



RESOLUCIÓN No 027 DE 2025

(31 DE DICIEMBRE DE 2025)

“Por medio de la cual se clausuran las labores del proceso de actualización catastral parcial en la zona urbana del Municipio de Tunja, departamento de Boyacá, vigencia 2026, se ordena la renovación de la inscripción en el catastro de todos los predios de la zona actualizada y se determina la entrada en vigencia de los avalúos resultantes”

EL DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO DE GESTIÓN CATASTRAL MULTIPROPOSITO

En ejercicio de las facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por los artículos 287, 209 y 338 de la Constitución Política; la Ley 14 de 1983, modificada por la Ley 75 de 1986; el artículo 79 de la Ley 1955 de 2019, modificado por el artículo 43 de la Ley 2294 de 2023; el Decreto Nacional 1170 de 2015, modificado y adicionado por los Decretos 148 de 2020 y 846 de 2021; la Resolución IGAC 1040 de 2023, modificada por la Resolución IGAC 746 de 2024; la Resolución IGAC 1148 del 04 de septiembre de 2023, mediante la cual se habilitó al Municipio de Tunja como gestor catastral; el Decreto Municipal 0379 de 2024, y las demás normas concordantes,

CONSIDERANDO:

Que, conforme con 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 predios” y su modificación mediante la Ley 75 de 1986, los catastros constituyen una fuente primaria para el fortalecimiento de los fiscos municipales, al ser el soporte técnico para la determinación del impuesto predial unificado, lo cual guarda estrecha relación con la finalidad del catastro multipropósito.

Que el artículo 79 de la Ley 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 artículo 4 del Decreto 846 de 2021 establece que los planes, programas y proyectos adoptados por las entidades territoriales deben articularse con los objetivos y metas del Plan Nacional de Desarrollo, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 342 de la Constitución Política, lo cual otorga un marco de armonización para procesos como el catastro multipropósito.

Que el artículo 43 de la Ley 2294 de 2023, mediante la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 "Colombia Potencia Mundial de la Vida", establece 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 Municipio de Tunja fue habilitado como gestor catastral mediante la Resolución 1148 del 04 de septiembre de 2023, "Por medio de la cual se habilita como gestor catastral al municipio de Tunja - Boyacá y se dictan otras disposiciones", expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC). Así mismo, a través de Decreto 0379 del 15 de agosto de 2024 se delegan en el Director del Departamento Administrativo de Gestión Catastral del Municipio de Tunja las labores para la prestación del servicio público catastral en el Municipio de Tunja.

Que, el artículo 2.2.2.1.4. del Decreto 1170 de 2015 dispone que los responsables de la prestación del servicio público de la gestión catastral son el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y los Gestores Catastrales, quienes prestarán el servicio directamente o a través de los operadores catastrales.

Que, el artículo 2.2.2.1.6., literales a) y h) del Decreto 1170 de 2015 dispone que los gestores catastrales tendrán, entre otras, las obligaciones de "a) Prestar el servicio en forma continua y eficiente, garantizando los recursos físicos, tecnológicos y organizacionales para la prestación óptima del servicio público catastral" y "h) Cumplir con la normatividad que regula la prestación del servicio".

Que el artículo 2.2.2.2.2. del mismo decreto define el proceso de actualización catastral como el conjunto de actividades destinadas a identificar, incorporar o rectificar los cambios o inconsistencias en la información catastral durante un período determinado, permitiendo mecanismos diferenciados de intervención como métodos directos, indirectos, declarativos y colaborativos.

Que el Decreto Nacional 1170 de 2015 modificado por el Decreto 148 de 2020 en el artículo 2.2.2.2.4 establece que los gestores catastrales podrán adoptar los métodos técnicos que consideren para la ejecución de las labores catastrales, siempre y cuando garanticen que se refleje la realidad de los predios y se cumplan las especificaciones técnicas de los productos definidos por el IGAC.

Que el municipio de Tunja, atendiendo al rezago de la actualización catastral, procedió a dar inicio al proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito parcial de la zona urbana del municipio de Tunja, departamento de Boyacá, mediante Resolución No. 008 de julio de 2025.

Que el párrafo 1 del artículo 1.7 de la Resolución IGAC 1040 de 2023 "Por medio de la cual se expide la resolución única de la gestión catastral multipropósito", modificada por la Resolución IGAC No. 746 de 2024, dispone que para la recolección de información catastral los gestores catastrales podrán aplicar los métodos directos, indirectos, declarativos, colaborativos o la combinación de estos. Para el efecto deberán respetar lo dispuesto en las mencionadas resoluciones y esta Resolución, así como las especificaciones técnicas de la base de datos catastral y el modelo extendido Catastro-Registro LADM_COL vigente.

Que de conformidad con el Decreto Nacional 1170 de 2015, adicionado por el Decreto Nacional 148 de 2020 la información catastral física corresponde a la representación geométrica, la identificación de la cabida, los linderos y las construcciones de un inmueble. La identificación física no implica necesariamente el reconocimiento de los linderos del predio in situ.

Que la información catastral jurídica es la identificación de la relación jurídica de tenencia entre el sujeto activo del derecho, sea el propietario, poseedor u ocupante con el inmueble. Esta calificación jurídica no constituye prueba ni sana los vicios de la propiedad.

Que la información catastral económica corresponde al valor o avalúo catastral del inmueble. El avalúo catastral deberá guardar relación con los valores de mercado.

Que, para determinar el avalúo catastral resultante del proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito parcial de la zona urbana del municipio de Tunja, se hace necesaria la determinación de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, la determinación de valores unitarios para los tipos de edificación, de los predios con características especiales y la liquidación de los avalúos catastrales para la vigencia correspondiente.

Que el artículo 4.2.9 de la Resolución IGAC 1040 de 2023, señala que: “La aprobación de los valores comerciales de los predios, resultantes de los procesos de formación o actualización catastral, debe ser realizada por el gestor catastral mediante acto administrativo, el cual indicará el porcentaje adoptado por la administración municipal para la determinación del avalúo catastral o, en su defecto, el mínimo permitido por la ley. Este acto administrativo debe ser expedido antes de la clausura de los procesos de formación o actualización, 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, en el desarrollo del proceso de liquidación de avalúos comerciales, se selecciona una muestra probabilística de puntos de investigación económica, correspondiente a diferentes usos y condiciones de los predios con el objetivo de tener la representatividad del conjunto de inmuebles del municipio bajo niveles de precisión y confiabilidad, estadísticamente admisibles y a los que se puede agregar una selección de ofertas de mercado seleccionadas de manera determinística como complemento a esta.

Que una vez verificados los resultados provenientes de: 1. Proceso del reconocimiento predial masivo, 2. Estudio de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, 3. Valor de las construcciones y 4. Avalúos de los predios con características especiales; se puede concluir que estos se encuentran ajustados a las normas legales y reglamentarias vigentes y la investigación económica acorde con la realidad inmobiliaria del municipio de Tunja.

Que el artículo 24 de la Ley 1450 de 2011 establece que: “El avalúo catastral de los bienes inmuebles fijado para los procesos de formación y actualización catastral a que se refiere este artículo, no podrá ser inferior al sesenta por ciento (60%) de su valor comercial”, lo cual se recoge en el artículo 2.2.2.1.1. del Decreto 148 de 2020, el cual señala que el Avalúo Catastral: “Es el valor de un predio, resultante de un ejercicio técnico que, en ningún caso, podrá ser inferior al 60% del valor comercial o superar el valor de este último. Para su determinación no será necesario calcular de manera separada el valor del suelo y el de la construcción”

Que la validación del estudio económico se desarrolló en los días 26 de noviembre, 10 y 17 de diciembre de 2025 en el marco del comité de avalúos, en el cual se presentó por parte de los profesionales responsables del estudio, el informe del resultado del estudio de zonas homogéneas geoeconómicas, de los valores comerciales investigados y la conformación de los correspondientes valores unitarios para terrenos, construcciones e integrales en predios PH, el cual tuvo como resultado el concepto favorable por parte del comité técnico integrado para el efecto, y en relación al porcentaje que debe aplicarse a los valores comerciales para la liquidación de los avalúos catastrales, se determinó que el porcentaje general aprobado sería del sesenta por ciento (60%).

Que el procedimiento de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas es una herramienta válida para la asignación del valor del suelo y es la utilizada por el Municipio de Tunja en el marco de la libertad metodológica relacionada con el aspecto económico establecido en las resoluciones IGAC 1040 de 2023 y 746 de 2024.

Que mediante Resolución No. 026 del 30 de diciembre de 2025, se aprobaron los estudios de las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, tablas de valores unitarios por tipo de construcción y/o edificaciones de los sectores objeto de la actualización catastral con enfoque multipropósito en la zona urbana del municipio de Tunja, departamento de Boyacá.

Que la Resolución 388 de 2020 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, modificada por la Resolución 509 de 2022, establece lineamientos técnicos para los productos de información generados en los procesos de formación y actualización catastral con enfoque multipropósito, aplicables en lo no regulado expresamente por la Resolución IGAC 1040 de 2023 y sus modificaciones, la cual constituye el marco normativo vigente y principal de la gestión catastral multipropósito.

Que el artículo 7 de la Resolución IGAC 746 de 2024, establece que los gestores catastrales son responsables de expedir los actos administrativos necesarios para dar inicio y cierre a los procesos de formación y actualización catastral; en igual sentido, señala que: “Una vez finalizados o cerrados los procesos de formación o actualización catastral, se deberá expedir un acto administrativo de clausura, en el cual el gestor catastral ordenará la inscripción en la base de datos catastral de los predios que han sido formados, o la renovación de la inscripción en la base de datos catastral de los predios que han sido actualizados, y determinará la vigencia fiscal de los avalúos catastrales a partir del 1° de enero del año siguiente al cierre de los procesos mencionados. Este acto administrativo es de carácter general, debe ser publicado de acuerdo con los términos establecidos en la Ley 1437 de 2011 y comunicado a la SNR y a la Dirección de Regulación y Habilitación del IGAC.

Que, surtidas las etapas del proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito adelantado parcialmente en la zona urbana del municipio de Tunja, desarrollado en observancia de las disposiciones técnicas y los procedimientos legales y reglamentarios; es procedente clausurar el proceso, ordenar la renovación de la inscripción de los avalúos y determinar la vigencia de los avalúos resultantes.

Que el presente acto administrativo de clausura constituye la manifestación formal del ejercicio de la función administrativa en materia de gestión catastral, expedido por autoridad competente, debidamente motivado y fundado en las disposiciones constitucionales, legales y reglamentarias vigentes, garantizando los principios de legalidad, debido proceso, publicidad, eficiencia y seguridad jurídica. En consecuencia, la clausura del proceso de actualización catastral, la orden de renovación de la inscripción catastral y la determinación de la vigencia fiscal de los avalúos resultantes se adoptan como decisiones de carácter general, necesarias para dotar de firmeza técnica y jurídica la información catastral, asegurar su coherencia con la realidad física, jurídica y económica de los predios, y permitir su utilización como instrumento legítimo para el fortalecimiento de los fiscos locales y el apoyo a los procesos de planeación y ordenamiento territorial.

En virtud de lo anterior,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: CLAUSURAR el proceso de actualización catastral 2025 adelantado parcialmente sobre los predios ubicados en la zona urbana del municipio de Tunja, del departamento de Boyacá para la vigencia 2026.

ARTÍCULO SEGUNDO: ORDENAR la inscripción catastral de los predios que han sido formados en la zona urbana del municipio de Tunja, conforme con lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.

ARTÍCULO TERCERO: ORDENAR la renovación de la inscripción en la base de datos catastral, de los predios que han sido actualizados en la zona urbana del municipio de Tunja, conforme con lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.

ARTÍCULO CUARTO: DETERMINAR que los avalúos resultantes del proceso de actualización catastral de los predios objeto de actualización de la zona urbana del municipio de Tunja, entrarán en vigencia a partir del primero (1) de enero de 2026.

ARTÍCULO QUINTO: ESTABLECER E INFORMAR que el proceso de conservación a través del cual el propietario, poseedor y/o ocupante podrá solicitar la revisión del avalúo de conformidad con las normas especiales que rigen el servicio público catastral, se iniciará a partir del día siguiente a la fecha en que se inscriba la actualización catastral.

ARTÍCULO SEXTO: REMITIR copia del presente al Departamento Administrativo de Hacienda Pública.

ARTÍCULO SEPTIMO: RECURSOS. Contra el presente acto administrativo no precede recurso alguno; lo anterior, de acuerdo con lo señalado en el artículo 75 de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO OCTAVO: COMUNICACIÓN y PUBLICACIÓN. El presente acto administrativo de carácter general deberá ser publicado de acuerdo con lo señalado en la Ley 1437 de 2011 y comunicado a la SNR y a la Dirección de Regulación y Habilitación del IGAC. Divúlguese en la página web de la Alcaldía Municipal de Tunja.

PUBLIQUESE Y CÚMPLASE.

Dado en Tunja, a los treinta y uno (31) días del mes de diciembre del año 2025.



OSWALDO JIMÉNEZ MESA
Director DA Gestión Catastral Multipropósito

Proyectó: Equipo Jurídico DICITEC

Revisó: Maira Alejandra Gómez L.- Profesional Especializado Unidad Jurídica Catastral 