



ALCALDÍA DE FUSAGASUGÁ

**\*00229038\***

Al contestar cite Radicado I-2022-21859 Id: 229038  
Folios: 7 Fecha: 2022-12-29 15:06:51  
Anexos: 0  
Remitente: SECRETARIA DE PLANEACION  
Destinatario: SECRETARIA DE PLANEACION

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA NO. 252  
DEL 28 DE DICIEMBRE DE 2022**

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBAN LOS ESTUDIOS DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS Y GEOECONÓMICAS, TABLAS DE VALORES UNITARIOS POR TIPO DE CONSTRUCCIÓN Y/O EDIFICACIONES DE LA ZONA RURAL DEL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ, DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA”**

**LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DE FUSAGASUGÁ ACTUANDO EN CALIDAD DE GESTOR CATASTRAL**

En uso de sus facultades legales, y en especial las conferidas por la Ley 14 de 1983, el Decreto 1170 de 2015 modificado por el Decreto 148 de 2020, la Ley 1955 de 2019, la Resolución N° 1149 de 2021 del IGAC, la Resolución N° 765 de 2020 del IGAC, la Resolución 199 de 2019 emitida por el IGAC, y

**CONSIDERANDO**

Que el artículo 79 de la Ley 1955 de 2019, mediante la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022, Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad, determina que: *“La gestión catastral es un servicio público que comprende un conjunto de operaciones técnicas y administrativas orientadas a la adecuada formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito que sean adoptados.”*

Que de conformidad con el Artículo 79 de la Ley 1955 de 2019, *el servicio público catastral está a cargo del Instituto Geográfico “Agustín Codazzi” como máxima autoridad nacional de catastro, así como de los gestores catastrales y de los operadores catastrales. Pueden ser gestores catastrales las entidades públicas nacionales o territoriales, incluyendo entre otros, esquemas asociativos de entidades territoriales.*

Que, en desarrollo de lo previsto en los artículos 79, 80, 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019, 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.



## ALCALDÍA DE FUSAGASUGÁ

**\*00229038\***

Al contestar cite Radicado I-2022-21859 Id: 229038  
Folios: 7 Fecha: 2022-12-29 15:06:51  
Anexos: 0  
Remitente: SECRETARIA DE PLANEACION  
Destinatario: SECRETARIA DE PLANEACION

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 predios”*.

En concordancia con la Ley 14 de 1983, el artículo 2.2.2.2 del Decreto 1170 de 2015 modificado por el Artículo 1 del Decreto 148 de 2020, dispone: *“Procesos de la gestión catastral. La gestión catastral comprende los procesos de formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral, así como los procedimientos de enfoque multipropósito.”*

Que el Decreto 1983 de 2019 establece en su artículo 2.2.2.5.5., que los gestores catastrales son competentes para la expedición de los actos administrativos necesarios para el cumplimiento de las actividades propias de la gestión catastral, los cuales surtirán efectos en el ámbito territorial de competencias del lugar en donde se está prestando el servicio, así como en el de las entidades territoriales que los contraten, según corresponda.

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 con sus competencias y al reglamento que expida el Gobierno Nacional”*.

Que el artículo 1° del Decreto 148 de 2020 modificó el artículo 2.2.2.1.1. del Decreto 1170 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística", definiendo el Catastro con enfoque multipropósito como "aquel en el que la información que se genere a partir de su implementación, debe servir como un insumo fundamental en la formulación e implementación de diversas políticas públicas, contribuyendo a brindar una mayor seguridad jurídica, la eficiencia del mercado inmobiliario, el desarrollo y el ordenamiento territorial, integrada con el registro público de la propiedad inmueble, digital e interoperable con otros sistemas de información del territorio, y que provea instrumentos para una mejor asignación de los recursos públicos y el fortalecimiento fiscal de los territorios".

Que el artículo 2.2.2.2 del Decreto 148 de 2020 en su numeral b) 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*



## ALCALDÍA DE FUSAGASUGÁ

**\*00229038\***

Al contestar cite Radicado I-2022-21859 Id: 229038  
Folios: 7 Fecha: 2022-12-29 15:06:51  
Anexos: 0  
Remitente: SECRETARIA DE PLANEACION  
Destinatario: SECRETARIA DE PLANEACION

*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 el levantamiento catastral en la totalidad de inmuebles.”*

Que mediante Resolución No. 765 de 2020 emitida por el IGAC. *“Por medio del cual se habilita como gestores catastrales al municipio de Fusagasugá y se dictan otras disposiciones”* el municipio de Fusagasugá asumió la responsabilidad de prestar de forma efectiva y continua el servicio público de gestión catastral, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.2.5.5 del decreto 1983 de 2019.

Que la sucinta Resolución, indica que el servicio de gestión catastral será supervisado y adscrito a la Secretaría de Planeación, de igual manera establece *“El funcionario público responsable de la gestión documental resultado de la ejecución de actividades catastrales será el Director de Información y Planificación Territorial”*.

Que mediante Resolución 996 del 2020 emitida por el IGAC se finaliza el periodo de empalme, se hace entrega del servicio público catastral al municipio de Fusagasugá y se transfiere toda competencia y responsabilidad respecto de la gestión catastral al municipio de Fusagasugá sobre su jurisdicción como gestor catastral.

Que el último proceso de actualización catastral en la zona rural del municipio de Fusagasugá fue adelantado en el año 2013 por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC.

Que así mismo, se estableció como compromiso en el cronograma de habilitación del Gestor Catastral, realizar el proceso de actualización catastral del municipio de Fusagasugá.

Que el municipio de Fusagasugá - Secretaria de Planeación actuando como gestor catastral habilitado en cumplimiento al cronograma de habilitación presentado al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, procedió a realizar el proceso de actualización catastral en la zona rural del municipio de Fusagasugá.

Que conforme al artículo 2.2.2.2.1 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 teniendo en cuenta lo establecido en la Resolución 1149 de 2021 *“Por la cual se actualiza la reglamentación técnica de la formación, actualización, conservación y difusión catastral con enfoque multipropósito”* en su *Artículo 7. Aprobación de valores comerciales. Los valores comerciales de los predios objeto del proceso de formación*



## ALCALDÍA DE FUSAGASUGÁ

**\*00229038\***

Al contestar cite Radicado I-2022-21859 Id: 229038  
Folios: 7 Fecha: 2022-12-29 15:06:51  
Anexos: 0  
Remitente: SECRETARIA DE PLANEACION  
Destinatario: SECRETARIA DE PLANEACION

*y/o actualización catastral, deben ser determinados de manera puntual o masiva conforme a lo dispuesto en el artículo 2.2.2.6.3. del Decreto 148 de 2020, o aquella norma que lo modifique, adicione o derogue y serán aprobados por el gestor catastral mediante acto administrativo en cual adicionalmente se indicará el porcentaje sobre el valor comercial adoptado por la administración municipal para la determinación del avalúo catastral. Este acto administrativo es de carácter general, y debe ser publicado en los términos de la Ley 1437 de 2011 o en la norma que la modifique, adicione o derogue.*

Que en este mismo sentido, el artículo 8 de la Resolución 1149 de 2021 consagra que *“El gestor catastral debe mantener la interlocución con las administraciones municipales, de manera que máximo el 30 de noviembre de cada año, dichas administraciones tengan las proyecciones que les permitan definir el porcentaje del valor catastral respecto al valor comercial de los predios, de acuerdo como lo establecido en la Ley 1450 de 2011 o en la norma que la modifique, adicione o derogue, y tomar oportunamente las medidas en materia tributaria. De no ser adoptado dicho porcentaje por parte de la administración municipal, el gestor catastral aplicará el porcentaje mínimo permitido en la mencionada ley.”*

Que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi en calidad de máxima autoridad catastral determinó el método de operación para la elaboración del estudio de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas y la determinación de los valores unitarios e integrales (PH) por tipo de construcción Código: IN-FAC-PC03-01 del 24/11/2021, instructivo adoptado para la elaboración del estudio de zonas en el marco del proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito de la zona rural del municipio de Fusagasugá.

Que, en la gestión y producción de la información económica, el objetivo es actualiza de forma masiva la información económica de los predios de la ciudad.

Que, para determinar el avalúo catastral del proceso de actualización de la formación catastral de la zona rural del municipio de Fusagasugá, se hace necesario la etapa de determinación de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, determinación de valores unitarios para los tipos de edificación, determinación de predios con características especiales y liquidación de los avalúos catastrales, para la vigencia correspondiente.

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.



## ALCALDÍA DE FUSAGASUGÁ

**\*00229038\***

Al contestar cite Radicado I-2022-21859 Id: 229038  
Folios: 7 Fecha: 2022-12-29 15:06:51  
Anexos: 0  
Remitente: SECRETARIA DE PLANEACION  
Destinatario: SECRETARIA DE PLANEACION

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 actualidad inmobiliaria del municipio.

Que de acuerdo al protocolo de validación del estudio económico, se desarrollo el día 26 de diciembre de 2022 en el municipio de Fusagasugá, el comité de avalúos, en el cual se presento por parte del profesional ejecutor del estudio, el informe resultado del estudio de zonas de los valores comerciales investigados y la conformación de las correspondientes tablas de valores unitarios para terrenos, construcciones e integrales en predios PH, el cual tuvo como resultado el concepto favorable por parte del comité técnico integrados 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 es del 60%, por ende, la Secretaria de Planeación procederá de conformidad con lo ordenado en las disposiciones normativas.

En mérito a lo expuesto,

### RESUELVE:

**ARTÍCULO 1°. APROBAR** el estudio de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas para la ZONA RURAL del municipio de Fusagasugá, según los valores comerciales, es decir, antes de la aplicación del porcentaje definido por la administración municipal para el cálculo del avalúo catastral, el cual fue llevado a cabo conforme a lo previsto por las disposiciones técnicas y jurídicas presentes en la Ley 14 de 1983, la ley 1955 de 2019, el Decreto Reglamentario 1170 del 28 de mayo de 2015 "*Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística*", modificado por el Decreto 148 de 2020, la Resolución 1149 de 2011, la Resolución 388 de 2020 modificada por la Resolución 509 de 2020 y demás normas concordantes correspondiente.

**PARÁGRAFO.** Las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas de la ZONA RURAL determinadas en el Estudio de Zonas Homogéneas Física y Geoeconómicas del municipio de Fusagasugá, se encuentran relacionados en el INFORME TECNICO DE VALIDACION DE ZONAS y en el ACTA DEL COMITÉ DE AVALUOS.

**ARTÍCULO 2. APROBAR** Las ecuaciones para el cálculo de las tablas de valores utilizados para la determinación de los valores unitarios de construcción y terreno de los predios ubicados en la ZONA RURAL del municipio de Fusagasugá.





ALCALDÍA DE FUSAGASUGÁ

**\*00229038\***

Al contestar cite Radicado I-2022-21859 Id: 229038  
Folios: 7 Fecha: 2022-12-29 15:06:51  
Anexos: 0  
Remitente: SECRETARIA DE PLANEACION  
Destinatario: SECRETARIA DE PLANEACION

**PARÁGRAFO.** Las tablas de valores unitarios de terreno y construcción de la ZONA RURAL del municipio de Fusagasugá, se encuentran determinadas en el INFORME TECNICO DE VALIDACION DE ZONAS y en el ACTA DEL COMITÉ DE AVALUOS.

**ARTÍCULO 3. ORDENAR** la liquidación de los nuevos avalúos catastrales de los predios de la ZONA RURAL del municipio de Fusagasugá, con base en los valores unitarios de terreno y construcción que se establecen en la presente resolución, así como en los documentos técnicos que forman parte integral de la misma, que fueron debidamente aprobados en el comité técnico de avalúos.

**ARTÍCULO 4. APLICAR** los valores comerciales determinados, así como el porcentaje definido por la administración municipal y el comité técnico de avalúos para determinar el valor de los avalúos catastrales.

**ARTÍCULO 5.** Remitir copia de la presente Resolución a la Secretaria de Hacienda Municipal del municipio de Fusagasugá.

**ARTÍCULO 6. PUBLICACIÓN.** La presente resolución rige a partir de su expedición y será publicada, conforme a lo establecido artículo 65 de la Ley 1437 de 2011, por remisión expresa del artículo 7 de la Resolución 1149 del 2021. Divúlguese en la página web de la Alcaldía Municipal.

En mérito a lo expuesto,

**COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Dada en el Municipio de Fusagasugá, a los veintiocho (28) días del mes de diciembre de 2022.

JAI ME ANGEL ZAMBRANO  
SECRETARIO DE DESPACHO

**SECRETARIO DE PLANEACIÓN**  
Alcaldía de Fusagasugá



ALCALDÍA DE FUSAGASUGÁ

**\*00229038\***

Al contestar cite Radicado I-2022-21859 Id: 229038

Folios: 7 Fecha: 2022-12-29 15:06:51

Anexos: 0

Remitente: SECRETARIA DE PLANEACION

Destinatario: SECRETARIA DE PLANEACION

Proyectó: Natalia Ladino López – Abogada Especializada

Revisó: Jim Díaz Henao - Abogado Especializado

Revisó: Luisa Montoya López - Ingeniera Catastral y Geodesta

Revisó: Geraldine López Baquero - Directora de Finanzas Y Desarrollo

Especializada  
del Territorio