RESOLUCIÓN NÚMERO 54-00-066-2026

08 de septiembre de 2026

"Por medio de la cual se ajustan los porcentajes de incremento definidos de las zonas homogéneas geoeconómicas rurales del municipio de Villa Caro –Norte de Santander,
en el marco de la aplicación del artículo 49 de la Ley 2294 de 2023".

EL DIRECTOR TERRITORIAL DE NORTE DE SANTANDER DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI

En uso de sus facultades legales, en especial las otorgadas por el artículo 3° de la Ley N° 14 de 1983, el artículo 79 de la Ley N° 1955 de 2019, modificado por el artículo 43 de la Ley N° 2294 de 2023, y los numerales 5 y 7 del artículo 30 del Decreto N° 846 de 2021, y la Resolución IGAC N° 384 de 2026,

C O N S I D E R A N D O:

Que el artículo 3 de la Ley N°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 N°1955 de 2019, modificado por el artículo 43 de la Ley 2294 de 2023,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, de acuerdo con los numerales *5° y* 7° del artículo 30 del Decreto N° 846 del 29 de julio de 2021, mediante el cual se modificó la estructura del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, corresponde a las direcciones territoriales "(…) *desarrollar y aplicar los procesos y proyectos relacionados con la prestación del servicio público catastral por excepción, en su jurisdicción* (…)" y, por consiguiente, "(…) *expedir los actos administrativos que se requieran para el cumplimiento de sus funciones* (...)".

Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley N°2294 de 2023 (PND 2022-2026). El Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC-, adoptará metodologías y modelos de actualización masiva de valores catastrales rezagados, que permitan por una sola vez realizar un ajuste automático de los avalúos catastrales de todos los predios del país, exceptuando aquellos que hayan sido objeto de formación o actualización catastral durante los últimos cinco (5) años previos a la expedición de la presente ley o cuyo proceso de formación o actualización esté en desarrollo a la fecha de expedición, con el fin de contrarrestar la distorsión de la realidad económica de estos, corregir inequidades en la carga tributaria y mejorar la planificación del territorio.

Que el IGAC mediante Resolución IGAC N° 1912 del 06 de diciembre de 2024, adoptó esta metodología estableciendo los lineamientos técnicos generales que permitan la reducción del rezago de los avalúos catastrales del país y así realizar un ajuste automático de éstos.

Que, en ese sentido, dicho ajuste se caracteriza por su aplicación general y simultánea sobre la totalidad de los predios ubicados en las zonas homogéneas geoeconómicas rurales de la entidad territorial, razón por la cual se materializa mediante la expedición de un acto administrativo de carácter general, en los términos previstos en el artículo 8 de la Resolución IGAC N° 1912 de 2024.

Que, en consecuencia, las actuaciones orientadas a la revisión, ajuste o modificación derivadas de su implementación conservan su naturaleza de acto administrativo de carácter general, en la medida en que se fundamentan en los mismos supuestos normativos y técnicos que dieron lugar a su adopción inicial, no se dirigen a predios individualmente considerados y producen efectos jurídicos de manera general, uniforme, abstracta e impersonal sobre la totalidad de los inmuebles comprendidos dentro de las zonas homogéneas geoeconómicas objeto de aplicación.

Que, en cumplimiento de la normatividad antes citada, el IGAC expidió la Resolución IGAC No 2057 de 30 de diciembre de 2025, con la cual se establecieron y fijaron los porcentajes de incremento de los avalúos catastrales en las zonas rurales en 527 municipios del país para la vigencia del año 2026.

Que, mediante el artículo 2º de la Resolución IGAC No 2057 de 30 de diciembre de 2025 se determinó que: "*la Liquidación de avalúos catastrales para predios rurales de los 527 municipios incluidos en esta fase de implementación de lo dispuesto en el Art. 49 de la Ley N°2294 de 202, se hará de conformidad con las siguientes tablas, las cuales presentan los porcentajes de incrementos definidos para cada una de las zonas homogéneas geoeconómicas vigentes de cada municipio objeto de la presente Resolución (…).*"

Que, de acuerdo con los incrementos definidos en el estudio de cada municipio, se procedió a ajustar en el Sistema Nacional Catastral los valores unitarios de terreno en las tablas de zonas homogéneas geoeconómicas rurales para la vigencia del año 2026.

Que en el marco del proceso de implementación del ajuste automático en el Sistema Nacional Catastral y en atención a las solicitudes de los integrantes de los comités técnicos sectoriales establecidos en el marco de la Mesa Nacional de Concertación sobre Catastro Multipropósito, y la implementación del artículo 49 de la Ley N° 2294 de 2023.(Plan Nacional de Desarrollo) y como resultado del análisis técnico efectuado a tales solicitudes por el personal técnico de las Direcciones Territoriales a través de las Mesas Técnicas para la revisión de porcentajes y valores unitarios de terreno adoptados para las Zonas Homogéneas Geoeconómicas (ZHG), se han identificado situaciones asociadas a la determinación de los valores unitarios de terreno adoptados para las zonas homogéneas geoeconómicas en algunos municipios, lo cual incide en la determinación de los porcentajes de incremento aplicables de forma excepcional y masiva por disposición del artículo 49 de la Ley N° 2294 de 2023.

Que mediante Resolución IGAC N° 384 de 2026, el Director General del IGAC facultó a las Direcciones Territoriales para ajustar los valores de terreno adoptados para las zonas homogéneas geoeconómicas en los municipios de su jurisdicción donde se evidencien situaciones que incidan en la determinación de los porcentajes de incremento aplicables de forma excepcional y masiva por disposición del artículo 49 de la Ley N° 2294 de 2023.

Que, debido a una inconsistencia entre la información que presenta la base de datos cartográfica y alfanumérica del municipio de Villa Caro una vez cargadas en el Sistema Nacional Catastral, se presentó una diferencia en los valores definidos para las ZHG obteniéndose unos porcentajes de incremento diferentes a los calculados inicialmente mediante la aplicación de la metodología del análisis de transacciones recientes y ofertas de bienes comparables capitalización de ingresos, los cuales fueron validados mediante la mesa técnicas realizadas en la Dirección Territorial Norte de Santander tal como se observa a continuación:

Que, mediante comunicación de la Dirección Territorial de Norte de Santander, el 14 de mayo de 2026 se convocó a la mesa técnica, escenario en la cual se realizó la presentación y socialización de la información correspondiente, conforme consta en el acta suscrita el 20 de mayo de 2026.

Que, mediante comunicación de la Dirección Territorial de Norte de Santander, el 21 de julio de 2026 se convocó al Comité Técnico Sectorial para la presentación de los resultados de la mesa de trabajo previamente desarrollada en el municipio, según consta en el acta suscrita el 05 de agosto de 2026. No obstante, a dicha sesión no asistió ningún representante por parte de la alcaldía o veeduría.

Que, posteriormente, mediante Oficio No. 2616DTNS-2026-0010438-EE del 20 de agosto de 2026, la Dirección Territorial Norte de Santander comunicó formalmente al municipio los resultados de la evaluación y los valores determinados, garantizando el conocimiento de la información técnica correspondiente.

Que, como consecuencia de lo anterior, se evidenció la necesidad de ajustar los porcentajes de incremento aplicados para el municipio de Villa Caro, con el propósito de garantizar su adecuada correspondencia con las zonas homogéneas geoeconómicas y con la información base consolidada; en ese sentido, se hace necesario actualizar dichos porcentajes y su adecuada incorporación en la base catastral para la vigencia 2026, conforme a los porcentajes que se presentan en la siguiente tabla.

ZONA GEOECONÓMICA	% PORCENTAJE Resol. 2057 de 2025	% PORCENTAJE AJUSTADO
01	323,00%	139,00%
02	429,00%	198,00%
03	325,00%	160,00%
04	432,00%	225,00%
05	609,00%	334,00%
06	432,00%	225,00%
07	491,00%	262,00%
08	565,00%	307,00%
09	424,00%	262,00%
10	529,00%	334,00%
11	307,00%	171,00%
12	365,00%	210,00%
13	442,00%	262,00%

Que, de acuerdo con las anteriores consideraciones, resulta necesario, prudente y procedente ajustar el valor unitario de terreno en la (las) ZHG en el Sistema Nacional catastral.

Que la metodología adoptada mediante la Resolución IGAC N° 1912 de 2024 establece que la estructuración, cálculo y determinación de los porcentajes de ajuste se efectúa a partir de valores rurales investigados, los cuales constituyen la base técnica de referencia para la determinación de los porcentajes objeto de publicación en el presente acto administrativo.

En consecuencia, el porcentaje que se publique y adopte mediante la presente resolución será aplicado de manera uniforme sobre los valores catastrales vigentes con destinos agropecuarios y no agropecuarios, atendiendo los criterios técnicos definidos en la metodología adoptada por el IGAC.

Que, de acuerdo con las anteriores consideraciones, resulta necesario, prudente y procedente ajustar el valor unitario de terreno en la (las) Zonas Homogéneas Geoeconómicas (ZHG) en el Sistema Nacional catastral.

En mérito de lo anterior,

R E S U E L V E:

Artículo 1. Reajuste de los porcentajes de incremento aplicables en el marco del artículo 49 de la Ley N° 2294 de 2023. Reajustar los porcentajes de incremento aplicables a las Zonas Homogéneas Geoeconómicas del área rural del municipio de Villa Caro, de conformidad con lo expuesto en la parte considerativa de la presente resolución.

Artículo 2. Liquidación de avalúos catastrales para predios rurales. Actualizar la liquidación de los avalúos catastrales, en aplicación de lo dispuesto en el artículo anterior, de los predios ubicados en las Zonas Homogéneas Geoeconómicas rurales del municipio de Villa Caro para la vigencia catastral con fecha 01 de enero de 2026.

Artículo 3. Publicación y comunicación. Publicar la presente resolución de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley N° 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo) y comunicarla al municipio de Villa Caro, departamento de Norte de Santander.

Artículo 4. Modificación. La presente resolución modifica, en lo pertinente y conforme con lo expuesto en la parte considerativa, los porcentajes de incremento de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas adoptados en la Resolución IGAC N° 2057 de 2025, manteniendo incólumes las demás disposiciones contenidas en dicho acto administrativo.

Artículo 5. Vigencia. La presente resolución rige a partir de su publicación y, por tratarse de un acto administrativo de carácter general, contra ella no procede recurso alguno, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 75 de la Ley N°1437 de 2011 CPACA.

PUBLIQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en la ciudad de Cúcuta a los 08 días del mes de septiembre de 2026

JEAN CARLO COLMENARES GOMEZ
Director Territorial (E)

Elaboró: Edisson Eduardo Cadena Ortiz
Aprobó: Arq. Juan Carlos Avila Triviño