

RESOLUCIÓN NÚMERO 50-000-108-2024

(27 DE DICIEMBRE DE 2024)

Por la cual se aprueba la corrección del estudio de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas de la zona rural del municipio de Cumaral Meta, aprobadas mediante la Resolución No. 50-000-105-2005 de diciembre 27 del 2005 y Resolución No. 50-000-109-2005 del 28 de diciembre de 2005.

EL DIRECTOR TERRITORIAL META DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI – IGAC

En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas en el artículo 3 de la Ley 14 de 1983, el artículo 79 de la Ley 1955 de 2019, en concordancia con lo dispuesto en el Decreto 148 de 2020, el artículo 30 del Decreto 846 de 2021, y la Resolución No. 1149 de 2021 derogada por la Resolución 1040 de 2023 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, y

CONSIDERANDO

Que la Constitución Política establece en su artículo 2° 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, en desarrollo de dichas finalidades, el artículo 365 de la Carta Magna dispone que *“Los servicios públicos son inherentes a la finalidad social del Estado. Es deber del Estado asegurar su prestación eficiente a todos los habitantes del territorial 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”*, sin perjuicio del deber estatal de mantener la regulación, el control y la vigencia de los servicios públicos.

Que, el artículo 3 de la Ley 14 de 1983 establece que: *“Las autoridades catastrales tendrán a su cargo las labores de formación, actualización y conservación de los catastros, tendientes a la correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica de los inmuebles”*.

Que el artículo 79 de la Ley 1955 de 2019 *“Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022 Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad”*, modificado por el artículo 43 de la Ley 2294 de 2023 *“Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 “Colombia Potencia Mundial de la Vida”* elevó la gestión catastral a la categoría de servicio público y precisó que esta comprendía *“...un conjunto de operaciones técnicas y administrativas orientadas a la adecuada formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral con enfoque multipropósito”* De igual manera, el mismo artículo hace alusión a que la gestión catastral está a cargo del Instituto Geográfico Agustín Codazzi en su condición de máxima autoridad catastral nacional.

Que el Consejo Nacional de Política Económica y Social, mediante documento CONPES 3958 del 26 de marzo de 2019, *“propone una estrategia para la implementación de la política pública de catastro multipropósito, que permita contar con catastro integral, completo y actualizado, confiable, consistente con el sistema de registro de la propiedad inmueble, digital e interoperable con otros sistemas de información”*¹.

Que el artículo 1 del 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” definiendo el Catastro con enfoque multipropósito como “aquél en el que la información que se genere a partir de su implementación, debe servir como un insumo fundamental en la formulación e implementación de diversas políticas públicas, contribuyendo a brindar una mayor seguridad jurídica, la eficiencia del mercado inmobiliario, el desarrollo y el ordenamiento territorial, integrada con el registro público de la propiedad inmueble, digital e interoperable con otros sistemas de información del territorio, y que provea instrumentos para una mejor asignación de los recursos públicos y el fortalecimiento fiscal de los territorios”*.

Que el mismo artículo define la gestión catastral como *“un servicio público que comprende el conjunto de operaciones técnicas y administrativas necesarias para el desarrollo adecuado de los procesos de formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral, por medio de los cuales se logra la identificación y mantenimiento permanente de la información física, jurídica y económica de los inmuebles del país. La gestión tiene implícito el multipropósito, el cual contribuye en la conformación catastral de un sistema catastral integral, completo, actualizado, confiable, consistentes con el registro de la propiedad inmueble, digital e interoperable con otros sistemas de información del territorio”*. Así mismo, indica que el Catastro es el *“inventario o censo de los bienes inmuebles localizados en el territorial nacional, de dominio público o privado, independiente de su tipo de tenencia, el cual debe estar actualizado y clasificado con el fin de lograr su identificación física, jurídica y económica con base de criterios técnicos y objetivos”*.

Que el párrafo 2 del artículo 2.2.2.1.4. del Decreto 148 de 2020, establece de manera literal lo siguiente: *“el Instituto Geográfico Agustín Codazzi será la máxima autoridad catastral nacional del servicio público de la gestión catastral y tendrá la competencia como autoridad reguladora*.

Que el artículo 3 del Decreto 846 de 2021 señala que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC tiene como objetivos *“...ejercer como máxima autoridad catastral nacional, formular y ejecutar políticas y planes del Gobierno Nacional en materia de cartografía, agrología, catastro, geodesia y geografía, mediante la producción, análisis y divulgación de información con el fin de apoyar los procesos de planificación y ordenamiento territorial”*.

¹ Consejo Nacional de Política Económica y Social Republica de Colombia Departamento Nacional de Planeación 3958: *“Estrategia para la implementación de la Política Pública de Catastro Multipropósito”*.

Que son funciones de las Direcciones Territoriales, entre otras, *“Desarrollar y aplicar los procesos y proyectos relacionados con la presentación del servicio público catastral por excepción, en su jurisdicción”*² así mismo, *“expedir los actos administrativos que se requieran para el cumplimiento de sus funciones y decidir en primera instancia sobre los recursos legales que se interpongan contra los mismos, cuando a ello haya lugar”*³.

Que el artículo 4.2.13 de la Resolución No. 1040 de 2023 prevé la corrección de errores en la información catastral provenientes de los procesos de formación y actualización catastral, por lo cual, *“los gestores deberán identificar los errores y proceder a su corrección de manera ágil y oportuna para asegurar la veracidad y confiabilidad de la información catastral. Igualmente, en el párrafo tercero de la normatividad en mención establece que “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”.*

Que el artículo 4.6.8 de la Resolución No. 1040 de 2023 determina que *“la fecha de la inscripción catastral de las rectificaciones por errores derivados de la formación o actualización catastral, ya sean detectados de oficio o a petición de parte, será la misma que la fecha de dicha formación o actualización.”*

Que el artículo 4.7.13 de la Resolución No. 1040 de 2023 dispone que *“para efectos de lo consagrado en la Ley 14 de 1983 y el artículo 3 de la Ley 44 de 1990 o las normas que las modifiquen, adicionen o deroguen, los avalúos catastrales resultantes de la prestación del servicio público de gestión catastral entrarán en vigor para efectos fiscales a partir del 1 de enero del año siguiente a aquel en que se ejecutaron los procesos de formación o actualización catastral, para lo cual los gestores catastrales ordenarán por acto administrativo su entrada en vigencia. En el proceso de conservación catastral los avalúos serán reajustados automáticamente de acuerdo con el decreto o acto administrativo que lo determine para la respectiva vigencia”.*

Que el artículo 2.2.2.2.29 del Decreto No.148 de 2020 preceptúa la vigencia catastral, por lo cual, la información física, jurídica y económica, así como la resultante de los procedimientos de enfoque multipropósito entrarán en vigencia para efectos catastrales al momento de quedar en firme su inscripción o incorporación en las bases oficiales descritas en el presente decreto.

Que el procedimiento PC-FAC-03 para la elaboración, revisión, modificación y aprobación de los Estudios de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas prevé que, para llevar a cabo las modificaciones a los Estudios Vigentes, se deben seguir los lineamientos que se tienen en cuenta en la Elaboración de Zonas Homogéneas, lo anterior, según la Circular

² Decreto 846 de 2021, artículo 30 Numeral 5. Por el cual se modifica la estructura del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. 29 de julio de 2021.

³ Decreto 846 de 2021, artículo 30 Numeral 7. Por el cual se modifica la estructura del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. 29 de julio de 2021.

7.1.1 de 1992. Por otra parte, tal como lo menciona la Circular No. 139 de 2000, es responsabilidad de los Directores de las Territoriales la aprobación de las modificaciones.

Que, a su vez, el procedimiento PC-FAC-03 prevé los casos que originan las modificaciones a los estudios de actualización de la formación catastral, señalando como uno de los casos los errores cometidos en la formación o en la actualización catastral.

Que el 27 de diciembre de 2024, el profesional universitario Grado 08, Juan Carlos Torres Palma, presentó ante el Comité Técnico informe para la corrección del estudio de ZHFG rurales del municipio de Cumaral Meta.

Que, en sustento del informe, el funcionario en mención manifestó lo siguiente:

“Mediante la resolución N°50-000-052-2005 de septiembre 02 del 2005, por la cual se ordena la actualización del catastro jurídico fiscal del Municipio de Cumaral, parte urbana, rural y zona corregimiento, conforme a las normas y demás procedimientos establecidos en la Ley 14 de 1983 del IGAC.

El reconocimiento predial al momento de empezar el estudio de zona en el área urbano ya estaba culminado en un 100%, se está en el proceso de digitación.

Mediante concepto favorable No 127 de 2005 se da viabilidad al estudio de Zonas Homogéneas físicas y geoeconómicas del municipio de Cumaral, Meta en su sector urbano, rural y centros poblados de Guacavía, Veracruz y San Nicolás.

Los valores adoptados de acuerdo a lo investigado con el ingeniero Salvador Aguilera ejecutor del proceso, se ajustaron resultando los siguientes precios:

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO METALICÉ ESTERESIA INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI		VALORES ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS							
		Territorial: META			Municipio: CUMARAL			Urbano	
		Código: 50			Código: 226			Rural <input checked="" type="checkbox"/>	
FORMACION CATASTRO, VIGENCIA 01 01 DE 2006						INCREMENTO LEGAL			
Zona No.	Zona Física	Area ()	%	VALOR \$/Hectarea	CONVENCIÓN	AÑO: DCTO: INDICE:	AÑO: DCTO: INDICE:	AÑO: DCTO: INDICE:	AÑO: DCTO: INDICE:
1	34-35			200,000,000	1041				
2	35			160,000,000	940				
3	38			50,000,000	1063				
4	38			30,000,000	942				
5	17-21-38-39			20,000,000	970				
6	17-21-37-38			15,000,000	931				
7	21-36			10,000,000	926				
8	17-19-22			8,000,000	1035				
9	1-2-9-10-17-19			6,000,000	956				
10	3-4-11-13-18-19-20-28-32			5,000,000	918				
11	5-14-19-20			4,000,000	919				
12	5-7-14-16-18-19			3,000,000	1049				
13	5-14-20-28			2,550,000	924				
14	6-14-32			2,000,000	911				
15	7-8-12-15-23-25			1,200,000	905				
16	23			960,000	946				
17	23			720,000	910				
18	23-24			600,000	932				
19	26			400,000	909				
20	29-31			250,000	1036				
21	29			80,000	928				
22	33			40,000	907				

La capa física de zonas físicas contiene 39 físicas del estudio vigente, para el área rural del municipio de Cumaral.

Importante indicar que el estudio corregido, obedece a la capa física y geoeconómica rural del municipio para la vigencia 01-01-2006 y no se altera ni se propone ningún valor nuevo.

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADÍSTICA INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI		VALORES ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS							
		Territorial: META			Municipio: CUMARAL			Urbano	
		Código: 50			Código: 226			Rural <input checked="" type="checkbox"/>	
FORMACION CATASTRO, VIGENCIA 01 01 DE 2006						INCREMENTO LEGAL			
Zona No.	Zona Física	Area ()	%	VALOR \$/Hectarea	CONVENCIÓN	AÑO: DCTO: INDICE:	AÑO: DCTO: INDICE:	AÑO: DCTO: INDICE:	AÑO: DCTO: INDICE:
1	34-35			200,000,000	1041				
2	35			160,000,000	940				
3	38			50,000,000	1063				
4	38			30,000,000	942				
5	17-21-38-39			20,000,000	970				
6	17-21-37-38			15,000,000	931				
7	21-36			10,000,000	926				
8	17-19-22			8,000,000	1035				
9	1-2-9-10-17-19			6,000,000	956				
10	3-4-11-13-18-19-20-28-32			5,000,000	918				
11	5-14-19-20			4,000,000	919				
12	5-7-14-16-18-19			3,000,000	1049				
13	5-14-20-28			2,550,000	924				
14	6-14-32			2,000,000	911				
15	7-8-12-15-23-25			1,200,000	905				
16	23			960,000	946				
17	23			720,000	910				
18	23-24			600,000	932				
19	26			400,000	909				
20	29-31			250,000	1036				
21	29			80,000	928				
22	33			40,000	907				

El proceso de corrección del estudio se realizó tomando como fuente principal la gdb que reposa en el instituto por el cumplimiento de los parámetros originales de la estructura de capas.

2.1. Se aplicaron los siguientes métodos para la captura de información:

- Se utilizó la capa de áreas homogéneas de tierras digital.
- Revisión de datos con los profesionales que realizaron el estudio en 2006.
- Análisis de imágenes de Google Earth y Basemap en Arcgis.
- R1 y R2 IGAC.
- Reunión con funcionarios de planeación municipal.

2.2. Del proceso metodológico

La metodología tuvo como parámetros fundamentales:

- a. Trabajo predio a predio.

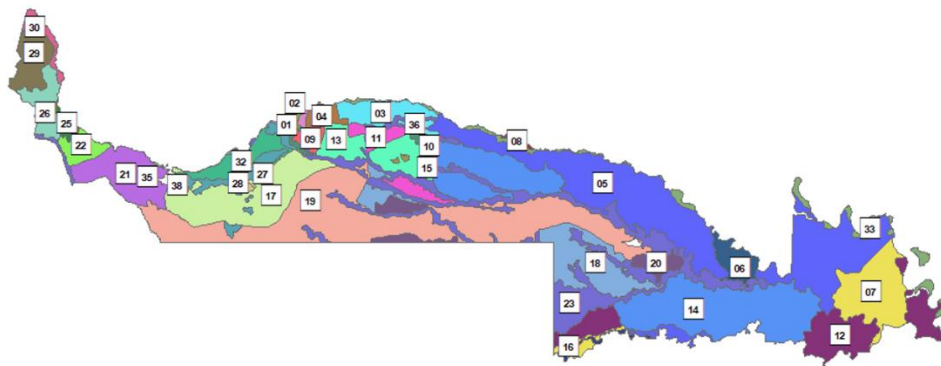
- b. *Realizar la corrección de acuerdo con los registros del SNC.*
- c. *Análisis de avalúo catastral con relación al área gráfica y alfanumérica.*

2.3. **Eventualidades del proceso**

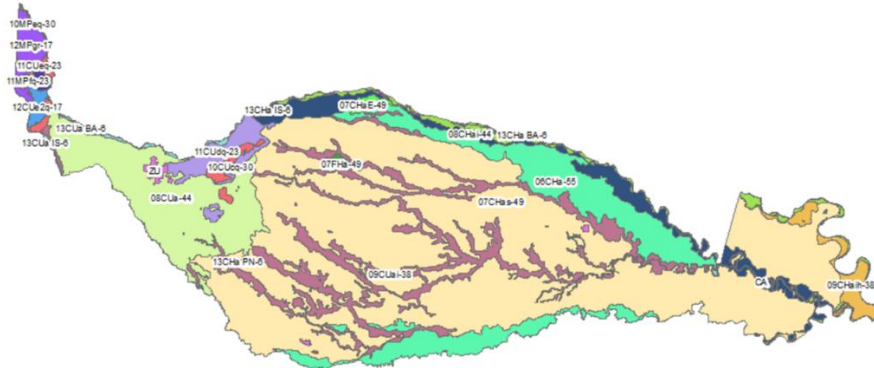
- *Se encontró memoria técnica en pdf para tomar como base de corrección.*
- *Lo apenas lógico; el paisaje que se encuentra actualmente no es el mismo del año 2006 (áreas de exploración petroleras que ya no existen, cambios en alto porcentaje de usos actuales del suelo).*
- *Imprecisiones en la relación de datos de la base gráfica y los datos del SNC, tales como diferencias de áreas y diferente numeración de zonas.*
- *El cruce de información recopilada permitió evidenciar múltiples imprecisiones del estudio en áreas, asignación de zonas, entre otras. Dado que en ese momento no se contaba con tecnología para la realización de dichos procesos, pues todo se hacía a calculo manual, incluyendo la liquidación de los avalúos catastrales.*
- *La gdb oficial presenta errores topológicos en el conjunto de datos en los feature class de zonas”.*

Que en dicho informe se estableció lo siguiente:

“Se encuentra un hueco en la parte sur del municipio, el cual de acuerdo a lo investigado no fue digitalizado en su momento.



“Así las cosas, se procedió al proceso de corrección de la parte requerida.



El punto de partida para el proceso es el estudio de áreas homogéneas de tierras, para hacer las respectivas comparaciones de las capas relacionadas en el estudio vigente para las zonas físicas.

Con este insumo y las partes de zonas que tienen referencia gráfica se inició el dibujo de corrección teniendo como base la malla predial o terreno.

De igual forma se relacionó los resultados predio a predio de la inscripción catastral con la base gráfica.

Detalles del predio

Ubicación Propietarios/Posesores Justificación derecho propiedad **Detalle avalúo** Trámites Ficha predial y carta catastral Registro fotográfico Histórico avalúo

Número predial: 50-226-00-02-00-00-0008-0437-0-00-00-0000 NIP: BLP0001RBWC

Avalúo catastral

Valor terreno:	\$ 0	Valor total construcción:	\$ 0
Valor total construcción convencional:	\$ 0	Valor total construcción no convencional:	\$ 0
Valor total avalúo catastral:	\$ 8.952.000		

Nota avalúo: Decreto 2311 Vigencia 2024/01/01

Justificación avalúo: Decreto--Cierre de año. Incremento Decreto (3%)--Cierre de año. Incremento Decreto (3%)--Cierre de año. Incremento Decreto (2,55%) Vigencia: 01/01/2024 Auto estimación: NO

Unidades de zonas homogéneas

Zona física	Zona geoeconómica	Área terreno	Vc. m ² terreno	Avalúo unidad terreno
14	11	15000,00	0	0

Área total de terreno: 15000 m² [Ver zonas](#)

	A	B	C	D	E	F
	CODIGO	MANZANA	PREDIC	ZHF	ZHG	AREA
2	502260002000000080438000000000	50226000200000008	0438	14	11	
3	502260002000000080437000000000	50226000200000008	0437	14	11	
4	502260002000000080437000000000	50226000200000008	0437	14	11	
5	502260002000000080436000000000	50226000200000008	0436	14	11	
6	502260002000000080435000000000	50226000200000008	0435	14	11	
7	502260002000000080434000000000	50226000200000008	0434	14	11	
8	502260002000000080433000000000	50226000200000008	0433	14	11	
9	502260002000000080432000000000	50226000200000008	0432	14	11	
10	502260002000000080431000000000	50226000200000008	0431	14	11	
11	502260002000000080430000000000	50226000200000008	0430	14	11	
12	502260002000000080429000000000	50226000200000008	0429	14	11	
13	502260002000000080428000000000	50226000200000008	0428	14	11	
14	502260002000000080427000000000	50226000200000008	0427	14	11	
15	502260002000000080426000000000	50226000200000008	0426	14	11	
16	502260002000000080425000000000	50226000200000008	0425	14	11	
17	502260002000000080424000000000	50226000200000008	0424	14	11	
18	502260002000000080423000000000	50226000200000008	0423	14	11	
19	502260002000000080422000000000	50226000200000008	0422	14	11	
20	502260002000000080421000000000	50226000200000008	0421	14	11	
21	502260002000000080420000000000	50226000200000008	0420	14	11	
22	502260002000000080419000000000	50226000200000008	0419	14	11	
23	502260002000000080418000000000	50226000200000008	0418	14	11	
24	502260002000000080417000000000	50226000200000008	0417	14	11	
25	502260002000000080416000000000	50226000200000008	0416	14	11	
26	502260002000000080415000000000	50226000200000008	0415	14	11	
27	502260002000000080414000000000	50226000200000008	0414	14	11	
28	502260002000000080413000000000	50226000200000008	0413	14	11	
29	502260002000000080412000000000	50226000200000008	0412	14	11	

En este punto del proceso se logró consolidar el resultado teniendo en cuenta los avalúos catastrales versus el área. Sin embargo, es importante indicar que existen imprecisiones de área no solo en la capa reconstruida, sino que hay diferencias de área entre lo gráfico y lo alfanumérico en todo el estudio, lo que exige un proceso de actualización catastral general.

Por lo tanto, se realizaron las correcciones pertinentes al estudio de zonas vigente con el propósito de poder atender a tramites puntuales de conservación catastral.

1. Observaciones importantes

De acuerdo al proceso realizado, se recomienda que las capas corregidas se utilicen solamente para los procesos puntuales de conservación dadas las imprecisiones informadas en este documento.

Las capas deben ser entregadas al área de digitalización para los procesos correspondientes de control de calidad y cargue en el SNC por parte de la Dirección Territorial”.

Que mediante acta de comité técnico de fecha 27 de diciembre de 2024, se aprobó la corrección del estudio de ZHFG rurales del municipio de Cumaral Meta.

RESUELVE:

Artículo 1. APROBAR la corrección del estudio de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas de la zona rural del municipio de Cumaral Meta, aprobadas mediante la Resolución No. 50-000-105-2005 de diciembre 27 del 2005 y Resolución No. 50-000-109-2005 del 28 de diciembre de 2005.

Artículo 2. REMITIR copia de este acto administrativo a la Dirección de Gestión Catastral del IGAC.

Artículo 3. PUBLICAR la presente Resolución en el Diario Oficial, de conformidad con el artículo 65 de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).


Artículo 4. Contra el presente acto administrativo no proceden recursos de conformidad con el artículo 75 de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).

COMUNÍQUESE, PUBLIQUESE Y CÚMPLASE

Dada en el municipio de Villavicencio (Meta), el 27 de diciembre de 2024



JAIRO ALEXIS FRIAS PEÑA
Director Territorial

Elaboró: Laura Paola Torres Salamanca, Profesional Universitario Grado 01. 

Revisó: Juan Carlos Torres Palma – Profesional Universitario Grado 08 

Aprobó: Clara Ruth Garnica Yate, Profesional Especializado Grado 13. 