RESOLUCIÓN NÚMERO 54 – 00 – 060 - 2025
(4 de noviembre de 2025)

"Por medio de la cual se aprueba la modificación de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas del predio con referencia catastral 54810000004000200290000000000 localizado en la vereda San Isidro, zona rural del Municipio de Tibú, Departamento de Norte de Santander".

EL DIRECTOR TERRITORIAL NORTE DE SANTANDE
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".

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 numeral 7 del artículo 30 del Decreto 846 del 29 de julio de 2021, mediante el cual se modificó la estructura del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, estipula que le corresponde a las Direcciones Territoriales: "(.) expedir los actos administrativos que se requieran para el cumplimiento de sus funciones (...)".

Igualmente, el numeral 12 del artículo 30 ibidem, estipula que le corresponde a las Direcciones Territoriales: "(…) 12. Coordinar el comité de avalúos de la Regional. (...)".

Que, de conformidad con lo estipulado 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 Tibú, Departamento de Norte de Santander, no se encuentra habilitado como gestor catastral, ni su catastro ha sido asignado a ningún otro gestor catastral habilitado, en consecuencia, le corresponde al IGAC como máxima autoridad la prestación del servicio público de gestión catastral, siendo el gestor catastral de dicho municipio.

Que mediante Resolución número 54-000-0006-2025 de fecha 11 de febrero de 2025, por medio de la cual se corrige la Resolución No. 54-000-082-2024 del 16 de diciembre de 2024, la cual aprobó 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 la zona rural y urbana del Municipio de Tibú, Departamento de Norte de Santander", y se ordenó la inscripción y liquidación de los avalúos como también se determinó vigencia 01-01-2025.

Que teniendo en cuenta la petición elevada por el ingeniero Oscar Hernando Sánchez Roa, Director Territorial Norte de Santander del IGAC, acerca de una petición elevada por la señora Erika Dayana Angarita Mendoza con cédula de ciudadanía No. 88.040.021, con tarjeta profesional No. 207.796 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en nombre y representación del señor Pedro Elías Tapias Álvarez, con cédula de ciudadanía No. 88.040.021, en calidad de participante del programa "Protierra Catatumbo" de Mercy Corps, quien solicito la corrección de las actuaciones técnicas estipuladas en la Resolución No. 54-00-006-2025 de fecha 11 de febrero del año 2025, respecto del predio "PROVIDENCIA SAN LUIS PACELLI", con código predial 00-04-00-00-0002-0029-0-00-00-0000, asociado al folio de matrícula inmobiliaria No. 260-40942, ubicado en el corregimiento de Pacelli del municipio de Tibú, departamento Norte de Santander, reconsiderando los valores definidos por el IGAC en lo que respecta al predio de su representado, señor Pedro Elías Tapias Álvarez, toda vez que los valores allí aplicados distaban mucho de la realidad inmobiliaria existente en la zona, que para ello debía realizar un estudio técnico económico más atinente a la realidad y donde la aplicación de valores geoeconómicos correspondiesen con el movimiento del mercado inmobiliario, en concordancia con lo estipulado en la metodología de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas diseñadas por el IGAC, predio localizado en la vereda San Isidro, zona rural del municipio de Tibú, departamento Norte de Santander.

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 a la altura de la vereda San Isidro, verificando las características Físicas y Geoeconómicas en atención al respectivo trámite catastral.

Que una vez revisado el predio con referencia catastral 54-810-00-04-00-00-0002-0029-0-00-00-0000, se pudo establecer que este corresponde a predio con vocación eminentemente agropecuaria, con influencia vial regular y disponibilidad de aguas abundantes, con una pequeña área de características urbanizable pero actualmente no se encuentra urbanizada; características físicas que difieren con las que vienen figurando, es decir lotes urbanos, con edificaciones, influencia vial buena y aguas abundantes.

Que el comité de avalúos de la Dirección Territorial de Norte de Santander, en fecha 24 de octubre de 2025, y atendiendo las recomendaciones del funcionario, consideró pertinente y oportuno hacer los ajustes parciales a las Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas del sector rural, vereda San Isidro, ello en sujeción con los requerimientos solicitados por la peticionaria.

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 4.2.9 de la Resolución 1040 de 2023 y en consonancia con los dispuesto en los numerales 5 y 7 del artículo 30 del Decreto 846 de 2021, es responsabilidad de los directores de las Territoriales la aprobación de las modificaciones.,

En mérito de lo anterior,

R E S U E L V E:

Artículo 1. Modificar parcialmente la Resolución 54-000-0006-2025 de fecha 11 de febrero de 2025, por medio de la cual se corrige la Resolución No. 54-000-082-2024 del 16 de diciembre de 2024, la cual aprobó 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 la zona rural y urbana del Municipio de Tibú, Departamento de Norte de Santander.

Artículo 2. Modificar la inscripción catastral del objeto del estudio de modificación de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas referido en el acta de la mesa técnica de avalúos de fecha 24 de octubre de 2025; predio con referencia catastral No. 54-810-00-04-00-00-0002-0029-0-00-00-0000.

Artículo 3. Modificar el polígono de Zona Homogénea Física No. 247 y modificarla por el polígono de la Zona Homogénea Física No. 070, aplicar los atributos, y, modificar el polígono de la Zona Homogénea Geoeconómica para el predio con referencia catastral

No. 54-810-00-04-00-00-0002-0029-0-00-00-0000, asignándole la zona Homogénea Geoeconómica No. 013. Con valor de $12.000.000 /Ha.

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