

RESOLUCIÓN NÚMERO 19-000-049-2025

(29 de diciembre de 2025)

“Por medio de la cual se amplía el cierre del proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito en las zonas rural y urbana del municipio de Mercaderes del Departamento de Cauca, ordenado mediante la Resolución de inicio No. 19-000-026-2025 de 2025.”

**LA DIRECTORA TERRITORIAL CAUCA DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN
CODAZZI – IGAC**

En uso de las facultades legales, y en especial de las que le confiere el artículo 30 del Decreto N° 846 de 2021, en concordancia con lo establecido en los artículos 3.8.3., 4.2.9. y 4.2.12. de la Resolución No. 1040 de 2023 modificada parcialmente por la Resolución No. 746 de 2024 del Instituto Geográfico “Agustín Codazzi” – IGAC 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 benefician de este proceso, lo cofinanciarán de acuerdo a 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 N° 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 N° 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 4.2.9. de la Resolución IGAC N° 1040 de 2023 modificado por el artículo 7 de la Resolución No. 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. 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”.

Que mediante la Resolución No. 19-000-026-2025 del 19 de septiembre de 2025, se ordenó el inicio del proceso de actualización Catastral con enfoque multipropósito de la zona Urbana y Rural del municipio de Mercaderes del Departamento de Cauca.

Que el artículo 4.2.12. de la Resolución N° 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 presentadas en la ejecución del proceso de actualización en curso, se constató un incremento en el número de predios identificados en campo respecto a las proyecciones iniciales. Este comportamiento se explica por la dinámica territorial propia del municipio de Mercaderes, donde confluyen dos factores determinantes: (i) la alta desactualización de la información catastral urbano–rural, en algunos casos con más de tres décadas de rezago frente al año 2025, y (ii) los elevados índices de informalidad, que se reflejan en fenómenos de fraccionamiento predial, subdivisiones no registradas y ocupaciones no formalizadas.

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

MUNICIPIO	VIGENCIA URBANA	VIGENCIA RURAL	AÑO DESACTUALIZACIÓN URBANA FRENTE A 2025	AÑO DESACTUALIZACIÓN RURAL FRENTE A 2025
Mercaderes	2004	2009	21	16

Las condiciones anteriormente expuestas hacen necesario ampliar los tiempos previstos para las actividades de levantamiento de información en campo y el posterior procesamiento de la misma.

Que, de conformidad con lo expuesto, es necesario ampliar el plazo del cierre del proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito de las zonas Rural Y Urbana del municipio de Mercaderes del Departamento de Cauca hasta el 31 de diciembre de 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, de acuerdo con la normatividad aplicable, la presente resolución es de carácter general, y deberá ser publicada en los términos de la Ley 1437 de 2011 -Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo- y la Resolución 1040 de 2023, o la norma que la modifique, adicione o derogue.

Que, en mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: AMPLIAR en los términos establecidos en el artículo 4.2.12. de la Resolución 1040 de 2023, modificada parcialmente por la Resolución 746 de 2024, el cierre del proceso de actualización Catastral con enfoque multipropósito de las zonas Rural y Urbana del municipio de Mercaderes, del Departamento de Cauca ordenado mediante la Resolución No. 19-000-026 de fecha 19 de septiembre de 2025.

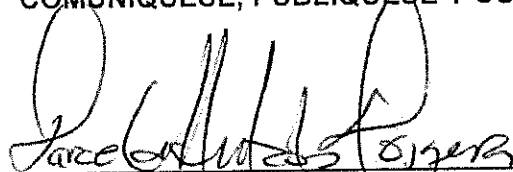
ARTÍCULO SEGUNDO: El cierre del proceso de actualización Catastral con enfoque multipropósito de las zonas Rural y Urbana del municipio de Mercaderes, del Departamento de Cauca iniciado mediante Resolución No. 19-000-026-2025 de fecha 19 de septiembre de 2025, será el 31 de diciembre de 2026, en consecuencia, entrará 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.

ARTÍCULO TERCERO: Remítase copia de este acto administrativo a la Dirección de Gestión Catastral del IGAC e infórmese a la alcaldía del municipio y a la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR), a efecto de que esta última ejerza las funciones de inspección, vigilancia y control al ejercicio de la gestión catastral.

ARTÍCULO CUARTO: Publíquese la presente resolución en el Diario Oficial.

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

COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE


LADY MACERLA HURTADO MOSQUERA
Directora Territorial Cauca