RESOLUCIÓN NÚMERO 54 – 00 – 024 - 2026
(12 de mayo de 2026)

"Por medio de la cual se aprueba la modificación de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas de los predios localizados en Centros Poblados de La Gabarra, Campo Dos, Pachelli, El 60, La Cuatro, Petrolea, Campo Giles, Versalles, Tres Bocas, El 28 y El 21; Sectores con desarrollo urbano como Villa Paz, Brisas y Faros del Catatumbo, La Esperanza, Barrio Largo, Villa Nueva, La Montaña, y, parte de las veredas La Angalia, La Soledad, Llano Grande, Vetas de Oriente, Villa del Carmen, Caño Victoria Norte, La Esmeralda Dos, Campo Hermoso La Soledad, Las Delicias, Km 15, Guamito, La Rochela, Ambato, El Encanto, Mate Coco, Los Cuervos, El 60 Puerto Barco, El 12 Los Lirios, Punta de Palo, La Guajira El Encanto, La Batería, Barco La Silla Km 15, Villa del Carmen, La Trinidad, La Rochela, La Ceiba, Rancho Grande, La Colombiana, El Empalme, Km 15, Primavera, Petrolea, San Miguel, La Lejía, Campo Raya Alto, Oru Siete, El Líbano, 20 de julio, Nazareth, Socuavo Sur, Venecia Guamalito, Caño Victoria Norte, Esmeralda dos, La Vorágine, Carro Madera La Selva, Brisas de Rio Nuevo, Puerto Reyes, La Rochela, Villa Nueva, M-24, Refinería J-19, El Porvenir, Rancho Grande, Chiquinquirá, Km 23, Campo Rayo Bajo, La Esmeralda Km 19, Caño Indio, Palmeras K-16, Socuavo Norte, La Perla, Playa Rica, El Serpentino y Campo Yuca., zona rural del Municipio de Tibú, Departamento de Norte de Santander".

EL DIRECTOR TERRITORIAL 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 14 de 1983, el artículo 79 de la Ley 1955 de 2019, el artículo 4.2.9. de la Resolución No. 1040 de 2023 modificada parcialmente por la Resolución 746 de 2024 del Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" (IGAC), numeral 7 y 12 del artículo 30 del Decreto 846 de 2021, y

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

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".

Instituto Geográfico Agustín Codazzi
Carrera 30 No. 48 - 51, Bogotá D.C., Colombia
(+57) 601 653 1888
www.igac.gov.co

localizados en los Centros Poblados de La Gabarra, Campo Dos, Pachelli, El 60, La Cuatro, Petrolea, Campo Giles, Versalles, Tres Bocas, El 28 y El 21; Sectores con desarrollo urbano como Villa Paz, Brisas y Faros del Catatumbo, La Esperanza, Barrio Largo, Villa Nueva, La Montaña, y, parte de las veredas La Angalia, La Soledad, Llano Grande, Vetas de Oriente, Villa del Carmen, Caño Victoria Norte, La Esmeralda Dos, Campo Hermoso La Soledad, Las Delicias, Km 15, Guamito, La Rochela, Ambato, El Encanto, Mate Coco, Los Cuervos, El 60 Puerto Barco, El 12 Los Lirios, Punta de Palo, La Guajira El Encanto, La Batería, Barco La Silla Km 15, Villa del Carmen, La Trinidad, La Rochela, La Ceiba, Rancho Grande, La Colombiana, El Empalme, Km 15, Primavera, Petrolea, San Miguel, La Lejía, Campo Raya Alto, Oru Siete, El Líbano, 20 de julio, Nazareth, Socuavo Sur, Venecia Guamalito, Caño Victoria Norte, Esmeralda dos, La Vorágine, Carro Madera La Selva, Brisas de Rio Nuevo, Puerto Reyes, La Rochela, Villa Nueva, M-24, Refinería J-19, El Porvenir, Rancho Grande, Chiquinquirá, Km 23, Campo Rayo Bajo, La Esmeralda Km 19, Caño Indio, Palmeras K-16, Socuavo Norte, La Perla, Playa Rica, El Serpentino y Campo Yuca, zona rural del Municipio de Tibú, valores allí aplicados los cuales distan mucho de la realidad inmobiliaria existente en el municipio, por lo que conminaron al IGAC como este rector en materia catastral a realizar un estudio técnico más atinente a la realidad y donde la aplicación de valores geoeconómicos correspondan con el movimiento del mercado inmobiliario, en concordancia con lo estipulado en la metodología de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas diseñadas por el IGAC, toda vez que la aplicación del acto administrativo ha conllevado a una serie de inconformidades expuestas por la comunidad en general, dado que los valores catastrales aplicados están muy por encima de los valores comerciales actuales.

Que la Dirección Territorial Norte de Santander, Ingeniero Oscar Hernando Sánchez Roa, solicita al funcionario Arquitecto Juan Carlos Ávila Triviño (Investigador de Mercado Inmobiliario de la Territorial Norte de Santander), para que efectuara la inspección ocular y revisar el estudio de las Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas rurales, verificando las características Físicas y Geoeconómicas en atención al respectivo trámite catastral.

Que, una vez realizado el estudio, se pudo establecer por una parte que estos corresponden en su gran mayoría a predios con vocación de uso habitacional, con vías en regular estado, servicios domiciliarios incompletos, con grandes áreas con características urbanizables (Centros Poblados y corredores viales), características físicas que coinciden con las que vienen figurando, es decir lotes urbanos, con edificaciones, influencia vial regular y disponibilidad de servicios domiciliarios incompletos.

De otra parte, se pudo evidenciar la inconsistencia económica aplicada por lo que se procedió a modificar los valores unitarios ($/Ha), ello en lo que respecta a las Zonas Homogéneas Geoeconómicas Nos 001, 002, 003, 004, 005, 006, 007, 008 para las áreas urbanas (Centro Poblados y/o Corredores Viales), y, 009, 010, 011 y 012, para zonas con características rurales de explotación agropecuaria.

Que el comité de avalúos de la Dirección Territorial de Norte de Santander, en fecha 11 de mayo de 2026, y atendiendo las recomendaciones del funcionario, consideró pertinente y oportuno hacer los ajustes parciales a las Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas

Instituto Geográfico Agustín Codazzi
Carrera 30 No. 48 - 51, Bogotá D.C., Colombia
(+57) 601 653 1888
www.igac.gov.co

Bocas, El 28 y El 21; Sectores con desarrollo urbano como Villa Paz, Brisas y Faros del Catatumbo, La Esperanza, Barrio Largo, Villa Nueva, La Montaña, y, parte de las veredas La Angalia, La Soledad, Llano Grande, Vetas de Oriente, Villa del Carmen, Caño Victoria Norte, La Esmeralda Dos, Campo Hermoso La Soledad, Las Delicias, Km 15, Guamito, La Rochela, Ambato, El Encanto, Mate Coco, Los Cuervos, El 60 Puerto Barco, El 12 Los Lirios, Punta de Palo, La Guajira El Encanto, La Batería, Barco La Silla Km 15, Villa del Carmen, La Trinidad, La Rochela, La Ceiba, Rancho Grande, La Colombiana, El Empalme, Km 15, Primavera, Petrolea, San Miguel, La Lejía, Campo Raya Alto, Oru Siete, El Líbano, 20 de julio, Nazareth, Socuavo Sur, Venecia Guamalito, Caño Victoria Norte, Esmeralda dos, La Vorágine, Carro Madera La Selva, Brisas de Rio Nuevo, Puerto Reyes, La Rochela, Villa Nueva, M-24, Refinería J-19, El Porvenir, Rancho Grande, Chiquinquirá, Km 23, Campo Rayo Bajo, La Esmeralda Km 19, Caño Indio, Palmeras K-16, Socuavo Norte, La Perla, Playa Rica, El Serpentino y Campo Yuca.

Artículo 3. Modificar los polígonos de Zonas Homogéneas Geoeconómicas para los predios con referencia catastral Nos. 54 810 00 02 00 00 0001 0132 0 00 00 0000, 54 810 00 02 00 00 0001 0141 0 00 00 0000, 54 810 00 05 00 00 0002 0018 0 00 00 0000, 54 810 00 05 00 00 0002 0230 0 00 00 0000, 54 810 00 05 00 00 0003 0019 0 00 00 0000 y 54 810 00 05 00 00 0003 0118 0 00 00 0000.

Artículo 4. Efectuar el cambio en todos los documentos catastrales, resultantes del ajuste ordenado y actualizar el avalúo catastral; a partir de la vigencia 01-01-2025.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE
Dada en la ciudad de San José de Cúcuta.

OSCAR HERNANDO SANCHEZ ROA
Director (E) Territorial Norte de Santander

Elaboró: Arq. Juan Carlos Avila Triviño
Revisó y Aprobó: Ing. Oscar Hernando Sánchez Roa