

RESOLUCIÓN No. 014-01 DE 2026
FECHA 22/06/2026

**"POR MEDIO DE LA CUAL CORRIGE EL ACTO ADMINISTRATIVO – RESOLUCIÓN
No. 026-01 DEL 29 DE DICIEMBRE DE 2025"**

Que por medio de la Resolución número 1448 del 23 de septiembre de 2021, el IGAC resolvió habilitar como gestor catastral al municipio de Sahagún – Córdoba, en los términos del artículo 79 de la Ley 1955 de 2019, el Decreto 1983 de 2019 y el Decreto 148 de 2020, para que preste el servicio público catastral en su jurisdicción.

CONSIDERANDO

Que por medio de la Resolución número 1448 del 23 de septiembre de 2021, el IGAC resolvió habilitar como gestor catastral al municipio de Sahagún – Córdoba, en los términos del artículo 79 de la Ley 1955 de 2019, el Decreto 1983 de 2019 y el Decreto 148 de 2020, para que preste el servicio público catastral en su jurisdicción.

Que el Decreto 148 de 2020 expedido por el I.G.A.C. en su Artículo 2.2.2.1.3. establece como objetivo esencial de la gestión catastral garantizar la calidad de la información catastral de los bienes inmuebles del país, buscando una cobertura del servicio y una prestación eficiente del mismo de forma permanente, continua e ininterrumpida en favor del ciudadano, con el propósito de servir de insumo en la formulación e implementación de políticas públicas y brindar seguridad jurídica a la relación de los ciudadanos con los bienes raíces en el territorio nacional.

Que la información jurídica catastral es, según el literal b) del Artículo 2.2.2.2.1 del Decreto 148 de 2020, 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 conforme al literal c) del artículo 2.2.2.2.2 del Decreto 148 de 2020, la 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.

Que de conformidad con el artículo 2.2.2.1.1. Del Decreto 148 del 2020 expedido por el I.G.A.C., se entiende por mutación catastral los cambios que se presentan en los componentes físico, jurídico o económico de un predio.

Que el numeral 4) del artículo 2.2.2.1.5 del Decreto 148 de 2020, establece que los operadores catastrales son las personas jurídicas, de derecho público o privado que, mediante contrato suscrito con uno o varios gestores catastrales, desarrollan labores operativas que sirven insumo para adelantar los procesos de formación, actualización y conservación



catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito que sean adoptados, conforme a la regulación que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

Que el artículo 4.1.1 de la Resolución No. 1040 de 2023 expedida por el I.G.A.C. establece que Los procesos de la gestión catastral con enfoque multipropósito incluyen la formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral. Estos procesos se combinan para llevar a cabo actividades que permiten identificar y describir los predios de un territorio específico, con el objetivo de construir y mantener una base de datos que refleje con oportunidad, de manera completa y fidedigna, y con calidad, la realidad de dichos predios, incluyendo sus cambios físicos, jurídicos y económicos a lo largo del tiempo. Adicionalmente, señala que la información contenida en la base de datos catastral se utiliza para diversos propósitos, como estadísticas, fines fiscales, titulación de tierras y, en general, para apoyar la toma de decisiones en el marco de la administración de la tierra y del territorio.

Que dentro del proceso de conservación catastral y por la naturaleza del presente acto, de conformidad con lo establecido en los artículos 4.3.2 y 4.3.3, de la Resolución No. 1040 de 2023 expedida por el I.G.A.C., se señalan las actividades y productos que son resultado del servicio de conservación catastral.

Que, en el mismo sentido, el literal c) del artículo 2.2.2.2.1 del Decreto 148 de 2020, preceptúa que la información económica corresponde al valor o avalúo catastral del inmueble. El avalúo catastral deberá guardar relación con los valores de mercado.

Que respecto a la rectificación de datos catastrales de la formación, actualización o conservación señalada en el Artículo 4.5.4 de la Resolución No. 1040 de 2023 expedida por el I.G.A.C., se establece "(...) Se considera como rectificación la corrección de la inscripción catastral de un predio en los siguientes casos: 1. Errores en la inscripción catastral que no corresponden con la realidad del predio. 2. Cambios para mejorar la precisión de la georreferenciación del predio, las construcciones o edificaciones cuando estén soportadas por un levantamiento topográfico. El trámite de las rectificaciones se puede iniciar en cualquier momento, ya sea de oficio por el gestor catastral o a petición de parte del interesado. Se llevará a cabo un procedimiento administrativo en el que se tomará una decisión mediante un acto administrativo motivado, que resultará en la inscripción catastral. Es importante destacar que esta rectificación tendrá efecto únicamente para fines catastrales. Si se requiere una rectificación con efectos registrales, se deberán seguir las directrices establecidas en la Resolución número 193 de 2014 del IGAC y la Resolución Conjunta SNR número 11344 IGAC número 1101 de 2020, o en la norma que las modifique, adicione o derogue (...)"

Que, el Artículo 4.6.8 de la Resolución No. 1040 de 2023 expedida por el I.G.A.C. establece que la fecha de la inscripción catastral de las rectificaciones por errores derivados de la formación o actualización catastral, ya sean detectados de oficio o a petición de parte, será la misma que la fecha de dicha formación o actualización. Por otro lado, la fecha de inscripción catastral de las rectificaciones por errores relacionados con la conservación catastral

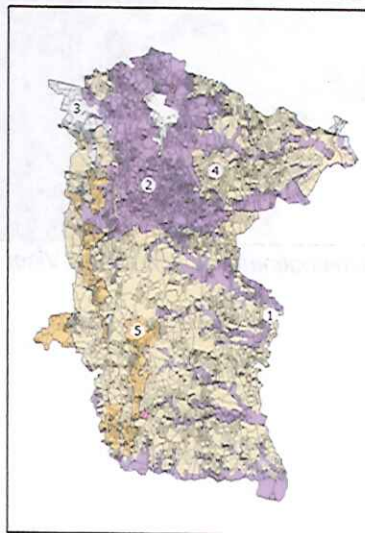
será la correspondiente al acto administrativo que resuelve la rectificación individual. En caso de que una rectificación abarque múltiples mutaciones, se aplicarán los criterios establecidos en el artículo 4.6.8, es decir, la fecha de la inscripción catastral de cada una de las mutaciones, junto con sus respectivos avalúos y vigencias. Dichas mutaciones deberán ser ordenadas cronológicamente de acuerdo con las reglas de cada una.

Que, dentro del marco de la actualización total rural y de centros poblados del municipio de Sahagún Córdoba, se expidió la Resolución No. 026-01 DE 2025 de fecha 29-12-2025, *“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 de 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, en dicha resolución se incurrió en un error involuntario por omisión, como quiera que habiendo el comité de avalúos realizado el 05 de diciembre de 2025, aprobado la creación de 10 zonas homogéneas geoeconómicas, en el artículo primero de dicho acto administrativo sólo fueron citadas las cinco zonas correspondientes a la zona rural y, dejaron de citarse las correspondientes a la zona urbana – centros poblados.

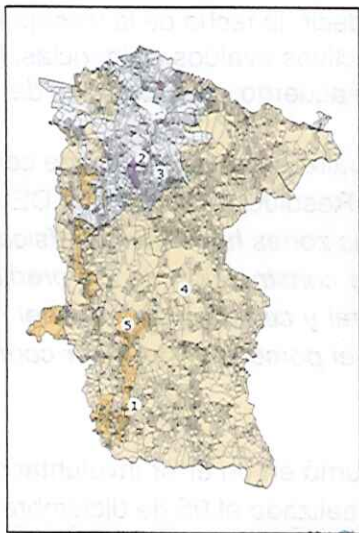
Así mismo, se tiene que el Gestor Catastral, realizó el estudio técnico de las Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas para su respectiva adopción, tras el análisis de diversos sectores del territorio y de las características propias del suelo rural de los predios ubicados en jurisdicción de este municipio; en consecuencia, el documento técnico contiene los elementos de soporte para la adopción de la reclasificación y la implementación correspondiente, con el propósito de fortalecer la precisión, coherencia y equidad del modelo de zonificación geoeconómica implementado, conforme se detalla a continuación:

1. POLIGONO GENERAL ZONAS GEOECONOMICAS



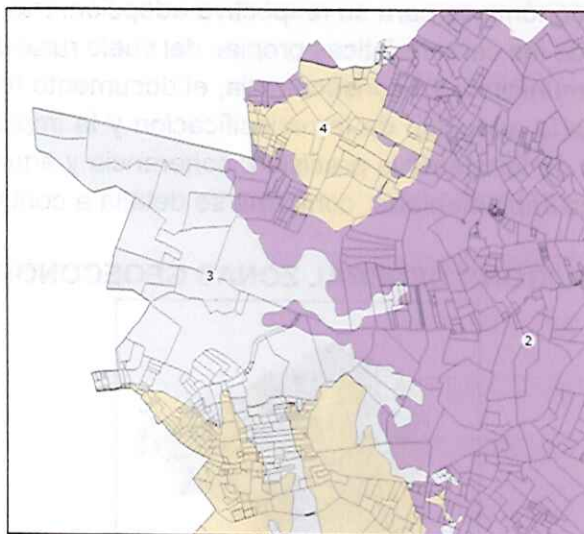
1. Zona Homogénea Geoeconómica Vigente 2026

De este modo, las zonas quedarían distribuidas de la siguiente manera:



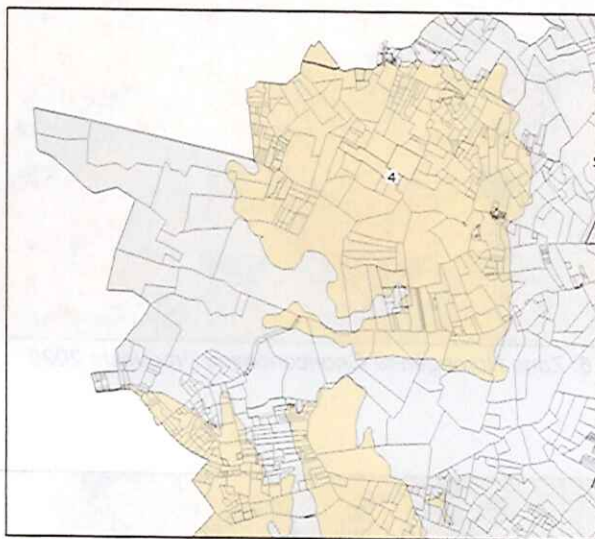
2. Zona Homogénea Geoeconómica Propuesta 2026

2. DISTRIBUCIÓN DE ZHG

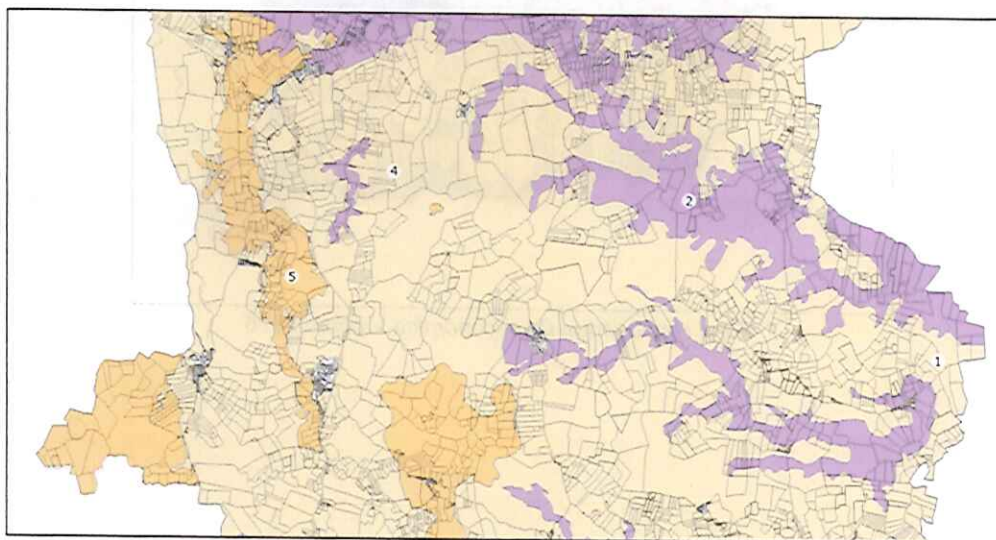


3. Zona Homogénea Geoeconómica Vigente 2026

De este modo, las zonas quedarían distribuidas de la siguiente manera:

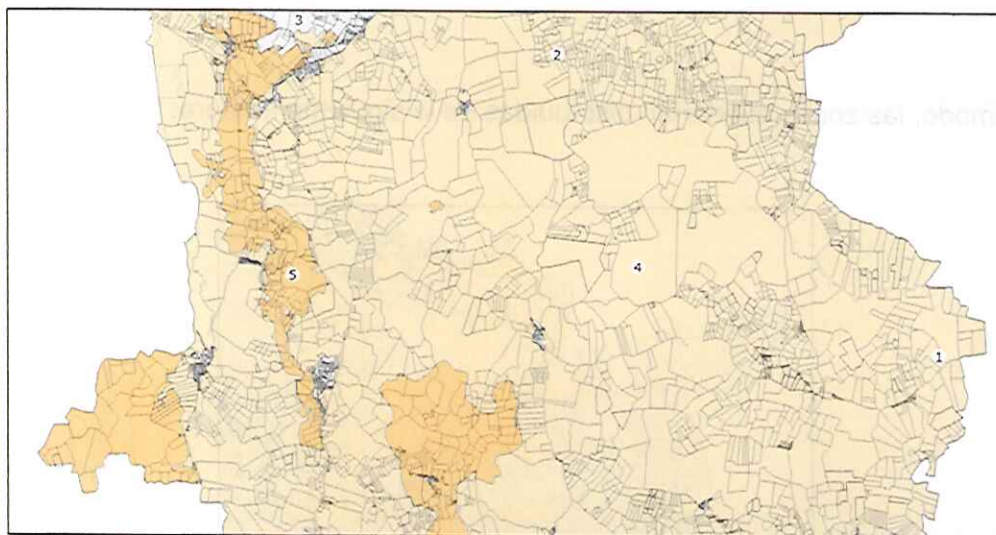


4. Zona Homogénea Geoeconómica Propuesta 2026

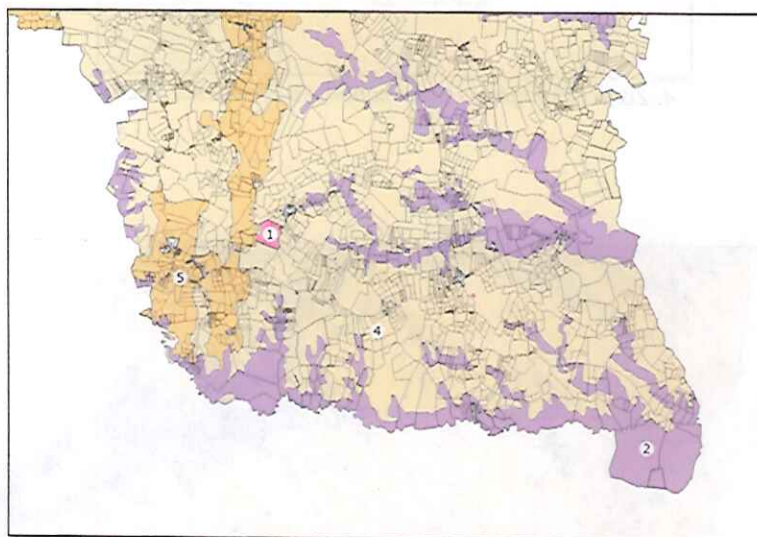


5. Zona Homogénea Geoeconómica Vigente 2026

De este modo, las zonas quedarían distribuidas de la siguiente manera:

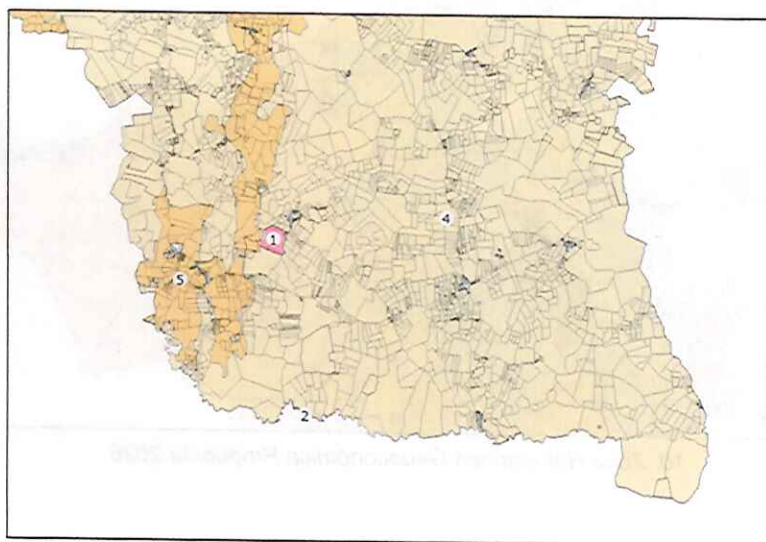


6. Zona Homogénea Geoeconómica Propuesta 2026

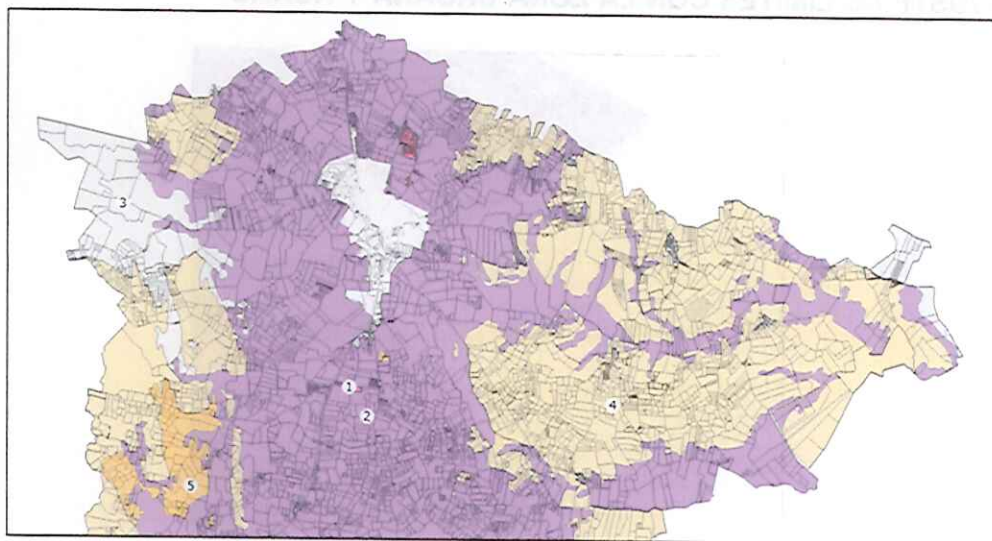


7. Zona Homogénea Geoeconómica Vigente 2026

De este modo, las zonas quedarían distribuidas de la siguiente manera:

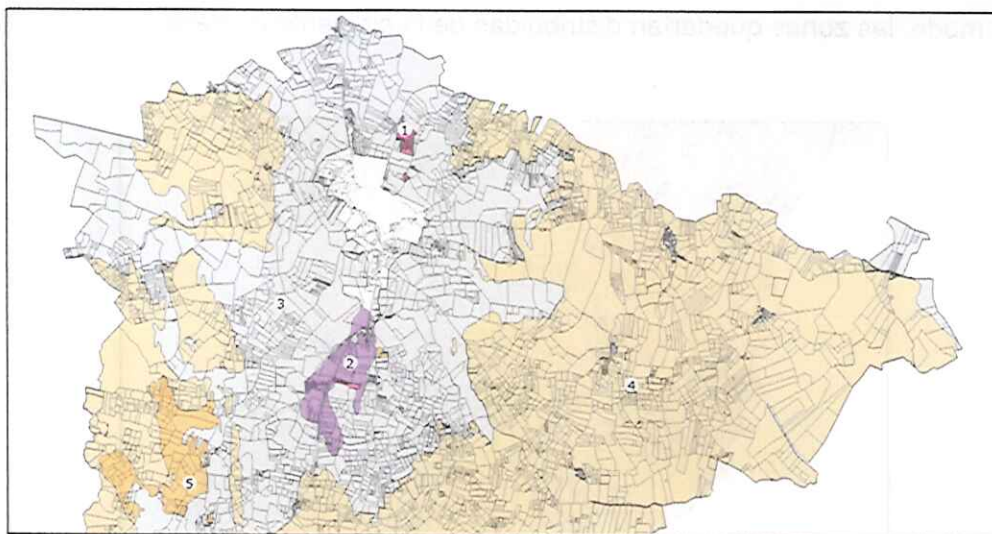


8. Zona Homogénea Geoeconómica Propuesta 2026



9. Zona Homogénea Geoeconómica Vigente 2026

De este modo, las zonas quedarían distribuidas de la siguiente manera:



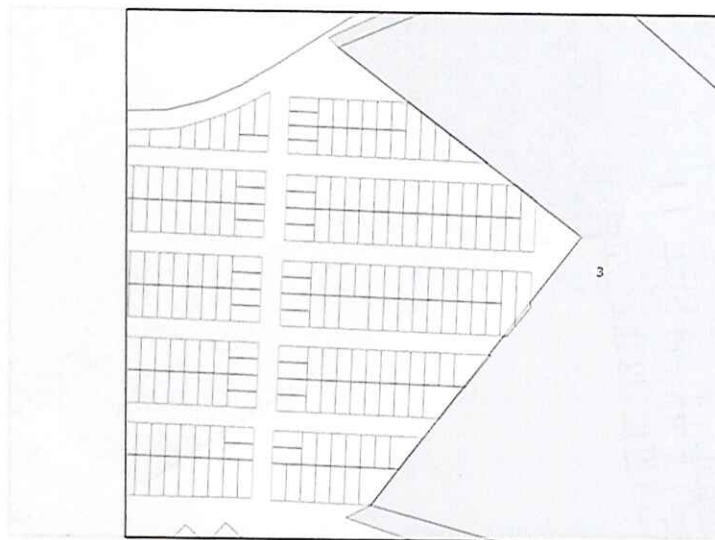
10. Zona Homogénea Geoeconómica Propuesta 2026

3. AJUSTE DE LIMITES CON LA ZONA URBANA Y RURAL

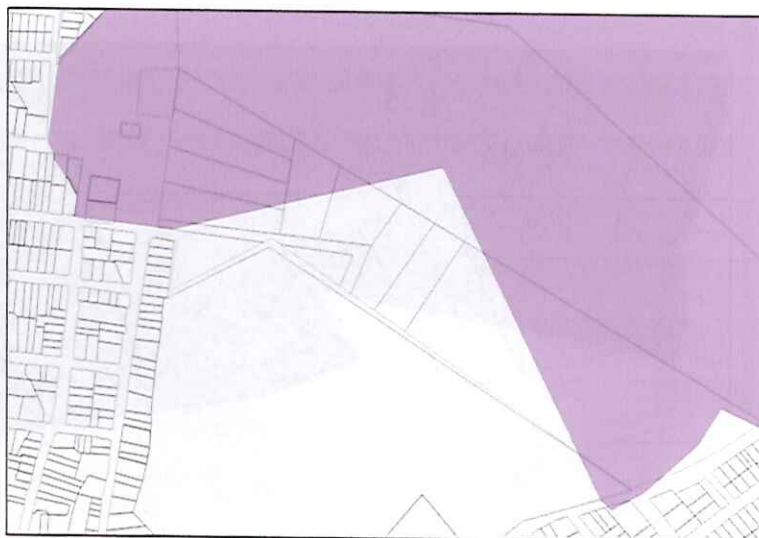


11. Zona Homogénea Geoeconómica Propuesta 2026

De este modo, las zonas quedarían distribuidas de la siguiente manera:

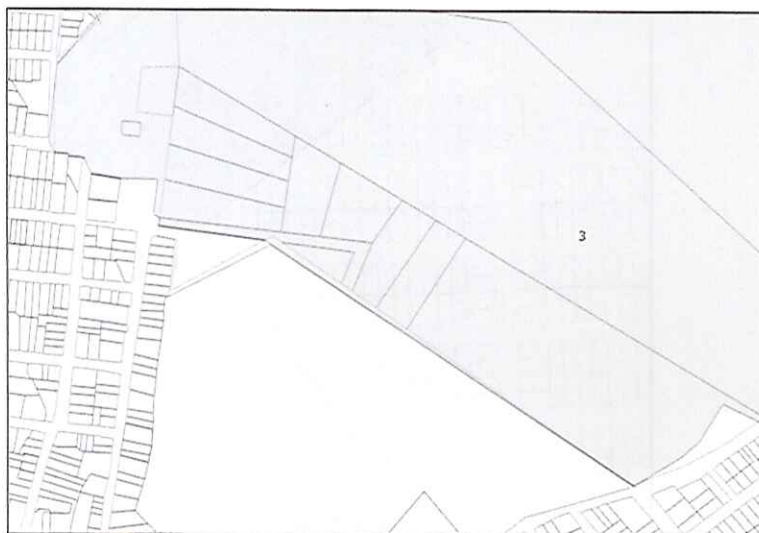


12. Zona Homogénea Geoeconómica Propuesta 2026

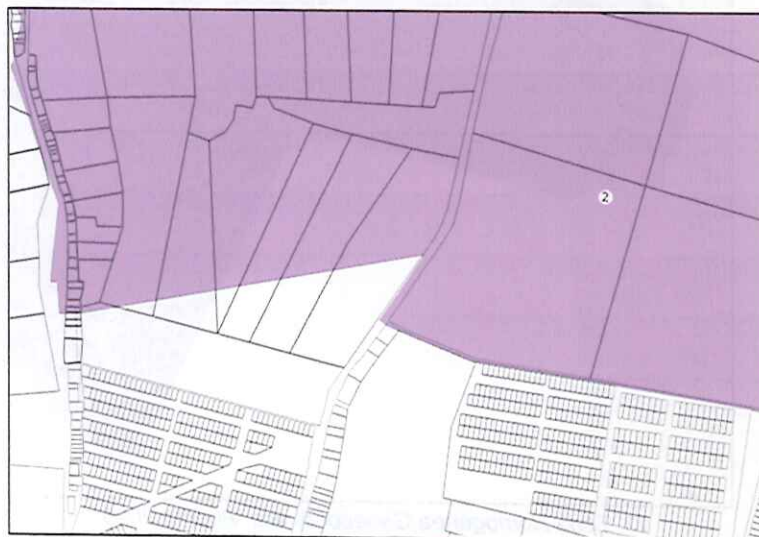


13. Zona Homogénea Geoeconómica Vigente 2026

De este modo, las zonas quedarían distribuidas de la siguiente manera:

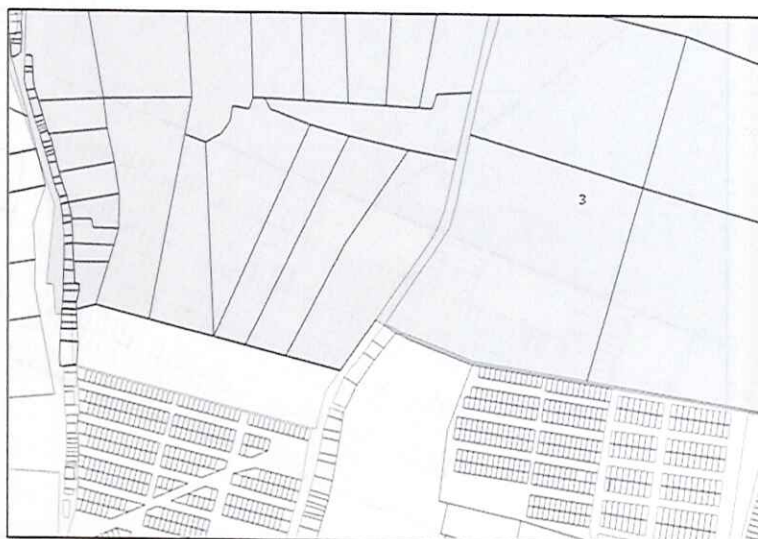


14. Zona Homogénea Geoeconómica Propuesta 2026

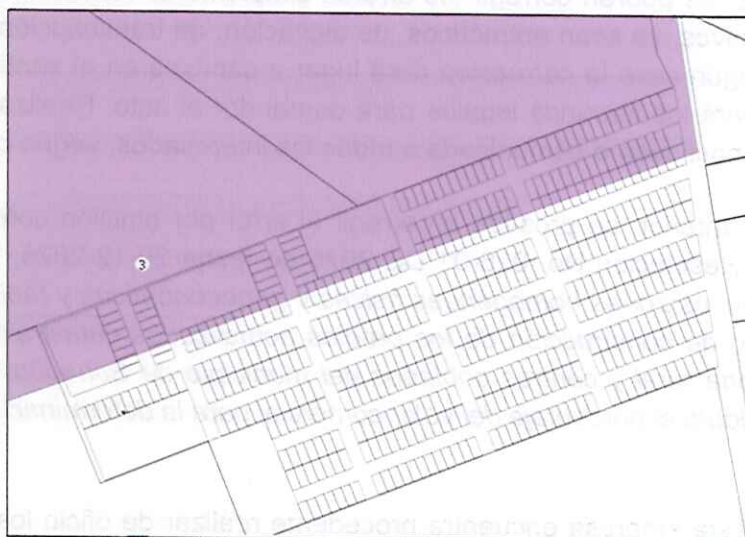


15. Zona Homogénea Geoeconómica Vigente 2026

De este modo, las zonas quedarían distribuidas de la siguiente manera:

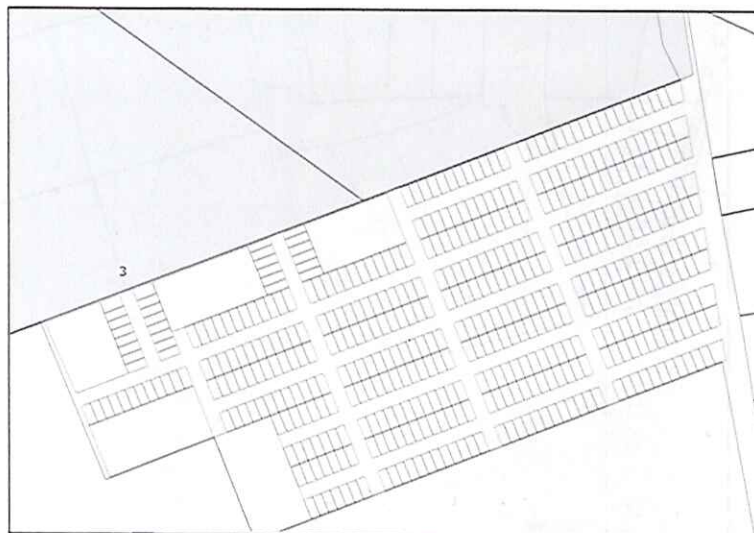


16. Zona Homogénea Geoeconómica Propuesta 2026



17. Zona Homogénea Geoeconómica Vigente 2026

De este modo, las zonas quedarían distribuidas de la siguiente manera:



18. Zona Homogénea Geoeconómica Propuesta 2026

Que el artículo 45 de la Ley 1437 de 2011, dispone que, en cualquier tiempo, de oficio o a petición de parte, se podrán corregir los errores simplemente formales contenidos en los actos administrativos, ya sean aritméticos, de digitación, de transcripción o de omisión de palabras. En ningún caso la corrección dará lugar a cambios en el sentido material de la decisión, ni revivirá los términos legales para demandar el acto. Realizada la corrección, esta deberá ser notificada o comunicada a todos los interesados, según corresponda.

Con base en lo anterior, se procede a corregir el error por omisión contenido en el acto administrativo - Resolución No. 026-01 DE 2025 de fecha 29-12-2025, *"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 de 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"*.

Por lo anterior, esta empresa encuentra procedente realizar de oficio los cambios que se mencionan en el resuelve del presente acto.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. Ordenar la corrección del artículo primero de la Resolución No. 026-01 DE 2025 de fecha 29-12-2025, *"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 de 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"*, expedida por esta empresa, en el sentido de citar la totalidad de las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas aprobadas para la zona rural y centros poblados del municipio de Sahagún departamento de Córdoba, objeto de actualización catastral dispuestas en el plan de trabajo para el año 2025 en el municipio de Sahagún, departamento de Córdoba; siendo las siguientes:

Zonas Homogéneas Urbanas-Centros poblados.

Zona Homogénea Geoeconómica	Valor M2 Zonas Homogéneas Geoeconómicas 100%	Valor M2 Zonas Homogéneas Geoeconómicas 60%
001	60000	36000
002	46000	27600
003	28000	16800
004	24000	14400
005	16000	9600

Zonas Homogéneas Rurales.

Zona Homogénea Geoeconómica	Valor M2 Zonas Homogéneas Geoeconómicas 100%	Valor M2 Zonas Homogéneas Geoeconómicas 60%
001	5526	3315,6
002	3830	2298
003	2700	1620
004	1570	942
005	1005	603

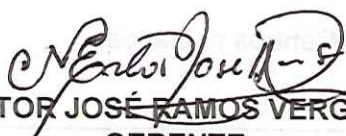
ARTÍCULO SEGUNDO. Ordenar la corrección de la clasificación de los polígonos de terreno en la definición de las Zonas Homogéneas geoeconómicas del municipio de Sahagún, descritos en el considerando.

ARTÍCULO TERCERO. Ordenar la elaboración gráfica de los movimientos de la base de datos en las capas de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas.

ARTÍCULO CUARTO. La notificación del presente acto administrativo se realiza acorde con lo establecido en el artículo 65 de la ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo), de conformidad con el artículo 4.8.2 de la Resolución No. 1040 de 2023 expedida por el I.G.A.C.

Dada en el Municipio de Sahagún, Departamento de Córdoba a los veintidós (22) días del mes de junio de dos mil veintiséis (2026).

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE


NESTOR JOSÉ RAMOS VERGARA
GERENTE
GESCCOL EICE

Ejecutó: Sebastián Vanegas - Profesional Técnico.
Cristian Zambrano - Profesional Técnico.
Revisó: Lucy Margarita Reyes González – Profesional Jurídico.