

 Superintendencia de Notariado y Registro 	PROCESO: VISITAS A SUJETOS OBJETO DE SUPERVISIÓN	Código: MP - ISOS - PO - 01 - PR - 07 - FR - 06
	PROCEDIMIENTO: VISITAS ESPECIALES A LOS GESTORES Y OPERADORES CATASTRALES	Versión: 02
	FORMATO: INFORME DE VISITA ESPECIAL DE LOS GESTORES Y/O OPERADORES CATASTRALES	Fecha: 24 - 10 - 2025



Superintendencia de Notariado y Registro



INFORME DE VISITA ESPECIAL GESTOR CATASTRAL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI –IGAC EN SU CALIDAD DE GESTOR CATASTRAL POR EXEPCIÓN DEL MUNICIPIO DE CHIA

Superintendencia Delegada para el Registro
con asignación de funciones de Inspección,
Vigilancia y Control a la Gestión Catastral

DICIEMBRE DE 2025

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13-49 Int. 201 – conmutador 57+(601) 514 0313
Bogotá D.C. - Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>
Email: correspondencia@supernotariado.gov.co

PROCESO: VISITAS A SUJETOS OBJETO DE SUPERVISIÓN	Código: MP - ISOS - PO - 01 - PR - 07 - FR - 06
PROCEDIMIENTO: VISITAS ESPECIALES A LOS GESTORES Y OPERADORES CATASTRALES	Versión: 02
FORMATO: INFORME DE VISITA ESPECIAL DE LOS GESTORES Y/O OPERADORES CATASTRALES	Fecha: 24 - 10 - 2025

1. Introducción.....	¡Error! Marcador no definido.
2. De la condición del gestor.....	
3. Del informe preliminar / De la averiguación preliminar (Alcance del procedimiento)	¡Error! Marcador no definido.
4. De los hallazgos (Respuesta allegada por el Gestor catastral - Análisis de la respuesta) / Del desarrollo de lo observado en la visita especial	¡Error! Marcador no definido.
5. Resultado de la visita.....	¡Error! Marcador no definido.
5.1. Matriz de hallazgos / Matriz de observaciones	15
5.2. Del plan de mejoramiento (aplica solo para visitas en la funcion de vigilancia).....	15
1. 6. Autores del informe	16

 Superintendencia de Notariado y Registro	PROCESO: VISITAS A SUJETOS OBJETO DE SUPERVISIÓN	Código: MP - ISOS - PO - 01 - PR - 07 - FR - 06
	PROCEDIMIENTO: VISITAS ESPECIALES A LOS GESTORES Y OPERADORES CATASTRALES	Versión: 02
	FORMATO: INFORME DE VISITA ESPECIAL DE LOS GESTORES Y/O OPERADORES CATASTRALES	Fecha: 24 - 10 - 2025

1. Introducción

La Ley 1955 de 2019 modificada por el Nuevo Plan Nacional de Desarrollo la Ley 2294 de 2023, atribuyó a la Superintendencia de Notariado y Registro –SNR- las funciones de Inspección, Vigilancia y Control –IVC- a la Gestión Catastral que adelanten todos los sujetos encargados de la gestión catastral incluyendo, entre otros, los Gestores y Operadores Catastrales, funciones asignadas a la Superintendencia Delegada para el Registro – SDR-, a través de la Resolución 0621 de 28 de enero de 2020.

Que de acuerdo con lo señalo en el artículo 2.2.2.7.2 del Decreto 1170 del 2015 modificado por el Decreto 148 de 2020, son sujetos pasivos de las funciones de Inspección, Vigilancia y Control a la Gestión Catastral entre otros los Operadores y Gestores Catastrales.

El artículo 2.2.2.7.5. del Decreto ibidem señala que la -SNR-, podrá en el marco de las funciones de control, tendientes a evitar, superar y sancionar los efectos de la comisión de infracciones al régimen catastral, para lo cual, entre otras cosas, podrá ordenar la adopción de medidas preventivas, correctivas y conforme con los artículos 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019 o la que la modifique o sustituya y la Ley 1437 de 2011, de oficio o a petición de parte, y en ejercicio de la potestad sancionatoria, adelantar procedimientos administrativos sancionatorios en contra de los sujetos pasivos, cuando se determine el mérito para ello.

Que se recibió por parte del ente territorial municipio de Yopal – Casanare con radicado SNR2025ER021564, Representante a la Cámara Doctora Leider Alexandra Vásquez Ochoa, radicado SNR2025ER026001-2, adicionalmente los usuarios del servicio público de la gestión Catastral de esa jurisdicción radicaron más de cien (100) quejas, peticiones, solicitudes y denuncias en donde informan a esta Delegada las presuntas irregularidades en la actualización catastral realizada en el Municipio de Yopal, las cuales hacen parte del expediente de Averiguación Preliminar 094-2025.

Por este motivo, este Despacho expidió el Auto No. 242 del 12 de marzo de 2025, “*POR MEDIO DEL CUAL SE INICIA AVERIGUACIÓN PRELIMINAR EN CONTRA DEL GESTOR CATASTRAL MUNICIPIO DE SABANALARGA – ATLÁNTICO REPRESENTADO POR LA EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL ESTADO CATASIG S.A.S EICE EN CALIDAD DE GESTOR CATASTRAL DEL MUNICIPIO DE YOPAL*”. Dicha actuación fue comunicada al Gestor Catastral y a CATASIG SAS EICE el 17 de marzo de 2025 mediante los oficios SNR2025EE-022459-1 y SNR2025EE-0023204-1, a través del sistema de gestión documental DOCU, respectivamente. Además, se ordenó en su artículo primero la práctica de una visita especial al Gestor Catastral Municipio de Sabanalarga – Atlántico, representado

 Superintendencia de Notariado y Registro	PROCESO: VISITAS A SUJETOS OBJETO DE SUPERVISIÓN	Código: MP - ISOS - PO - 01 - PR - 07 - FR - 06
	PROCEDIMIENTO: VISITAS ESPECIALES A LOS GESTORES Y OPERADORES CATASTRALES	Versión: 02
	FORMATO: INFORME DE VISITA ESPECIAL DE LOS GESTORES Y/O OPERADORES CATASTRALES	Fecha: 24 - 10 - 2025

por la empresa industrial y comercial del estado CATASIG S.A.S. E.I.C.E., en su calidad de Gestor Catastral del Municipio de Yopal.

Al interior del expediente preliminar No. 094-2025, por medio del Auto No. 104 del 3 de abril de 2025, se fijó la fecha para la realización de una visita especial durante los días 21, 22 y 23 de abril de 2025. El auto fue comunicado el 4 de abril de 2025 a través de los radicados SNR2025EE-037186-1 y SNR2025EE-036955-1. El objeto de esta visita correspondió a verificar si las actuaciones del gestor se ajustaban a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico en materia catastral.

Con el fin de dejar claridad de la modalidad de visita que se realizó, se indica que la misma corresponde a una visita especial en control, en este sentido se expedirá un único informe el cual se trasladará al vigilado quien podrá objetar y presentar sus argumentos a las observaciones que serán analizados al interior de la actuación administrativa.

En este informe, se consignará la relación, análisis y verificación de las evidencias recopiladas durante la visita especial adelantada al Gestor Catastral Municipio de Sabanalarga – Atlántico, representado por la empresa industrial y comercial del estado CATASIG S.A.S. E.I.C.E, en calidad de Gestor Catastral del Municipio de Yopal, que se realizó en la ciudad de Yopal - Casanare en la dirección Diagonal 14A No 15 – 01 Barrio Hernández Vargas.

2. De la condición del Gestor

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC- habilitó como Gestor Catastral al Municipio de Sabanalarga – Atlántico para su jurisdicción, mediante la Resolución 1224 del 3 de septiembre de 2021, *“Por medio de la cual se habilita como gestor catastral al municipio de Sabanalarga - Atlántico y se dictan otras disposiciones”*.

Posteriormente, en el marco de sus competencias, el ente territorial expidió el Decreto No. 0115 del 9 de diciembre de 2021, titulado, *“POR EL CUAL SE CREA LA EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL ESTADO DEL ORDEN MUNICIPAL – CATASIG SAS EICE, DEL SECTOR DESENTRALIZADO, CON EL OBJETO DE EJERCER ACTIVIDADES DE GESTIÓN CATASTRAL A NIVEL NACIONAL Y OTRAS ACTIVIDADES Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”* (SIC), que correspondió al planteamiento que realizó el Gestor al momento de la habilitación, donde manifestó que crearía una *“(…) empresa industrial y comercial de estado para la gestión catastral, con personería jurídica, autonomía administrativa y financiera acorde con lo definido en el artículo 82 de la Ley 489 de 1998 y con enfoque multipropósito (…)”*.

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC - mediante la *“RESOLUCIÓN NÚMERO 389”* del 08 de abril de 2024 *“Por la cual se decide sobre la entrega del servicio público*

 Superintendencia de Notariado y Registro	PROCESO: VISITAS A SUJETOS OBJETO DE SUPERVISIÓN	Código: MP - ISOS - PO - 01 - PR - 07 - FR - 06
	PROCEDIMIENTO: VISITAS ESPECIALES A LOS GESTORES Y OPERADORES CATASTRALES	Versión: 02
	FORMATO: INFORME DE VISITA ESPECIAL DE LOS GESTORES Y/O OPERADORES CATASTRALES	Fecha: 24 - 10 - 2025

de gestión catastral del Municipio de Yopal al gestor Catastral Municipio de Sabanalarga”, la cual resuelve en su Artículo 1°, la finalización del periodo de entrega de servicio el 08 de abril de 2024 y en su Artículo 2°, resuelve entregar el servicio público de la gestión catastral al Gestor Catastral Municipio de Sabanalarga, a partir del 9 de abril de 2024.

A través del Convenio interadministrativo No. 1001.84.1707.2023 Suscrito entre el municipio de Yopal y CATASIG S.A.S E.I.C.E, con el objeto de “AUNAR ESFUERZOS TÉCNICOS, ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS ENTRE EL MUNICIPIO DE YOPAL Y LA EMPRESA INDUSTRIAL Y COMERCIAL DEL ESTADO CATASIG SAS EICE, PARA LA ELABORACIÓN E IMPLEMENTACIÓN ETAPA II EN LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE GESTIÓN CATASTRAL CON ENFOQUE MULTIPROPÓSITO EN EL MUNICIPIO DE YOPAL CASANARE”

La sociedad CATASIG S.A.S E.I.C.E, mediante Resolución No. YPL – 001 (19 de abril de 2024), dio inicio al proceso de actualización catastral para el área urbana del municipio de Yopal- Casanare.

Se encuentra adicionalmente, que esta sociedad expide la Resolución No.041 del 02 de diciembre de 2024 “POR LA CUAL SE ORDENA EL CIERRE TEMPORAL DEL APLICATIVO DE GESTIÓN CATASTRAL Y EL MÓDULO DE TRÁMITES DE LA OFICINA VIRTUAL EN EL MUNICIPIO DE YOPAL-CASANARE” desde el tres (3) de diciembre de 2024 hasta el siete (7) de enero de 2025.

Posteriormente, mediante la Resolución No. YPL – 002 (30 de diciembre de 2024) se “(...) aprueban los valores de los estudios de las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, el valor de las edificaciones y se ordena la liquidación de los avalúos de los predios objeto del proceso de actualización catastral urbana del Municipio de Yopal para la vigencia 2025”.

Finalmente, la sociedad CATASIG S.A.S E.I.C.E expide la Resolución No. YPL – 003 (31 de diciembre de 2024) “Por la cual se clausuran las labores de la actualización catastral del área urbana del municipio de Yopal - Casanare, se ordena la renovación de la inscripción en el catastro de los predios objeto de actualización y se determina la entrada de la vigencia de los avalúos resultantes.”

Alcance del procedimiento.

La Superintendencia Delegada para el Registro con asignación de funciones de Inspección Vigilancia y Control al servicio público de gestión catastral, a través de la Circular 583 de 2021 fijó las condiciones mínimas para la práctica de visitas especiales

 Superintendencia de Notariado y Registro	PROCESO: VISITAS A SUJETOS OBJETO DE SUPERVISIÓN	Código: MP - ISOS - PO - 01 - PR - 07 - FR - 06
	PROCEDIMIENTO: VISITAS ESPECIALES A LOS GESTORES Y OPERADORES CATASTRALES	Versión: 02
	FORMATO: INFORME DE VISITA ESPECIAL DE LOS GESTORES Y/O OPERADORES CATASTRALES	Fecha: 24 - 10 - 2025

a los Gestores y Operadores Catastrales, en concordancia con el Decreto 1170 de 2015 modificado por el Decreto 148 de 2020.

La referida circular estableció que, a lo largo de las visitas especiales, se compilaría, revisaría y analizaría todos los elementos probatorios con el propósito de establecer el cumplimiento del régimen jurídico catastral. Con respecto a las visitas especiales, al interior del proceso administrativo sancionatorio se dispuso que son aquellas desarrolladas en el marco del Control.

Con ocasión de la visita especial en control el equipo de la Delegada para el registro con asignación de funciones de Inspección, Vigilancia y Control a la Gestión Catastral, presentará un único informe en el que se establecerán aquellas circunstancias que presuntamente desconozcan las normas que regulan el servicio público a la Gestión Catastral.

El presente informe contiene las observaciones respecto de las actuaciones objeto de verificación encontradas por el equipo de la Delegada para el Registro con asignación de funciones de Inspección, Vigilancia y Control a la Gestión Catastral designado para la visita especial al Gestor Catastral, del que se dará traslado al vigilado, por un término de diez (10) días hábiles, con el fin de que éste ejerza sus derechos de defensa y contradicción y presente los argumentos que considere los cuales serán analizadas en conjunto con el escrito que descurre las observaciones por el vigilado en el momento oportuno procesal del Expediente que se promueva por los hechos investigados.

De los contratos y/o convenios suscritos por el gestor catastral

Revisada la documentación allegada por el gestor catastral y la información que reposa en esta dependencia, recaudados como producto de la visita especial en control, evidenció que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC- suscribió con venio <No. Xxxxx cvon el Municipio de Chía,

Contratos celebrados entre el municipio de Chía al IGAC

3. Del informe preliminar

4. De los hallazgos

El equipo de la Delegada para el Registro con asignación de funciones de Inspección, Vigilancia y Control a la Gestión Catastral, se permite presentar las observaciones realizadas a la información aportada por el vigilado en el orden que le fue solicitada en el Auto de Visita, como se muestra a continuación:

 Superintendencia de Notariado y Registro	PROCESO: VISITAS A SUJETOS OBJETO DE SUPERVISIÓN	Código: MP - ISOS - PO - 01 - PR - 07 - FR - 06
	PROCEDIMIENTO: VISITAS ESPECIALES A LOS GESTORES Y OPERADORES CATASTRALES	Versión: 02
	FORMATO: INFORME DE VISITA ESPECIAL DE LOS GESTORES Y/O OPERADORES CATASTRALES	Fecha: 24 - 10 - 2025

Punto 11.

Remitir las memorias técnicas del componente económico del proceso de actualización catastral, con base en lo establecido por la Resolución 1040 de 2023 en los artículos 1.3 Anexos Técnicos y 4.2.6 Productos de los procesos de formación y actualización catastral, numeral 3. Memorias de los procesos de formación y actualización de acuerdo con la estructura y contenidos mínimos previstos en el Anexo 7 de esta resolución, el cual establece entre otros:

“La memoria técnica del proceso de formación o actualización catastral es un documento descriptivo, sustentado con gráficos, estadísticas, mapas y demás información que evidencie el detalle de la ejecución a nivel cuantitativo y cualitativo, con aspectos técnicos, metodológicos y de planificación, entre otros, el cual debe contener como mínimo los siguientes aspectos:

5.4 Plan de Calidad Aprobado. El documento aprobado se debe anexar a la memoria técnica.

6. Del proceso u operación.

6.3 Componente Económico.

6.3.1 Explicación detallada de los enfoques valuatorios aplicados.

6.3.2 Ejecución según el método seleccionado. Ejemplo: modelos econométricos, o estadísticos utilizados, zonas homogéneas, entre otros.

6.3.3 Soportes económicos del proceso de obtención de los valores comerciales.

6.3.4 Soportes del control de calidad del componente económico.

6.3.5 Análisis de sensibilidad o impacto frente a variaciones de los valores comerciales (...)

Se solicita de manera expresa adjuntar los archivos editables (Shapefile, Excel y demás) para realizar la revisión por parte del equipo de la Delegada para el Registro con asignación de funciones de Inspección, Vigilancia y Control a la Gestión Catastral.

En general, se aporten los soportes que den fe del cumplimiento con lo establecido por la Resolución 1040 de 2023 y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi en el INSTRUCTIVO_IN-GCT-PC03-01 Elaboración del Estudio de ZHFG.

El equipo de la Delegada para el Registro con asignación de funciones de Inspección, Vigilancia y Control a la Gestión Catastral, teniendo en cuenta que el gestor catastral por excepción, se comprometió a cumplir con lo establecido en Resolución 1040 de 2023, en su “Artículo 1.3 Anexos Técnicos. Para efectos de la presente resolución, se consideran de obligatoria aplicación los anexos técnicos relacionados al final de esta regulación. En este sentido, deben entenderse como parte integral del presente acto administrativo” y “Artículo 4.2.6 Productos de los procesos de formación y actualización catastral, numeral 3. Memorias de los procesos de formación y actualización de acuerdo con la estructura y contenidos mínimos previstos en el Anexo 7 de esta resolución.

La Resolución 1040 de 2023_Anexo 7. Contenido mínimo de las memorias del proceso de formación o actualización catastral, establece:

“La memoria técnica del proceso de formación o actualización catastral es un documento descriptivo, sustentado con gráficos, estadísticas, mapas y demás información que evidencie el

 Superintendencia de Notariado y Registro	PROCESO: VISITAS A SUJETOS OBJETO DE SUPERVISIÓN	Código: MP - ISOS - PO - 01 - PR - 07 - FR - 06
	PROCEDIMIENTO: VISITAS ESPECIALES A LOS GESTORES Y OPERADORES CATASTRALES	Versión: 02
	FORMATO: INFORME DE VISITA ESPECIAL DE LOS GESTORES Y/O OPERADORES CATASTRALES	Fecha: 24 - 10 - 2025

detalle de la ejecución a nivel cuantitativo y cualitativo, con aspectos técnicos, metodológicos y de planificación, entre otros, el cual debe contener como mínimo los siguientes aspectos:

6. Del proceso u operación.

6.3 Componente Económico.

6.3.1 Explicación detallada de los enfoques valuatorios aplicados.

6.3.2 Ejecución según el método seleccionado. Ejemplo: modelos econométricos, o estadísticos utilizados, zonas homogéneas, entre otros.

6.3.3 Soportes económicos del proceso de obtención de los valores comerciales.

6.3.4 Soportes del control de calidad del componente económico.”

El Gestor Catastral dentro de la información aportada, incluye una carpeta digital denominada “pto_11”, como se muestra en la siguiente imagen:

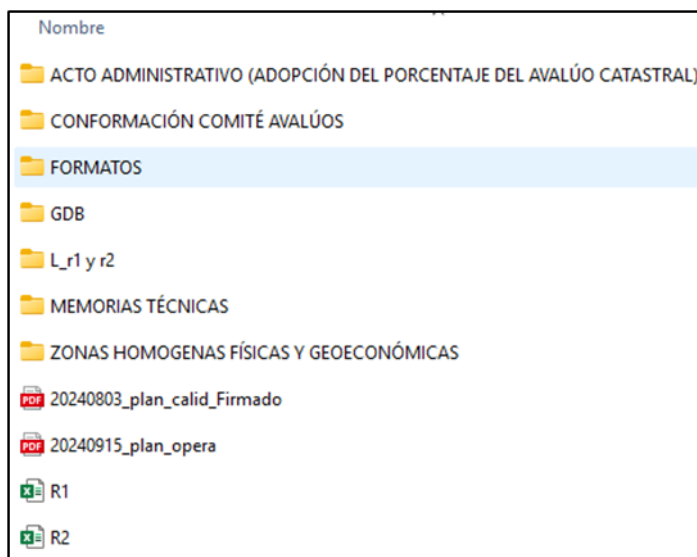


Imagen XX: Visualización del contenido de la Carpeta “PTO_11”

Fuente: Elaboración propia Equipo IVC Catastral

Al interior de la misma, se incluye la carpeta denominada “” MEMORIAS TÉCNICAS” en la que se incluyen dos archivos en formato pdf denominados “20241028_infor_verif_urb_rur” y “20241230_memo_tecn_estu_econ_urb_rur”, como se muestra a continuación:

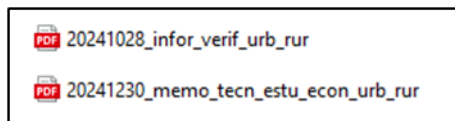


Imagen XX: Visualización del contenido de la Carpeta “PTO_11”

Fuente: Elaboración propia Equipo IVC Catastral

El equipo de la Delegada para el Registro con asignación de funciones de Inspección, Vigilancia y Control a la Gestión Catastral, sobre el documento denominado “20241028_infor_verif_urb_rur”, se observa que el documento hace una descripción generalizada y sin detalle alguno de la metodología

 Superintendencia de Notariado y Registro	PROCESO: VISITAS A SUJETOS OBJETO DE SUPERVISIÓN	Código: MP - ISOS - PO - 01 - PR - 07 - FR - 06
	PROCEDIMIENTO: VISITAS ESPECIALES A LOS GESTORES Y OPERADORES CATASTRALES	Versión: 02
	FORMATO: INFORME DE VISITA ESPECIAL DE LOS GESTORES Y/O OPERADORES CATASTRALES	Fecha: 24 - 10 - 2025

empleada en la definición de las Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas urbanas y rurales para el municipio de Chía - Cundinamarca. En particular, al interior del informe no se encuentra evidencia alguna de aspectos relevantes tales como:

- ❖ No se muestra en las memorias del proceso de actualización para el municipio de Chía, las tablas de codificación mediante las que se elaboraron las Zonas Homogéneas Físicas.
- ❖ No se establece cómo se tipificó las Zonas Residenciales, si por tipologías, visitas a campo, puntos muestra o por plano del POT de estratificación.
- ❖ En lo relacionado con la determinación de los puntos de investigación y/o definición de la muestra, no se encuentra al interior de la memoria técnica lo siguiente:
 - .Cuál es la base estadística que dio soporte a la muestra empleada.
 - .Cómo fue segmentado el universo de predios que se trabajó.
 - .Cuáles fueron las variables tenidas en cuenta en los diferentes grupos o segmentos en que se subdividió el universo de predios.
 - .Cuál es el total de puntos muestra para predios en propiedad horizontal.
 - .Cuál es el total de puntos muestra para predios que no son propiedad horizontal o NPH.
 - .Si para la determinación de la muestra se trabajó la base predial vigente al momento de la realización del estudio (2024) o si por el contrario se incluyó la información de reconocimiento predial.
 - .No se incluye en las memorias cómo se escogieron los puntos muestra y cuál es su representatividad dentro del universo de predios.
 - .No se encontró al interior de la memoria ni sus anexos cual fue la muestra para los predios en propiedad horizontal de acuerdo a sus usos: residencial, garajes, depósitos, oficinas, locales y muy especialmente para los centros comerciales existentes en el municipio de Chía.
 - .No se evidencia dentro del estudio que los puntos muestra hayan sido visitados por el reconocimiento predial.
- ❖ En lo que hace referencia a el avalúo de los puntos de investigación y/o avalúo comercial por punto de investigación, no se encuentra al interior de la memoria técnica lo siguiente:
 - .No se adjuntan los presupuestos de obra para cada una de las tipologías aplicables a cada tipo de construcción encontrada en el municipio de Chía.
 - .No se encuentra que se hayan realizado tipologías constructivas para valorar los predios considerados como puntos muestra y las ofertas inmobiliarias, pues de la misma manera que se depura la información de las ofertas se depuran los puntos muestra; son las mismas tipologías que se usan para la valoración del universo o la creación de las tablas de construcción o modelos econométricos.
 - .No se presentan tablas de construcción que involucre variables como edad, puntaje, uso o área construida, lo que no permite identificar como se realiza la valoración masiva de las construcciones de los predios NPH.
 - .Para los predios PH no se presentan las bases de puntos muestra para predios residenciales, comerciales industriales.

 Superintendencia de Notariado y Registro	PROCESO: VISITAS A SUJETOS OBJETO DE SUPERVISIÓN	Código: MP - ISOS - PO - 01 - PR - 07 - FR - 06
	PROCEDIMIENTO: VISITAS ESPECIALES A LOS GESTORES Y OPERADORES CATASTRALES	Versión: 02
	FORMATO: INFORME DE VISITA ESPECIAL DE LOS GESTORES Y/O OPERADORES CATASTRALES	Fecha: 24 - 10 - 2025

❖ En cuanto a la información del mercado inmobiliario, no se encuentra al interior de la memoria técnica lo siguiente:

- . No se encuentra la explicación del proceso de depuración de las ofertas inmobiliarias urbanas y rurales, dado que no se encontraron ni las tablas de las tipologías constructivas ni las fotografías de las mismas, así como tampoco se aportaron los registros fotográficos de las ofertas inmobiliarias.
- . No se encuentra en la memoria técnica la explicación de las áreas de terreno áreas de construcción, puntajes y estado de conservación, corresponden a la base vigente para la vigencia 2024 o si por el contrario son el resultado del reconocimiento predial realizado durante el proceso de actualización.
- . El estudio de mercado presentado en formato pdf para el área rural del municipio de Chía presenta algunas ofertas con un porcentaje de negociación hasta del 38%, porcentaje que no tiene ningún comentario dentro de la memoria técnica, que lo justifique, ya que hace presumir que el valor de pedido no corresponde a la realidad económica del inmueble ofertado.
- . El estudio de mercado presentado para el área urbana del municipio de Chía incluye predios en renta, para los que se adopta un valor de terreno aplicando la misma metodología empleada para los predios ofertados en venta, sin aportar la índice renta vs venta que permita justificar tal hecho.

❖ En cuanto a la determinación de los valores unitarios comerciales para terreno y construcción e integrales (PH), no se encontró al interior de la memoria técnica ni de sus anexos los ejercicios valuatorios realizados para los lotes en mayor extensión, centros comerciales, predios de uso dotacional como la Universidad de La Sabana, la Clínica Marly, los bienes de interés cultural, predios ubicados en suelos de protección, entre otros.

❖ Al interior de la memoria técnica en el numeral “5. *Investigación de Mercado Indirecta*”, se establece “*Por otra parte, se efectuaron avalúos comerciales a predios de gran tamaño, aplicando el método residual, con el fin de establecer el valor unitario del terreno en bruto (Ver documentos anexos No.4), tal como está indicado en el artículo 15 de la Resolución 620 de 2008: “Artículo 15º.- Para la estimación del precio de un terreno en bruto, cuando por las condiciones del mercado no se pueda estimar directamente, se calculará partiendo del valor del terreno urbanizado, y se aplicará la siguiente formula:*

$$V.T.B = \%AU \left\{ \frac{V_{tu} - Cu}{1+g} \right\}$$

En donde: % AU: Porcentaje área útil.

V_{tu}: Valor del terreno urbanizado

g: Ganancia por la acción de urbanizar.

Cu: Costos de urbanismo. (Debe incluir los costos financieros y no solo los de obra)”

Lo cual presenta una imprecisión, por cuanto la formula establecida por la Resolución 620 de 2008 del IGAC es la siguiente:

 Superintendencia de Notariado y Registro	PROCESO: VISITAS A SUJETOS OBJETO DE SUPERVISIÓN	Código: MP - ISOS - PO - 01 - PR - 07 - FR - 06
	PROCEDIMIENTO: VISITAS ESPECIALES A LOS GESTORES Y OPERADORES CATASTRALES	Versión: 02
	FORMATO: INFORME DE VISITA ESPECIAL DE LOS GESTORES Y/O OPERADORES CATASTRALES	Fecha: 24 - 10 - 2025

$$V.T.B = \%AU \left\{ \frac{V_{tu} - C_u}{1 + g} \right\}$$

Esta diferencia altera el valor final obtenido por metro cuadrado, ya que modifica el ratamiento del porcentaje de utilidad (g) y de los costos de urbanismo dentro del cálculo.

- ❖ En cuanto los soportes del Control de Calidad del componente económico, el vigilado aporta únicamente el documento denominado “20241028_infor_verif_urb_rur” el cual tiene por objeto “EVALUAR LA CONSISTENCIA DEL ESTUDIO DE ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS Y ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS (VALORES QUE SE ADOPTARÁN COMO RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN ECONÓMICA) PARA LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DE LA ZONA URBANA Y RURAL DEL MUNICIPIO DE CHIA – CUNDINAMARCA”, documento que no es otra cosa que un resumen muy generalizado de los plasmado en la memoria técnica, sin embargo, no hay evidencia de las observaciones realizadas al estudio realizado. Causa inquietud que la fecha del documento informe de verificación es 28 de diciembre de 2024, entre tanto el documento denominado “20241230_memo_tecn_estu_econ_urb_rur”, tiene fecha de 30 de diciembre de 2024, es decir dos días después del documento denominado informe de verificación.
- ❖ Finalmente, en lo que hace referencia a los archivos editables la información aportada por el vigilado consiste en los formatos preestablecidos por el Gestor Catastral en donde se presentan los resultados de los ejercicios valuatorios empleados en la determinación y aprobación de las distintas Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas urbanas y rurales del municipio de Chía, sin embargo, los archivos editables solicitados por el equipo de la Delegada hacen referencia a aquellos ejercicios valuatorios que den soporte y/o sustento de la aplicación de los enfoques valuatorios, del método seleccionado y en general de los soportes económicos del proceso de obtención de valores comerciales.

Se evidencia un presunto incumplimiento de conformidad con lo señalado el artículo 2.2.2.1.6 del Decreto 1170 de 2015 modificado por el Decreto 148 de 2020, en los literales h), relacionado con la obligación que le asiste al gestor de cumplir la normatividad que regula la prestación del servicio, y c) garantizar la calidad, veracidad e integridad de la información catastral, en sus componentes físico, jurídico y económico, en concordancia con el artículo 1.6, numeral 2, literal b. Resolución 1040 de 2023.

El equipo designado concluye que la información aportada por el vigilado no cumple con lo establecido en el Instituto Geográfico Agustín Codazzi en el Instructivo de Elaboración del Estudio de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas y Determinación del Valor Unitario e Integral (PH) por Tipo de Construcción IN-GCT-PC03-01 del IGAC, en consecuencia, no se da cumplimiento a lo establecido por la Resolución 1040 de 2023 del IGAC.

Punto 12.

 Superintendencia de Notariado y Registro	PROCESO: VISITAS A SUJETOS OBJETO DE SUPERVISIÓN	Código: MP - ISOS - PO - 01 - PR - 07 - FR - 06
	PROCEDIMIENTO: VISITAS ESPECIALES A LOS GESTORES Y OPERADORES CATASTRALES	Versión: 02
	FORMATO: INFORME DE VISITA ESPECIAL DE LOS GESTORES Y/O OPERADORES CATASTRALES	Fecha: 24 - 10 - 2025

Remitir el Registro Abierto de Avaluador - RAA, de los profesionales que participaron en la elaboración del estudio de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas para el municipio de Chía, que evidencien las categorías aprobadas para cada uno de ellos, con base en lo establecido en la Ley 1673 de julio 19 de 2013 (Ley del avaluador) y el Decreto 556 de 2014, por el cual se reglamenta dicha Ley y demás normas posteriores.

El equipo de la Delegada para el Registro con asignación de funciones de Inspección, Vigilancia y Control a la Gestión Catastral, teniendo en cuenta que el gestor catastral por excepción, está obligado a dar cumplimiento a lo establecido en Ley 1673 del 19 de julio de 2013” Por medio de la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones” y el Decreto 556 de marzo 14 de 2014 “Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013”.

El Gestor Catastral dentro de la información aportada, incluye una carpeta digital denominada “pto_12”, como se muestra en la siguiente imagen:

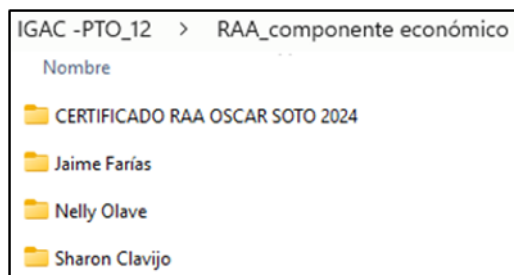


Imagen XX: Visualización del contenido de la Carpeta “PTO_12”
Fuente: Elaboración propia Equipo IVC Catastral

El equipo de la Delegada para el Registro con asignación de funciones de Inspección, Vigilancia y Control a la Gestión Catastral, sobre la documentación aportada, observa que se incluyen cuatro registros, correspondientes a Jaime Farías, Nelly Olave, Sharon Clavijo y Oscar Soto; sin embargo, al revisar los diferentes formatos, informes y demás documentos, el avaluador Jaime Samuel Farías Mendoza es quien firma toda la documentación aportada por el Gestor Catastral y el avaluador Oscar Eduardo Soto Velasco firma únicamente el documento denominado “20241028_infor_verif_urb_rur”, es decir no hay evidencia que las evaluadoras Nelly Olave y Sharon Clavijo hayan participado en la elaboración del estudio económico en la adopción y aprobación de las Zonas Físicas y Geoeconómicas del proceso de actualización catastral vigencia 2025 para el municipio de Chía.

De otra parte, el equipo de la Delegada para el Registro con asignación de funciones de Inspección, Vigilancia y Control a la Gestión Catastral, observa que el avaluador Jaime Samuel Farías Mendoza no tiene la categoría cinco (5) Edificaciones de conservación arqueológica y monumentos históricos, que tiene por alcance evaluar edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos, razón por la cual, el avaluador Jaime Samuel Farías Mendoza está impedido para participar y firmar documentos en los que se adoptan valores para los inmuebles correspondientes a esta categoría.

 Superintendencia de Notariado y Registro	PROCESO: VISITAS A SUJETOS OBJETO DE SUPERVISIÓN	Código: MP - ISOS - PO - 01 - PR - 07 - FR - 06
	PROCEDIMIENTO: VISITAS ESPECIALES A LOS GESTORES Y OPERADORES CATASTRALES	Versión: 02
	FORMATO: INFORME DE VISITA ESPECIAL DE LOS GESTORES Y/O OPERADORES CATASTRALES	Fecha: 24 - 10 - 2025

Se evidencia un presunto incumplimiento de conformidad con lo señalado el artículo 2.2.2.1.6 del Decreto 1170 de 2015 modificado por el Decreto 148 de 2020, en los literales h), relacionado con la obligación que le asiste al gestor de cumplir la normatividad que regula la prestación del servicio, y c) garantizar la calidad, veracidad e integridad de la información catastral, en sus componentes físico, jurídico y económico, en concordancia con el artículo 1.6, numeral 2, literal b. Resolución 1040 de 2023.

El equipo designado concluye que la información aportada por el vigilado no cumple con lo establecido en el Instituto Geográfico Agustín Codazzi en el Instructivo de Elaboración del Estudio de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas y Determinación del Valor Unitario e Integral (PH) por Tipo de Construcción IN-GCT-PC03-01 del IGAC, en consecuencia, no se da cumplimiento a lo establecido por la Resolución 1040 de 2023 del IGAC.

Punto 13.

Remitir las actas de los comités técnicos de avalúos en las que se evidencie la participación de los profesionales evaluadores con RAA, mediante las cuales se oficializa la aprobación de las Zonas Homogéneas Físicas, Zonas Homogéneas Geoeconómicas y la determinación de los valores unitarios e integrales de (PH) por tipo de construcción.

El equipo de la Delegada para el Registro con asignación de funciones de Inspección, Vigilancia y Control a la Gestión Catastral, teniendo en cuenta que el gestor catastral por excepción, se comprometió a cumplir con lo establecido por el IGAC en el Instructivo Elaboración del Estudio de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas y Determinación del Valor Unitario e Integral (PH) por Tipo de Construcción_IN-GCT-PC03-01 y en el Procedimiento_Revisión_Modificación y Ajuste del Estudio de ZHFG_PC-GCT-03-V2 ZHFG_0".

El Gestor Catastral dentro de la información aportada, incluye una carpeta digital denominada "pto_13", como se muestra en la siguiente imagen:



Imagen XX: Visualización del contenido de la Carpeta "PTO_13"
Fuente: Elaboración propia Equipo IVC Catastral

El equipo de la Delegada para el Registro con asignación de funciones de Inspección, Vigilancia y Control a la Gestión Catastral, observa que el documento aportado denominado "Acta 007 - 2024 Comité de Avalúos CHIA (1)", sobre la documentación aportada, observa que se trata del acta de la Mesa Técnica de Avalúos de la Territorial, que es la que da constancia de la presentación realizada por el profesional en calidad de ejecutor y servidor público o contratista responsable del control de calidad designado por la Dirección Territorial, presentación en detalle del estudio realizado y los resultados obtenidos, conforme a lo establecido en el "IGAC_PROCEDIMIENTO_REVISIÓN,

 Superintendencia de Notariado y Registro	PROCESO: VISITAS A SUJETOS OBJETO DE SUPERVISIÓN	Código: MP - ISOS - PO - 01 - PR - 07 - FR - 06
	PROCEDIMIENTO: VISITAS ESPECIALES A LOS GESTORES Y OPERADORES CATASTRALES	Versión: 02
	FORMATO: INFORME DE VISITA ESPECIAL DE LOS GESTORES Y/O OPERADORES CATASTRALES	Fecha: 24 - 10 - 2025

MODIFICACIÓN Y AJUSTE DEL ESTUDIO DE ZHFG_PC-GCT-03 V2 ZHFYG_0". Sin embargo, el documento aportado no cumple con lo requerido, ya que el acta solicitada corresponde al comité técnico de avalúos en donde los profesionales avaluadores, portadores de Registro Abierto de Avaluador con las categorías requeridas, aprobaron los valores que se adoptaron para las Zonas Homogéneas Geoeconómicas urbanas y rurales del municipio de Chía.

De igual manera: Un "comité técnico" se define como un grupo de personas con conocimientos técnicos específicos que se reúnen para asesorar, informar, valorar y desarrollar aspectos técnicos de una organización o proyecto. Su función principal es garantizar la calidad y el cumplimiento de los estándares técnicos en un área particular, por lo cual, se solicita nuevamente al Gestor Catastral que informe cual fue la composición del comité técnico de profesionales avaluadores con Registro Abierto de Avaluador que realizaron el estudio y participaron en la adopción de los valores para cada una de las Zonas Geoeconómicas urbanas y rurales del municipio de Chía - Cundinamarca.

Lo anterior con base en la obligación del Gestor Catastral de acatar lo establecido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi en el Instructivo de Elaboración del Estudio de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas y Determinación del Valor Unitario e Integral (PH) por Tipo de Construcción IN-GCT-PC03-01" (...), y éste reza:

(...) 3.2.1.1 EVALUACIÓN DE RECURSOS HUMANOS Y FÍSICOS.

Determinación del recurso humano requerido: Con base a las características, condiciones del municipio y el número de predios, la Dirección Territorial determina el recurso humano requerido para realizar el estudio: profesional con funciones de abogado, comité territorial de avalúos, profesional ejecutor del estudio de zonas, profesional de control de calidad revisor del estudio de zonas, profesionales de apoyo, auxiliares, conductor, entre otros (...).

(...) El profesional que ejecuta el estudio, debe ser un experto conocedor de la zona, de las técnicas valuatorias y catastrales, de la normatividad y por lo tanto es el autorizado para determinar y adoptar valores de los terrenos y las construcciones de manera unitaria o integral (PH) en el territorio que trabaja, de conformidad con las condiciones y características del mercado inmobiliario (...).

Se evidencia un presunto incumplimiento de conformidad con lo señalado el artículo 2.2.2.1.6 del Decreto 1170 de 2015 modificado por el Decreto 148 de 2020, en los literales h), relacionado con la obligación que le asiste al gestor de cumplir la normatividad que regula la prestación del servicio, y c) garantizar la calidad, veracidad e integridad de la información catastral, en sus componentes físico, jurídico y económico, en concordancia con el artículo 1.6, numeral 2, literal b. Resolución 1040 de 2023.

El equipo designado concluye que la información aportada por el vigilado no cumple con lo establecido en el Instituto Geográfico Agustín Codazzi en el Instructivo de Elaboración del Estudio de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas y Determinación del Valor Unitario e Integral (PH) por Tipo de Construcción IN-GCT-PC03-01 del IGAC, en consecuencia, no se da cumplimiento a lo establecido por la Resolución 1040 de 2023 del IGAC.

5. Resultados de la visita

5.1 Matriz de hallazgos / Observaciones

N°	ASUNTO	HALLAZGO / OBSERVACIÓN	TIPO DE HALLAZGO / OBSERVACIÓN
1			Con incidencia administrativa / con presunta incidencia administrativa
2			Se subsana la observación planteada en el informe preliminar / con presunta incidencia administrativa
3			Se subsana la observación planteada en el informe preliminar / con presunta incidencia administrativa
4			Con incidencia administrativa/ con presunta incidencia administrativa
5			Con incidencia administrativa / con presunta incidencia administrativa
6			Con incidencia administrativa / con presunta incidencia administrativa
7			Con incidencia administrativa / con presunta incidencia administrativa
8			Con incidencia administrativa / con presunta incidencia administrativa
9			Con incidencia administrativa / con presunta incidencia administrativa
10			Con incidencia administrativa / con presunta incidencia administrativa
11			Se subsana la observación planteada en el informe preliminar / con presunta incidencia administrativa
12			Con incidencia administrativa / con presunta incidencia administrativa
13			Con incidencia administrativa / con presunta incidencia administrativa

5.2 Del plan de mejoramiento

 Superintendencia de Notariado y Registro 	PROCESO: VISITAS A SUJETOS OBJETO DE SUPERVISIÓN	Código: MP - ISOS - PO - 01 - PR - 07 - FR - 06
	PROCEDIMIENTO: VISITAS ESPECIALES A LOS GESTORES Y OPERADORES CATASTRALES	Versión: 02
	FORMATO: INFORME DE VISITA ESPECIAL DE LOS GESTORES Y/O OPERADORES CATASTRALES	Fecha: 24 - 10 - 2025

6. Autores del informe

El informe se realizó por los siguientes profesionales

YEIMY PAOLA SÁNCHEZ GÓMEZ
Componente Jurídico Catastral

ELIZABETH NATALIA AYALA JAIMES
Componente Jurídico Catastral

ÁNGEL AUGUSTO LEIVA RAMÍREZ
Componente Técnico Catastral

HERNÁN DARIO DÍAZ ALBORNOZ
Componente Técnico Catastral