RESOLUCIÓN NÚMERO 54 – 00 – 061 - 2025
(4 de noviembre de 2025)

"Por medio de la cual se aprueba la homologación de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas de los predios que componen los barrios La Victoria, La Pradera, Mirador de El Zulia, Monte Brisas, Altos de El Zulia, Villa Cristina y Tahuá localizados en la zona urbana del Municipio de El Zulia, 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 El Zulia, 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 54-000-0067-2005 de fecha 26 de diciembre de 2005, por medio de la cual aprobó las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas y determinación del valor unitario por tipo de construcción de los predios actualizados catastralmente correspondientes a la zona urbana y corregimientos del Municipio de El Zulia, Departamento de Norte de Santander", y se ordenó la liquidación de los avalúos.

Que teniendo el contrato de convenio interadministrativo No. 5544 con fecha de perfeccionamiento 27 de junio de 2025, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y el municipio de El Zulia, departamento Norte de Santander decidieron aunar esfuerzos técnicos y financieros con el fin de que IGAC, a través de la Dirección Territorial Norte de Santander, preste el servicio público catastral para realizar las acciones orientadas a la conservación catastral de los predios acordados por las partes en el municipio de El Zulia, Departamento de Norte de Santander, los cuales corresponden a una serie de predios que fueron incorporados al perímetro urbano, ello mediante Decreto No. 056 y Acuerdo No. 033 ambos del año 2012, predios que conforman los barrios La Victoria, La Pradera, Mirador de El Zulia, Monte Brisas, Altos de El Zulia, Villa Cristina y Tahuá.

Que la Dirección Territorial Norte de Santander, 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 elabore el estudio de homologación de las Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas de los predios que entraron a formar parte del sector urbano a partir del año 2012, verificando las características Físicas y Geoeconómicas en atención al respectivo trámite catastral.

Que, una vez revisado los sectores urbanos en referencia, se pudo establecer que estos corresponden a predios con características urbanas, cuyas características físicas se identificaron de la siguiente manera:

PREDIOS INCORPPORADOS AL PERIMETRO URBANO SEGÚN DECRETO 056 DE 2012, SECTOR LA VICTORIA

TOPOGRAFIA	VIAS	SERVICIOS PUBLICOS	USO_ACTUAL	NORMA USO SUELO	TIPIFICACION
PLANO	PAVIMENTADAS	BASICOS COMPLETOS	RESIDENCIAL	ZR2-ZVM-ZMI-ZM	BAJO
PLANO	PAVIMENTADAS	BASICOS COMPLETOS	INSTITUCIONAL	ZMI	
PLANO	SIN PAVIMENTAR	BASICOS COMPLETOS	INSTITUCIONAL	ZR4	
PLANO	SIN PAVIMENTAR	SIN SERVICIOS	LOTE URBANIZABLE NO URBANIZADO	ZR3	
INCLINADO	PEATONALES	SIN SERVICIOS	LOTE URBANIZABLE NO URBANIZADO	ZPE	

PREDIOS INCORPPORADOS AL PERIMETRO URBANO SEGÚN ACUERDO 033 DE 2012, SECTOR LA PRADERA

TOPOGRAFIA	VIAS	SERVICIOS PUBLICOS	USO_ACTUAL	NORMA USO SUELO	TIPIFICACION
PLANO	PAVIMENTADAS	BASICOS MAS COMPLEMENTARIOS	RESIDENCIAL	ZR3-ZMI-ZPE-ZR2	MEDIO - BAJO
PLANO	PAVIMENTADAS	BASICOS COMPLETOS	LOTE URBANIZADO NO CONSTRUIDO	ZR3	
PLANO	SIN PAVIMENTAR	SIN SERVICIOS	LOTE URBANIZABLE NO URBANIZADO	ZR3	

PREDIOS INCORPPORADOS AL PERIMETRO URBANO SEGÚN ACUERDO 033 DE 2012, SECTOR MIRADOR DEL EL ZULIA

TOPOGRAFIA	VIAS	SERVICIOS PUBLICOS	USO_ACTUAL	NORMA USO SUELO	TIPIFICACION
PLANO	PAVIMENTADAS	BASICOS COMPLETOS	RESIDENCIAL	ZR2-ZVM-ZMI-ZM	BAJO
PLANO	PAVIMENTADAS	BASICOS MAS COMPLEMENTARIOS	RESIDENCIAL	ZR3-ZMI-ZPE-ZR2	MEDIO - BAJO
PLANO	PAVIMENTADAS	BASICOS COMPLETOS	INSTITUCIONAL	ZMI	
PLANO	SIN PAVIMENTAR	BASICOS COMPLETOS	LOTE URBANIZADO NO CONSTRUIDO	ZR4	
INCLINADO	PAVIMENTADAS	SIN SERVICIOS	LOTE URBANIZABLE NO URBANIZADO	ZVM-ZPE	

Que el comité de avalúos de la Dirección Territorial de Norte de Santander, en fecha 7 de noviembre de 2025, y atendiendo las recomendaciones del funcionario, consideró pertinente y oportuno hacer los ajustes parciales e incorporación al suelo urbano de las Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas en suelo urbano, La Victoria, La Pradera, Mirador de El Zulia, Monte Brisas, Altos de El Zulia, Villa Cristina y Tahuá, ello en sujeción con el estudio aprobado en la sesión de mesa técnica de avalúos.

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 54-000-0067-2005 de fecha 26 de diciembre de 2005, la cual aprobó las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas y determinación del valor unitario por tipo de construcción de los predios actualizados catastralmente correspondientes a la zona urbana y corregimientos del Municipio de El Zulia, Departamento de Norte de Santander.

Artículo 2. Modificar la inscripción catastral de Los predios objeto del estudio de homologación de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas referido en el acta de la mesa técnica No. 007 de fecha 7 de noviembre de 2025; predio que conforman los barrios La Victoria, La Pradera, Mirador de El Zulia, Monte Brisas, Altos de El Zulia, Villa Cristina y Tahuá.

Artículo 3. Elaborar los respectivos polígonos de Zonas Homogéneas Físicas de conformidad con lo estipulado en el acta de mesa técnica No. 007 de 2025, aplicar los atributos, y, modificar los polígonos de Zonas Homogéneas Geoeconómicas para predio que conforman los barrios La Victoria, La Pradera, Mirador de El Zulia, Monte Brisas, Altos de El Zulia, Villa Cristina y Tahuá, asignándole las zonas Homogéneas Geoeconómicas homologadas e identificadas en el acta de mesa técnica No. 007 de 2025.

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