



**RESOLUCIÓN No. 027-01 DE 2025
(30 DE DICIEMBRE DE 2025)**

“Por medio de la cual se ordena el cierre de la actualización catastral de la zona rural y centros poblados del municipio de Sahagún departamento de Córdoba, se ordena la renovación de la inscripción en el catastro de los predios localizados en la zona rural y centros poblados del municipio de Sahagún, Córdoba y se determina la vigencia de los avalúos resultantes”.

EL RESPONSABLE DE LA GESTORÍA CATASTRAL DEL MUNICIPIO DE SAHAGÚN, LA EMPRESA GESTIÓN CATASTRAL DE COLOMBIA EICE – GESSCOL E.I.C.E EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES, EN ESPECIAL LAS QUE LE CONFIERE LA LEY No 14 DE 1983, EL DECRETO REGLAMENTARIO No 1170 DE 2015, EL DECRETO MUNICIPAL 028 DE 2022, LA RESOLUCIÓN No 1040 DE 2023 EXPEDIDA POR EL INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI.

CONSIDERANDO:

Que de acuerdo en lo preceptuado en el Artículo 2 de la Constitución Política de Colombia, son fines del estado: “Servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de justo orden.”

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 la Ley 1450 de 2011 en su artículo 24° determina que: “Las autoridades catastrales tienen la obligación de formar los catastros o actualizarlos en todos los municipios del país dentro de períodos máximos de cinco (5) años, con el fin de revisar los elementos físicos o jurídicos del catastro originados en mutaciones físicas, variaciones de uso o de productividad, obras públicas o condiciones locales del mercado inmobiliario. Las entidades territoriales y demás entidades que se beneficien de este proceso, lo cofinanciarán de acuerdo a sus competencias y al reglamento que expida el Gobierno Nacional”.

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, modifico el artículo 79 de la Ley 1955 de 2019 determinando 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 párrafo tercero del artículo 43 de la Ley 2294 de 2023, mediante la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026, determina que "La prestación del servicio público catastral por parte de los gestores catastrales es de naturaleza administrativa especial y se podrá prestar mediante convenios interadministrativos y no generará el pago de IVA durante la vigencia de este Plan Nacional de Desarrollo."

Que conforme al artículo 2.2.2.2.1 del Decreto 1170 de 2015 modificado por el artículo 1 del Decreto 148 de 2020, la información catastral corresponde a las características físicas, jurídicas y económicas de los bienes inmuebles. La información catastral deberá reflejar la realidad física de los bienes inmuebles sin importar la titularidad de los derechos sobre el bien.

Que el literal b) del artículo 2.2.2.2.2. del Decreto 1170 de 2015 modificado por el artículo 1 del Decreto 148 de 2020, establece que el proceso de actualización catastral es el conjunto de actividades destinadas a identificar, incorporar o rectificar los cambios o inconsistencias en la información catastral durante un período determinado. Para la actualización catastral podrán emplearse mecanismos diferenciados de intervención en el territorio, tales como métodos directos, indirectos, declarativos y colaborativos, así como el uso e integración de diferentes fuentes de información que den cuenta de los cambios entre la base catastral y la realidad de los inmuebles. En ningún caso, para actualizar la información de un área geográfica, será obligatorio adelantar levantamiento catastral en la totalidad de inmuebles.

Que el literal b) del artículo 2.2.2.2.2. del Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020, establece que: "(.) *en ningún caso, para actualizar la información de un área geográfica, será obligatorio adelantar el levantamiento catastral en la totalidad de inmuebles(.)*".

Que el literal c) del artículo 2.2.2.2.2. del Decreto 1170 de 2015 modificado por el artículo 1 del Decreto 148 de 2020, dispone que el proceso de conservación catastral es el conjunto de acciones tendientes a mantener vigente la base catastral de forma permanente, mediante la incorporación de los cambios que sufra la información de un bien inmueble. La conservación catastral podrá realizarse a solicitud de parte o de oficio, para lo cual, los gestores catastrales deberán adoptar los mecanismos de interoperabilidad con las demás entidades productoras de información oficial.

Que el literal d) del artículo 2.2.2.2.2. del Decreto 1170 de 2015 modificado por el artículo 1 del Decreto 148 de 2020, establece que el proceso de difusión catastral comprende las actividades tendientes al uso, disposición y acceso a la información catastral, así como la generación de insumos que contribuyan a la planeación y gestión de los territorios. En todo caso, se deberá garantizar la protección y custodia de la información conforme a las disposiciones de protección de datos.

Que el artículo 2.2.2.5.5. del Decreto 1170 de 2015 adicionado por el artículo 1 del Decreto 1983 de 2019, dispone que los gestores catastrales prestarán el servicio público de gestión catastral en su ámbito territorial de competencias, directamente o mediante la contratación

de operadores catastrales y que cada gestor catastral deberá prestar el servicio público catastral en área urbana y rural del municipio de su jurisdicción. Lo anterior sin perjuicio de las competencias de los Gestores Catastrales del orden nacional que sean habilitados en los términos de este Decreto y de la Agencia Nacional de Tierras en los términos del artículo 80 de la Ley 1955 de 2019.

Que de acuerdo con el artículo 2.2.2.2.6 del Decreto 1170 de 2015 modificado por el artículo 1 del Decreto 148 de 2020, se establece la facultad en cabeza del Gestor Catastral para determinar los métodos de recolección de información dentro de cada proceso catastral, siendo viable combinar los métodos, los cuales son: directos, indirectos, declarativos y colaborativos.

Que el artículo 2.2.2.2.23. del Decreto 1170 de 2015 modificado por el artículo 1 del Decreto 148 de 2020, establece la facultad en cabeza del Gestor Catastral para emitir el acto administrativo de actualización masiva de linderos o rectificación de área dentro del proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito, que se podrá adelantar procedimientos de actualización masiva de linderos y/o rectificación masiva de área por imprecisa determinación.

Que el Municipio de Sahagún fue habilitado como gestor catastral mediante la Resolución IGAC 1448 del 23 de septiembre de 2021, por medio de la cual se habilita como gestor catastral al municipio de Sahagún-Córdoba se dictan otras disposiciones, en los términos del artículo 79 de la Ley 1955 de 2019, el Decreto 1983 de 2019 y el Decreto 1170 de 2015 para que preste el servicio público catastral en su jurisdicción.

Que mediante Decreto 028 de 2022 el Alcalde Municipal del municipio de Sahagún, Córdoba, ordenó la creación de la a EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL ESTADO –EICE, EMPRESA DE GESTION CATASTRAL DE SAHAGUN S.A.S. E.S.P, bajo la configuración societaria de una Sociedad Por Acciones Simplificada –SAS- Empresa de Servicios Públicos –ESP, con el objeto social de:

“...La prestación de servicios especializados de gestión catastral a nivel nacional, que incluyen entre otras las actividades de formación, actualización, conservación y difusión catastral, así como los procedimientos de enfoque catastral multipropósito adoptados para el efecto, en concordancia con lo establecido en la Ley 1955 de 2.019 y sus decretos reglamentarios.” Entre otros

Que en desarrollo de lo previsto en los artículos 43 y 50 de la Ley 2294 de 2023, el Decreto 148 de 2020, que adiciona el Decreto 1170 de 2015, establece el marco de la gestión catastral con el fin de especificar las condiciones generales del servicio público de gestión catastral, definiendo los aspectos esenciales de la prestación del servicio, tales como: las obligaciones generales del gestor catastral, los procedimientos de enfoque multipropósito, los métodos de recolección de información, la actualización masiva de linderos y/o rectificación masiva de área por imprecisa determinación, el Observatorio Inmobiliario Catastral, los métodos para la determinación de los valores catastrales, entre otros.

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, determina 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 Decreto 148 de 2020 en su artículo 2.2.2.1.1 , define el servicio público de la gestión catastral como *“La gestión catastral es un servicio público que comprende el conjunto de operaciones técnicas y administrativas necesarias para el desarrollo adecuado de los procesos de formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral, por medio de los cuales se logra la identificación y mantenimiento permanente de la información física, jurídica y económica de los bienes inmuebles del país. La gestión catastral tiene implícito el enfoque multipropósito, el cual contribuye en la conformación de un sistema catastral integral, completo, actualizado, confiable, consistente con el registro de la propiedad inmueble, digital e interoperable con otros sistemas de información del territorio”*.

Que la Resolución 1040 de 2023 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi-IGAC-, en su artículo 4.2.1 establece que dentro de las características comunes de la formación y la actualización catastral que el gestor debe tener en cuenta es que deben hacerse de manera constante como línea base, deben producir información predial de calidad y actualizada que pueda ser utilizada con fines multipropósito. Esto incluye la formulación e implementación de diversas políticas públicas, la contribución a la seguridad jurídica, la eficiencia del mercado inmobiliario, el ordenamiento territorial, social y productivo, el fortalecimiento fiscal y el desarrollo del territorio colombiano, entre otros usos posibles.

Resolución Conjunta SNR 05346 IGAC 662 de 2024: " Por la cual se adopta el Modelo Extendido Catastro - Registro a partir del Modelo Núcleo LADM_COL para el desarrollo de la gestión catastral con enfoque multipropósito en el marco del Sistema de Administración del Territorio (SAT) y se modifica la Instancia de Coordinación para la gobernanza y la aprobación de nuevas versiones de este Modelo”

Que el artículo 4.2.9 de la Resolución IGAC 1040 de 2023, modificado por 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. El acto administrativo de inicio, que deberá ser previo al desarrollo de las actividades operativas, deberá especificar el tipo de proceso y el territorio objetivo a formar o actualizar. Este acto administrativo 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.

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 debe ser expedido antes de la clausura o cierre de dichos procesos. Este acto administrativo es de carácter general y debe ser

publicado conforme a los términos de la Ley 1437 de 2011, o la norma que la modifique, adicione o derogue.”.

Que el artículo 4.2.11. de la Resolución 1040 de 2023, reza que “Durante el proceso de formación o actualización catastral, el proceso de conservación catastral no se suspende. Sin embargo, los gestores catastrales son responsables de coordinar y articular estos procesos para garantizar una atención oportuna y efectiva a las solicitudes y trámites presentados por los usuarios.”

Que el artículo 2.2.2.2.29. del Decreto 148 de 2020, establece “Vigencia catastral. La información física, jurídica y económica, así como la resultante de los procedimientos de enfoque multipropósito entrarán en vigencia para efectos catastrales al momento de quedar en firme su inscripción o incorporación en las bases oficiales descritas en el presente decreto”.

Que el artículo 8 de la Ley 14 de 1983, establece: “Los avalúos establecidos de conformidad con los artículos 4, 5, 6 y 7 entrarán en vigor el 1 de enero del año siguiente a aquel en que fueron ejecutados”.

Que mediante la Resolución 015-01 del 02 de mayo 2025, de esta entidad se ordenó “Por medio de la cual se ordena el inicio del proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito del Municipio de Sahagún del departamento de Córdoba de la zona rural y los centros poblados mediante la ejecución de las labores de gestión catastral pertinentes.”

Que mediante Resolución 026-01 del 29 de diciembre 2025, “Por medio de la cual se aprueban las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas y tablas de los valores unitarios por tipo de construcción de los predios actualizados catastralmente correspondientes a la zona rural y centros poblados del municipio de Sahagún departamento de Córdoba y se adopta el porcentaje del valor comercial para la determinación de los avalúos catastrales.

Que surtidas todas las etapas del proceso de actualización del catastro en el Municipio antes mencionado y con el cumplimiento de las normas técnicas y procedimientos legales, es procedente ordenar la renovación de la inscripción en el catastro de los predios que conforman los polígonos de intervención por actualización catastral durante el año 2025 localizados en la zona rural y centros poblados del municipio de Sahagún, departamento de Córdoba y, determinar la vigencia de los avalúos resultantes de dicho proceso.

En mérito de lo anterior,

RESUELVE:

ARTÍCULO 1°. ORDENAR el cierre del proceso de actualización catastral y la renovación de la inscripción en el catastro de los predios de la zona rural y centros poblados del municipio de Sahagún, departamento de Córdoba, actualizados catastralmente de conformidad con la normatividad jurídica y técnica referida en la parte motiva de esa providencia.

ARTÍCULO 2°. DECLARAR vigentes los avalúos resultantes de la actualización de la

catastral de los predios objeto de actualización catastral localizados en la zona rural y centros poblados del municipio de Sahagún, departamento de Córdoba, a partir del primero (1º) de enero de dos mil veintiséis (2026), de conformidad con el artículo 8º de la Ley 14 de 1983, el artículo 2.2.2.2.28. del Decreto 1170 de 2015 y su vigencia fiscal igualmente será el 01-01-2026 en aplicación del Artículo 7 de la resolución IGAC 746 de 2024.

ARTÍCULO 3º. COMUNICAR. Comuníquese la presente Resolución a la Administración del Municipio de Sahagún, departamento de Córdoba y su Secretaría de Hacienda y Tesorería Municipal, autoridades administrativas, instituciones, comunidades y ciudadanía en general, para lo cual se remitirá copia de la presente, se fijará aviso en un lugar visible y se publicará en medios de amplia circulación.

ARTÍCULO 4º. VIGENCIA. La presente Resolución rige a partir de la fecha de su publicación en concordancia con el artículo 4.2.9 de la Resolución IGAC 1040 de 2023 modificado por el artículo 7 de la Resolución IGAC 746 de 2024 y demás normas concordantes.

Artículo 5º. PUBLICACIÓN. Publíquese la presente Resolución en el Diario Oficial, de conformidad con lo establecido en el artículo 4.2.9 de la Resolución IGAC 1040 de 2023 modificado por el artículo 7 de la Resolución IGAC 746 de 2024 y con lo establecido en el artículo de la Ley 1437 de 2011.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en el Municipio de Sahagún, Departamento de Córdoba a los treinta (30) días del mes de diciembre de dos mil veinticinco (2025).



NESTOR JOSÉ RAMOS VERGARA
GERENTE
GESCCOL EICE