en su uso predominante y de conformidad con los estudios técnicos de investigación económica, así:

- **Predios de uso residencial:** Sesenta por ciento (60%) del avalúo comercial.
- **Predios de uso comercial e institucional:** Sesenta por ciento (60%) del avalúo comercial.
- **Predios de uso industrial y predios no construidos:** Sesenta por ciento (60%) del avalúo comercial.

Los porcentajes aquí establecidos garantizan el cumplimiento del límite mínimo previsto en el parágrafo del artículo 24 de la Ley 1450 de 2011 y responden a los principios de equidad, eficiencia, progresividad y sostenibilidad fiscal, conforme a la dinámica del mercado inmobiliario y a los lineamientos técnicos de la gestión catastral multipropósito.


PARÁGRAFO. Para los predios con usos mixtos, el porcentaje aplicable será el correspondiente al uso predominante determinado en el proceso de actualización catastral, conforme a la información física, económica y jurídica del inmueble.

ARTÍCULO TERCERO: Aprobar las tablas de valor de construcción, utilizados en la determinación de los valores según el uso de la construcción de los predios ubicados en el sector catastral urbano número Seis (6), del municipio de San José de Cúcuta.

Parágrafo. Las tablas de valor de construcción mencionadas anteriormente están debidamente relacionadas en el Anexo Técnico 1 del presente acto administrativo.

ARTÍCULO CUARTO: Liquidación de los avalúos catastrales: Ordénese la liquidación de los nuevos avalúos catastrales de los predios ubicados en el sector catastral urbano número seis (6) del municipio de San José de Cúcuta, con fundamento en los estudios de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, las tablas de valor de las edificaciones aprobadas en la presente resolución y los porcentajes para la determinación del avalúo catastral establecidos en el artículo 2 del presente acto administrativo, de conformidad con la normatividad vigente en materia de gestión catastral.



 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 6 de 6	

ARTÍCULO QUINTO. Publicar. Publíquese la presente resolución en la página web y Gaceta Municipal.


ARTÍCULO SEXTO: Vigencia. Esta resolución rige a partir de su publicación.

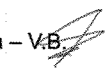





ARTÍCULO SÉPTIMO: Recursos. Contra la presente resolución, por tratarse de un acto administrativo de carácter general y abstracto, no procede recurso alguno de acuerdo con lo ordenado en el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE



GERMAN ALEXANDER CHAVEZ RANGEL
ALCALDE MUNICIPAL (E)
Firma No. 20251230-05

Proyectó: 
Diego Armando Díaz Gómez – Abogado
Contratista - VB

Revisó:
Ricardo García Cruz – Asesor de Despacho de la Secretaría de Hacienda – V.B. 
Secretaría Hacienda – María Eugenia Navarro Pérez – V.B. 
Mauricio José Franco Trujillo - secretario de Planeación – V.B. 
David Alejandro Alvarado Muñoz - secretario de Hábitat – V.B. 
Misael Alexander Zambrano Galvis- jefe Oficina Asesora jurídica – V.B. 
Subsecretaría de Gestión Catastral Multipropósito - Dhykarlo Urbina Parra 
Supervisor contrato de actualización – Johan Alejandro Camacho Jiménez – V.B. 