

## RESOLUCIÓN NÚMERO 551 de 2025

(29 de diciembre de 2025)

***“Por medio de la cual se ordena la clausura del proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito de la zona urbana (01) del Municipio de Bolívar del Departamento de Santander, la renovación de la inscripción en el catastro de los predios que fueron objeto del proceso, se dictan otras disposiciones, y se amplía el cierre del proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito en su zona rural (00) y de los Centros Poblados inscritos catastralmente, ordenado mediante la Resolución de inicio No. 068 del 21 de abril de 2025”***

### **EL DIRECTOR TERRITORIAL SANTANDER 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 beneficien 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. 068 del 21 de abril de 2025, se ordenó el inicio del proceso de actualización Catastral con enfoque multipropósito en las zonas Urbana y Rural del municipio de Bolívar del Departamento de Santander.

Que mediante la Resolución No. 550 del día 29 del mes de diciembre de 2025, se aprobaron los valores comerciales resultantes del estudio del componente económico del proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito de la zona Urbana (01) del municipio de municipio de Bolívar del Departamento de Santander.

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 Bolívar, donde confluyen tres factores determinantes: **(i)** la alta desactualización de la información catastral rural desde el año 2010, con 15 años 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)** La ubicación geográfica y la forma extendida o alargada del municipio, el cual hace que su parte operativa deba realizarse una por la parte alta en donde se encuentra la cabecera municipal, y otra, por la parte baja atendida por la zona del Magdalena medio, e igualmente la atención de tres Centros Poblados.

Que 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, en su Zona rural (00) y los Centros Poblados inscritos catastralmente.

Que, surtidas todas las operaciones técnicas y administrativas de la actualización catastral con enfoque multipropósito del municipio de Bolívar del Departamento de Santander, es procedente clausurar el proceso de actualización catastral en su zona urbana (01), ordenar la renovación de la inscripción del catastro, determinar la vigencia fiscal de los avalúos catastrales resultantes y

dictar otras disposiciones, y se amplía el cierre del proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito en la zona rural (00) y los Centros Poblados inscritos catastralmente .

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 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 y a partir de lo expuesto precedentemente, ordenará la clausura del proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito en el área urbana (01) del municipio de Bolívar del Departamento de Santander, 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.

Que igualmente y de conformidad con lo manifestado, es necesario ampliar el plazo del cierre del proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito de la zona Rural (00) y los Centros Poblados inscritos catastralmente del municipio de Bolívar del Departamento de Santander 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: ORDENAR** la clausura del proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito en el área urbana (01) del municipio de Bolívar del Departamento de Santander, adelantado durante el año 2025 para la vigencia fiscal 2026, conforme con lo expuesto en la parte considerativa de la presente resolución.

**ARTÍCULO SEGUNDO: ORDENAR** la renovación de la información en las bases de datos catastrales de los predios del área urbana (01) del municipio de Bolívar del Departamento de Santander, de acuerdo con los resultados del proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito del año 2025 en su zona urbana (01), para la vigencia fiscal del año 2026, y de conformidad con lo expuesto en la parte considerativa de la presente resolución.

**ARTÍCULO TERCERO: DECLARAR** vigentes los avalúos resultantes de la actualización catastral de la zona urbana (01) del Municipio de Bolívar del Departamento de Santander, a partir del primero (1) de enero de dos mil veintiséis (2026), de conformidad con el artículo 8 de la Ley 14 de 1983, el artículo 2.2.2.2.28. del Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020, y su vigencia fiscal igualmente será a partir del primero (1) de enero de dos mil veintiséis (2026), en desarrollo de lo dispuesto por el artículo 4.2.9. de la Resolución IGAC 1040 de 2023, modificado por el artículo 7 de la Resolución IGAC 746 de 2024.

**ARTÍCULO CUARTO: 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 la zona Rural (00) y de los Centros Poblados inscritos catastralmente del municipio de Bolívar del Departamento de Santander, ordenado mediante la Resolución No. 068 del 21 de abril de 2025.

**ARTÍCULO QUINTO:** El cierre del proceso de actualización Catastral con enfoque multipropósito de la zona Rural (00) y de los Centros Poblados inscritos catastralmente del Municipio de Bolívar del Departamento de Santander iniciado mediante la Resolución No. 068 del 21 de abril 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 SEXTO:** 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 la inspección, vigilancia y control al ejercicio de la gestión catastral.

**ARTÍCULO SÉPTIMO:** Publíquese la presente resolución en el Diario Oficial.

**ARTÍCULO OCTAVO:** 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**



**JORGE EDUARDO TORRES MANRIQUE**  
Director Territorial Santander