

RESOLUCIÓN No. 25-000-0117-2025
(29 de diciembre de 2025)

“Por medio de la cual se ordena la puesta en vigencia parcial de la actualización catastral y de los avalúos resultantes de la zona urbana y rural parcial y se amplía el plazo para el cierre del proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito en el municipio de La Calera del departamento de Cundinamarca.”

**EL DIRECTOR TERRITORIAL CUNDINAMARCA (E) DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO
AGUSTÍN CODAZZI – IGAC**

En ejercicio de las facultades legales y reglamentarias, en especial las conferidas por el artículo 3 de la Ley 14 de 1983; el artículo 79 de la Ley 1955 de 2019, modificado por el artículo 43 de la Ley 2294 de 2023; los numerales 5 y 7 del artículo 30 del Decreto 846 de 2021; los artículos 2.2.2.28 y 2.2.2.29 del Decreto 1170 de 2015, modificados por el Decreto 148 de 2020; y los artículos 3.8.3., 4.2.9. y 4.2.12. de la Resolución IGAC 1040 de 2023, modificada parcialmente por la Resolución 746 de 2024, y,

CONSIDERANDO

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 24 de la Ley 1450 de 2011, determina que: *“Las autoridades catastrales tienen la obligación de formar catastros o actualizarlos en todos los municipios del país dentro de periodos 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 beneficien de este proceso lo cofinanciarán de acuerdo con sus competencias y al reglamento que expida el Gobierno Nacional”.*

Que el artículo 79 de la Ley 1955 de 2019 modificado por el artículo 43 de la Ley 2294 de 2023 Plan Nacional de Desarrollo (PND) 2022-2026 “Colombia Potencia Mundial de la Vida”, dispone que:

“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 el mismo artículo menciona que *“La gestión catastral está a cargo del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC- en su condición de máxima autoridad catastral nacional 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 el Decreto Nacional 148 de 2020, *“Por el cual se reglamentan parcialmente los artículos 79, 80, 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019 y se modifica parcialmente el Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto número 1170 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística”,* establece en el artículo 2.2.2.2. que el proceso de actualización catastral es el conjunto de actividades destinadas a identificar, incorporar o rectificar los cambios o inconsistencias en la información catastral durante un periodo determinado. Para la actualización catastral podrán emplearse mecanismos diferenciados de intervención en el territorio, tales como métodos directos, indirectos, declarativos y colaborativos, así como el uso e integración de diferentes fuentes de información que den cuenta de los cambios entre la base catastral y la realidad de los inmuebles. En ningún caso, para actualizar la información de un área geográfica, será obligatorio adelantar el levantamiento catastral en la totalidad de inmuebles.

Que el artículo 3 del Decreto No. 846 de 2021 señala que el IGAC tiene dentro de sus objetivos, el de:

“(...) 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. Así mismo, prestará por excepción el servicio público de catastro, en ausencia de gestores catastrales habilitados.”

Que el artículo 30 del Decreto No. 846 del 29 de julio de 2021, mediante el cual se modificó la estructura del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, señala que son funciones de las Direcciones Territoriales, entre otras, las siguientes:

(...)”5. Desarrollar y aplicar los procesos y proyectos relacionados con la prestación del servicio público catastral por excepción, en su jurisdicción.

(...)”7 Expedir los actos administrativos que se requieran para el cumplimiento de sus funciones (...).”

Que el artículo 4.2.12. de la Resolución No. 1040 de 2023, modificada parcialmente por la Resolución 746 de 2024, establece el: *“Plazo para el cierre de los procesos de formación y actualización catastral. Los gestores catastrales son responsables de garantizar el desarrollo eficiente y oportuno de los procesos de formación y actualización catastral. Estos deben iniciarse en el año correspondiente a su programación y cerrarse en el mismo año. En situaciones excepcionales, o por causales de fuerza mayor o caso fortuito, podrán cerrarse en el año siguiente.*

El cierre de los procesos de formación y actualización catastral debe realizarse a más tardar el 31 de diciembre del año anterior al que se pretenda poner en vigencia la información catastral con efectos fiscales. En caso de no poder cumplir con este plazo, los gestores catastrales podrán cerrar en el año siguiente, siempre y cuando justifiquen y documenten el motivo de la ampliación mediante un acto administrativo de carácter general.

[...]"

Que teniendo en cuenta los tiempos que demandan las etapas del proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito, correspondiente a la etapas preoperativa (*fase de alistamiento y planeación operativa*), etapa operativa (*interlocuciones, identificación predial, registral y económica, validación del componente físico, jurídico y económico y control de calidad*), etapa posoperativa (*Consolidación de la información en la base de datos, exposición de resultados y cierre del proceso de actualización catastral*) y etapa transversal (*aseguramiento de la calidad, seguimiento y control del proyecto y seguimiento comunicaciones*), y dadas las situaciones documentadas presentadas en la ejecución del proceso de actualización en curso, se constató un incremento en el número de predios identificados en el despliegue de las actividades de reconocimiento predial en campo respecto a las proyecciones iniciales. Este comportamiento se explica, entre otras razones, por la dinámica territorial propia del municipio de La Calera, donde confluyen dos factores determinantes: (i) la alta desactualización de la información catastral urbano–rural, en algunos casos con más de una década de rezago frente al año 2025, (ii) los elevados índices de informalidad, que se reflejan en fenómenos de fraccionamiento predial, subdivisiones no registradas y ocupaciones no formalizadas, (iii) cambios significativos en el perímetro urbano, que originó la remuneración de un gran número de predios que pasaron de una inscripción rural a urbana y hasta el día 29 de julio de 2025 el municipio de La Calera informó al IGAC la definición de su perímetro urbano conforme a lo dispuesto en la Circular No. 002 de 2025, e incluso, (iv) el elevado número de predios en condición de Propiedad Horizontal y las dificultades suscitadas para acceder a sus reglamentos, planos y atención de visitas en el tiempo establecido por parte de las administraciones y los usuarios.

A continuación, se sintetiza la vigencia catastral y la fecha de la última actualización del municipio de La Calera:

MUNICIPIO	VIGENCIA URBANA	VIGENCIA RURAL	AÑO DE DESACTUALIZACIÓN URBANA FRENTE A 2025	AÑO DE DESACTUALIZACIÓN RURAL FRENTE A 2025
LA CALERA	2010	2010	15	15

Las condiciones anteriormente expuestas hacen necesario ampliar los tiempos previstos para las actividades de levantamiento de información en campo y el posterior procesamiento, aseguramiento de calidad y consolidación de esta requerida por la norma.

Que, de conformidad con lo expuesto, es necesario ampliar el plazo del cierre del proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito de la zona rural parcial para las

veredas 253770000000000002 - San Jose del Triunfo, 5377000000000004 -San Rafael, 253770000000000005 - Frailejonal, 25377000000000010 - La Treinta y Seis, 25377000000000011 - Tunjaque, 25377000000000012 - La Tunia, 25377000000000013 - Mundo Nuevo, 25377000000000014 - Quisquiza, 25377000000000016 - Aurora Alta, 25377000000000018 - Aurora Baja, 25377000000000021 - Camino al Meta, 25377000000000022 - El Rodeo, 25377000000000023 - Jerusalem, 25377000000000024 - El Volcan, 25377000000000026 - La Hoya, 25377000000000027 - Polonia, 25377000000000028 - El Manzano, 25377000000000029 - La Jangada, del municipio de La Calera del Departamento de Cundinamarca para el año 2026, con el fin de entrar en vigencia a partir del 1° de enero del año 2027, al tenor de la Resolución 1040 de 2023 modificada parcialmente por la Resolución 746 de 2024.

Que, no obstante, lo anterior, una parte de la información catastral correspondiente a la zona urbana (UIT 1 y UIT 2) y las veredas 253770000000000001 - Márquez, 25377000000000003 - La Loma, 25377000000000006 - El Salitre, 25377000000000007 - San Cayetano, 25377000000000008 - El Hato, 25377000000000009 - Santa Helena, 25377000000000015 - Buenos Aires La Epifanía, 25377000000000017 - Altamar, 25377000000000019 - San José de la Concepción, 25377000000000020 - La Portada, 25377000000000025 - El Líbano y 25377000000000030 - Buenos Aires Los Pinos, han culminado satisfactoriamente las etapas técnica, jurídica y económica del proceso de actualización, cumpliendo los estándares de calidad y validación establecidos en la normatividad vigente.

Que el artículo 2.2.2.28 del Decreto 1170 de 2015 modificado por el Decreto 148 de 2020, establece que: "(...) *Vigencia fiscal. Para efectos de lo consagrado en el artículo 3 de la Ley 44 de 1990, los avalúos catastrales, resultantes de la prestación del servicio público de gestión catastral, entrarán en vigencia para efectos fiscales a partir del 1 de enero del año siguiente a aquel en que fueron estimados o calculados, para lo cual los gestores catastrales ordenarán por acto administrativo su entrada en vigencia*".

Que el artículo 2.2.2.29. del Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020, establece "*Vigencia Catastral. 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 artículo 8 de la Ley 14 de 1983, establece: "*Los avalúos establecidos de conformidad con los artículos 4, 5, 6 y 7 entrarán en vigencia el 1 de enero del año siguiente a aquel en que fueron ejecutados*", el cual será aplicable a la zona urbana y las veredas 253770000000000001 - Márquez, 25377000000000003 - La Loma, 25377000000000006 - El Salitre, 25377000000000007 - San Cayetano, 25377000000000008 - El Hato, 25377000000000009 - Santa Helena, 25377000000000015 - Buenos Aires La Epifanía, 25377000000000017 - Altamar, 25377000000000019 - San José de la Concepción, 25377000000000020 - La Portada, 25377000000000025 - El Líbano y 25377000000000030 - Buenos Aires Los Pinos del municipio de La Calera del departamento de Cundinamarca.

Que, de conformidad con lo señalado en los Decretos 1983 de 2019, 148 de 2020 y 1608 de 2022 y la Resolución 1040 de 2023, se verificó que el municipio de La Calera del departamento de Cundinamarca, no se encuentra habilitado como gestor catastral, ni su

catastro ha sido asignado a ningún otro gestor catastral habilitado, en consecuencia, le correspondió al IGAC por excepción la prestación del servicio público de gestión catastral, siendo el gestor catastral de dicho municipio.

Que mediante la Resolución No. 25-000-0031-2025 del 31 de marzo de 2025, se ordenó el inicio de las actividades tendientes a la actualización catastral con enfoque multipropósito de la zona rural y urbana del municipio de La Calera del departamento de Cundinamarca.

Que mediante Resolución No. 25-000-0104-2025 del 29 de diciembre de 2025, se aprobaron las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas y determinación del valor unitario e integral (PH) por tipo de construcción o tipologías constructivas de los predios actualizados catastralmente correspondientes a las zonas urbana y rural parcial del municipio de La Calera del departamento de Cundinamarca.

Que el artículo 4.2.9. de la Resolución IGAC 1040 de 2023 modificado por el artículo 7 de la Resolución IGAC 746 de 2024, determina los actos administrativos obligatorios a expedirse para los procesos de formación y actualización catastral en los siguientes términos: “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. (...)

Una vez finalizados o cerrados los procesos de formación o actualización catastral, se deberá expedir un acto administrativo de clausura, en el cual el gestor catastral ordenará la inscripción en la base de datos catastral de los predios que han sido formados, o la renovación de la inscripción en la base de datos catastral de los predios que han sido actualizados, y determinará la vigencia fiscal de los avalúos catastrales a partir del 1° de enero del año siguiente al cierre de los procesos mencionados.

Este acto administrativo es de carácter general, debe ser publicado de acuerdo con los términos establecidos en la Ley 1437 de 2011 y comunicado a la SNR y a la Dirección de Regulación y Habilitación del IGAC.”

Que surtidas todas las etapas del proceso de actualización del catastro en el municipio antes mencionado y con el cumplimiento de las normas técnicas y procedimientos legales, es procedente ordenar la renovación de la inscripción en el catastro de los predios que conforman la zona urbana y rural parcial del municipio de La Calera del departamento de Cundinamarca en las veredas ya indicadas y, determinar la vigencia de los avalúos resultantes de dicho proceso.

Que, en mérito de lo expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. – ORDENAR la renovación de la inscripción en la base de datos catastral en el área la zona urbana y las veredas 253770000000000001 - Márquez, 253770000000000003 - La Loma, 253770000000000006 - El Salitre, 253770000000000007 - San Cayetano, 253770000000000008 - El Hato, 253770000000000009 - Santa Helena, 253770000000000015 - Buenos Aires La Epifanía, 253770000000000017 - Altamar,

253770000000000019 - San José de la Concepción, 253770000000000020 - La Portada, 253770000000000025 - El Líbano y 253770000000000030 - Buenos Aires Los Pinos, de conformidad con la normatividad técnica y jurídica vigente.

ARTÍCULO SEGUNDO. –DECLARAR vigentes, para efectos fiscales, los avalúos catastrales resultantes del proceso de actualización correspondiente a los predios señalados en el artículo anterior, a partir del primero (1°) de enero de 2026, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 14 de 1983 y el artículo 2.2.2.2.28 del Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020.

PARAGRAFO: Los avalúos de las veredas 253770000000000002 - San Jose del Triunfo, 537700000000000004 - San Rafael, 253770000000000005 - Frailejonal, 253770000000000010 - La Treinta y Seis, 253770000000000011 - Tunjaque, 253770000000000012 - La Tunia, 253770000000000013 - Mundo Nuevo, 253770000000000014 - Quisquiza, 253770000000000016 - Aurora Alta, 253770000000000018 - Aurora Baja, 253770000000000021 - Camino al Meta, 253770000000000022 - El Rodeo, 253770000000000023 - Jerusalem, 253770000000000024 - El Volcan, 253770000000000026 - La Hoya, 253770000000000027 - Polonia, 253770000000000028 - El Manzano y 253770000000000029 - La Jangada, que no entran en vigencia en la actualización catastral del municipio de La Calera, se liquidarán para el año 2027 con el incremento que decreta el Gobierno Nacional.

ARTÍCULO TERCERO. –AMPLIAR en los términos del artículo 4.2.12. de la Resolución IGAC 1040 de 2023, modificada parcialmente por la Resolución 746 de 2024, el plazo el cierre del proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito de la zona rural del municipio de La Calera, departamento de Cundinamarca, ordenado mediante la Resolución No. 25-000-0031-2025 del 31 de marzo de 2025, para culminar en el año 2026, para las veredas enunciadas en el parágrafo anterior de la presente resolución.

ARTÍCULO CUARTO. – ALCANCE. La puesta en vigencia parcial de la información catastral y de los avalúos no implica el cierre integral del proceso de actualización catastral del municipio, el cual continuará desarrollándose respecto de los sectores pendientes hasta la expedición del acto administrativo definitivo de clausura.

ARTÍCULO QUINTO. – REMITIR copia de la presente resolución a la administración municipal de La Calera del Departamento de Cundinamarca y, a esta última el listado de predios que contiene los avalúos vigentes provenientes del proceso de actualización catastral para los fines legales pertinentes

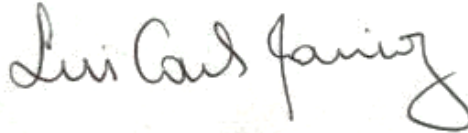
ARTÍCULO SEXTO. – COMUNÍQUESE este acto administrativo a la Dirección de Regulación y Habilitación, a la Dirección de Gestión Catastral del IGAC y a la Superintendencia de Notariado y Registro-SNR a efecto de que ejerza las funciones la inspección, vigilancia y control al ejercicio de la gestión catastral y al municipio objeto de intervención mediante el proceso de actualización catastral.

ARTÍCULO SÉPTIMO. – PUBLICAR la presente resolución en el Diario Oficial, de conformidad con el artículo 65 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo – Ley 1437 de 2011

ARTÍCULO OCTAVO. – El presente acto administrativo rige a partir de la fecha de su publicación y contra él no proceden recursos conforme con lo establecido en el artículo 75 de la Ley 1437 de 2011.

COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá, a los veintinueve (29) días del mes de diciembre de 2025.



LUIS CARLOS RAMÍREZ ECHAVARRÍA
DIRECTOR TERRITORIAL CUNDINAMARCA (E)