 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


FECHA

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

 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	¡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	4
5.1. Matriz de hallazgos / Matriz de observaciones	4
5.2. Del plan de mejoramiento (aplica solo para visitas en la función de vigilancia).....	38
6. Autores del informe	38

 <p>Superintendencia de Notariado y Registro</p>	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	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. Anexos

1.1. Matriz de hallazgos / Observaciones

Nº	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. Remitir reporte en archivo Excel (editable) una relación de las PQRSD, TUTELAS y RECURSOS recibidas por los usuarios del servicio desde el inicio de la prestación del servicio público catastral en el Municipio de Chía - Cundinamarca hasta la fecha de comunicación del presente Auto, el cual debe tener como mínimo los siguientes campos, fecha de radicado, numero de radicado asignado por el Gestor, nombre del ciudadano, tipo de solicitud, fecha de respuesta y radicado

 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 respuesta.

Revisada la información allegada, se evidenció lo siguiente:

1. De acuerdo con el archivo EXCEL TUTELAS CHIA: se verificó un total de 63 registros correspondientes a 61 radicados únicos de tutela, en un rango temporal comprendido entre el 24 de enero de 2025 y el 21 de octubre de 2025, del total revisado, 62 registros cuentan con dato de radicado de respuesta, mientras que 1 registro no presenta dicho dato, lo que equivale a un 98,4 % de registros con respuesta asociada.


Adicionalmente, se evidenciaron 2 registros duplicados correspondientes a los radicados 2025-00265 y 2025-00559, circunstancia que obliga a distinguir entre número de registros y número de tutelas efectivamente individualizadas.

No obstante, lo anterior, no se evidencian registros correspondientes a la vigencia 2024, ni se acredita lo reportado que comprenda la totalidad del periodo exigido en el Auto. En consecuencia, aunque el archivo constituye un soporte útil para verificar la gestión de tutelas en 2025, no permite acreditar de manera integral el cumplimiento temporal del requerimiento formulado.


2. Reporte PQRS –ORGANIZADO (27-10-2025): Se verificó un archivo en formato Excel compuesto por 4 hojas, dentro de las cuales la hoja principal contiene 5.321 registros con fechas de radicación comprendidas entre el 3 de enero de 2025 y el 27 de octubre de 2025, así como 3.147 terceros asociados únicos. Este archivo permite efectuar un análisis cuantitativo y cualitativo de tendencias, volumen de radicaciones y principales solicitantes. Sin embargo, la estructura revisada solo contiene de forma homogénea campos como radicado, fecha de radicación, número de caso, nombre del tercero y tercero natural asociado, sin evidenciar de manera completa los campos mínimos requeridos en el Auto, particularmente tipo de solicitud, fecha de respuesta y radicado de respuesta.

En ese sentido, aunque el archivo resulta útil como reporte consolidado de comportamiento y tendencias, no corresponde a una base transaccional completa y trazable que permita verificar integralmente el requerimiento en los términos exigidos correspondientes a tutelas registradas durante la vigencia 2025, respecto del cual el informe identifica registros entre enero y octubre de ese año y una alta proporción de respuestas asociadas.


Comentado [CH1]: se evidencia una debilidad en la completitud, verificabilidad y trazabilidad de la información relacionada con PQRS, tutelas y recursos, razón por la cual no se tiene por satisfecho, en su integridad y el requerimiento del auto

 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


SNR2025ER - 096701-2	23 de mayo de 2025	SNR2025EE - 108272-1	12 de junio de 2025	SOLICITUD DE VISITA Y CORRECCIONES SOBRE LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL	BLANCA LILIA MONTAÑO RODRIGUEZ
SNR2025ER - 095070-2	21 de mayo de 2025	SNR2025EE - 105563-1	10 de junio de 2025	SOLICITUD DE VISITA Y CORRECCIONES SOBRE LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL	LUIS ANDRES SARMIENTO PINILLA
SNR2025ER - 094480-2	21/05/2025	SNR2025EE - 102691-1	6 de junio de 2025	SOLICITUD DE VISITA Y CORRECCIONES SOBRE LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL	ADRIANA CECILIA MONTOYA SALDARRIAGA
SNR2025ER - 098680-2	21/05/2025	SNR2025EE - 101542-1	6 de junio de 2025	SOLICITUD DE VISITA Y CORRECCIONES SOBRE LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL Y LIQUIDACIÓN IMPUESTO PREDIAL	FERNANDA MILENA CASTANEDA VANEGAS
SNR2025ER - 098676-2	26/05/2025	SNR2025EE - 101555-1	6 de junio de 2025	SOLICITUD DE VISITA Y CORRECCIONES SOBRE LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL Y LIQUIDACIÓN IMPUESTO PREDIAL	RAUL ARTURO SASTOQUE GORDO
SNR2025ER - 094632-2	21 de mayo de 2025	SNR2025EE - 102690-1	6 de junio de 2025	SOLICITUD DE VISITA Y CORRECCIONES SOBRE LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL Y LIQUIDACIÓN	VALERIA HERNANDEZ VASQUEZ

 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

				IMPUESTO PREDIAL	
SNR2025ER - 100827-2	28 de mayo de 2025	SNR2025EE - 096181-1	30 de mayo de 2025	SOLICITUD DE VISITA Y CORRECCIONES SOBRE LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL Y LIQUIDACIÓN IMPUESTO PREDIAL	DANIELA MUÑETON PARDO
SNR2025ER - 100339-2	28 de mayo de 2025	SNR2025EE - 147865-1	15 de julio de 2025	SOLICITUD DE VISITA Y CORRECCIONES SOBRE LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL Y LIQUIDACIÓN IMPUESTO PREDIAL	DAIANNA SIERRA CAMACHO
SNR2025ER - 100246-2	28 de mayo de 2025	SNR2025EE - 147850-1	15 de julio de 2025	SOLICITUD DE VISITA Y CORRECCIONES SOBRE LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL Y LIQUIDACIÓN IMPUESTO PREDIAL	JENNI MILENA PEREZ HERNANDEZ
SNR2025ER - 100235-2	28 de mayo de 2025	SNR2025EE - 147631-1	15 de julio de 2025	SOLICITUD DE VISITA Y CORRECCIONES SOBRE LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL Y LIQUIDACIÓN IMPUESTO PREDIAL	CATALINA FRANCESCA CRUZ JAIME


 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

SNR2025ER - 098792-2	26 de mayo de 2025	SNR2025EE - 108515-1	12 de junio de 2025	SOLICITUD DE VISITA Y CORRECCIONES SOBRE LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL Y LIQUIDACIÓN IMPUESTO PREDIAL	MARIA CAROLINA VANEGAS LOPEZ
SNR2025ER - 098687-2	26 de mayo de 2025	SNR2025EE - 108929-1	12 de junio de 2025	SOLICITUD DE VISITA Y CORRECCIONES SOBRE LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL Y LIQUIDACIÓN IMPUESTO PREDIAL	CLAUDIA LILIANA ACERO SILVA
SNR2025ER - 098471-2	26 de mayo de 2025	SNR2025EE - 108523-1	12 de junio de 2025	SOLICITUD DE VISITA Y CORRECCIONES SOBRE LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL Y LIQUIDACIÓN IMPUESTO PREDIAL	LENI SARAY SANCHEZ TOBAR
SNR2025ER - 098468-2	26 de mayo de 2025	SNR2025EE - 108942-1	12 de junio de 2025	SOLICITUD DE VISITA Y CORRECCIONES SOBRE LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL Y LIQUIDACIÓN IMPUESTO PREDIAL	SERGIO ANDRES CRUZ ALONSO
SNR2025ER - 098225-2	26 de mayo de 2025	SNR2025EE - 107164-1	11 de junio de 2025	SOLICITA CORRECCIONES EN LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL	PEDRO FIDEL MARTINEZ PINZON

 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

SNR2025ER - 098219-2	26 de mayo de 2025	SNR2025EE - 107179-1	11 de junio de 2025	SOLICITA CORRECCIONES EN LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL	PEDRO FIDEL MARTINEZ PINZON
SNR2025ER - 098207-2	26 de mayo de 2025	SNR2025EE - 107173-1	11 de junio de 2025	SOLICITUD DE VERIFICACIÓN Y AJUSTE CATASTRAL	MIRYAM ELIZABETH CLAVIJO CORTES
SNR2025ER - 102300-2	29 de mayo de 2025	SNR2025EE - 097954-1	3 de junio de 2025	SOLICITUD DE VISITA Y CORRECCIONES SOBRE LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL Y	ESTHER LIGIA TABA JIMENEZ
SNR2025ER - 103132-2	30 de mayo de 2025	SNR2025EE - 107366-1	11 de junio de 2025	SOLICITUD DE VISITA Y CORRECCIONES SOBRE LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL Y LIQUIDACIÓN IMPUESTO PREDIAL	GERMAN ANDRES NIETO
SNR2025ER - 102834-2	29 de mayo de 2025	SNR2025EE - 107376-1	11 de junio de 2025	SOLICITUD DE VISITA Y CORRECCIONES SOBRE LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL Y LIQUIDACIÓN IMPUESTO PREDIAL	JONATHAN LEAL RODRIGUEZ

Durante la visita se evidenció que las PQRS trasladadas no podían ser rastreadas de manera directa en el sistema de información de la entidad vigilada, toda vez que, al momento de su registro, los números de radicado de salida con formato “SNR2025ER...” son objeto de una reasignación interna. Esta circunstancia impide efectuar un seguimiento inmediato, objetivo y trazable de los casos trasladados. En consecuencia, con la información disponible al momento de la visita, no fue posible

 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

verificar integralmente la trazabilidad y gestión de las PQRS trasladadas por esta, configurándose una debilidad en los mecanismos de control, seguimiento y correspondencia documental implementados por la entidad vigilada.

6. Remitir reporte en archivo Excel (editable) del consolidado desde que suscribió el respectivo convenio para realizar la gestión catastral en el municipio de Chía echa de comunicación del presente Auto de los trámites catastrales (mutaciones, rectificaciones, inscripciones, cancelaciones, auto estimación y revisión de avalúos) recibidos por el gestor en el desarrollo del servicio público catastral; indicando número de radicado, referencia catastral, fecha de radicación y fecha de respuesta (si es el caso), tipo de mutación y/o rectificación, estado del trámite, número de resolución cuando se requiera para culminar el trámite.

Conforme a la información entregada por el gestor catastral se realiza una descripción y análisis de la información referente al reporte de los tramites catastrales adelantados por el gestor catastral (mutaciones, rectificaciones, inscripciones, cancelaciones, auto estimación y revisión de avalúos) recibidos por el gestor en el desarrollo del servicio público catastral, con el fin de verificar el cumplimiento de la normativa catastral y la calidad en la prestación del servicio público.

1. Análisis de Capacidad Operativa - ESTADÍSTICAS

Etiquetas de fila	OFICINA	TERRENO	Total general
Asignación.Asignar trámites	627	120	747
Asignación.Determinar procedencia del trámite	63	106	169
Asignación.Revisar trámite asignado	348	5	353
Asignación.Solicitar documento requerido faltante	3	3	6
Depuración.Ajustar información espacial por digitalización		3	3
Depuración.Estudiar ajuste espacial requerido		1	1
Depuración. Revisar tareas a realizar		1	1
Digitalización. Controlar la calidad del escaneo	264	85	349
Ejecución. Alistar información		55	55
Ejecución.Cargar al SNC		9	9
Ejecución.Modificar información alfanumérica	119	44	163
Ejecución.Modificar información geográfica	1	6	7
Radicación.Revisar solicitudes	12		12
Validación.Comunicar notificación de resolución	1	4	5

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

Validación.Modificar información alfanumérica	16	1	17
Validación.Radicar recurso		1	1
Validación.Revisar proyección	280	63	343
Validación.Revisar proyección de resolución	24	3	27
Validación.Revisar proyección del abogado	74		74
Validación.Revisar proyección del director	2		2
Total general	1834	510	2344

Tabla 03: Estadística de trámites realizados por el Gestor
Fuente: Elaboración propia Equipo IVC Catastral

De un total de 2344 tramites, donde 1834 son de Oficina y 510 que se desarrollan en terreno.


Este resumen permite identificar dónde se concentra el esfuerzo humano y técnico.

Categoría de Tarea	Oficina (Casos)	Terreno (Casos)	Total	% del Total
Asignación y Reparto	1,041	234	1,275	54.4%
Control de Calidad (Digitalización)	264	85	349	14.9%
Validación y Proyección Jurídica	397	72	469	20 %
Ejecución Técnica (Cambios)	120	119	239	10.2%
Otros	12	0	20	0.5 %
TOTAL	1,834	510	2.344	100%

Tabla 04: Estadística porcentual de trámites realizados por el Gestor
Fuente: Elaboración propia Equipo IVC Catastral

Lo anterior evidencia que más de la mitad de los trámites pendientes se encuentra concentrada en fases previas de asignación, reparto y revisión inicial, lo cual permite advertir una acumulación significativa en etapas administrativas anteriores a la decisión o materialización técnica del trámite.

9. Asignar credenciales de acceso (usuario-contraseña) con rol de consulta general al equipo interdisciplinario a los diferentes sistemas o plataformas de gestión catastral;

 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

sistema de correspondencia, Geoportal, Observatorio Inmobiliario Catastral, y demás que se hubiesen implementado por parte del Gestor, los cuales deben permanecer habilitadas hasta la entrega del informe preliminar de visita por parte de la Superintendencia de notariado y Registro.

El Gestor envía la credencial de acceso:

Usuario: zulma.acevedo@igac.gov.co

Contraseña: Ofertas**2024

Con esta credencial se accede a la plataforma del Igac.

10. Remitir la base catastral de las vigencias 2023, 2024 y 2025 que contenga la información física, jurídica y económica, en formato: XTF, GDB y EXCEL.

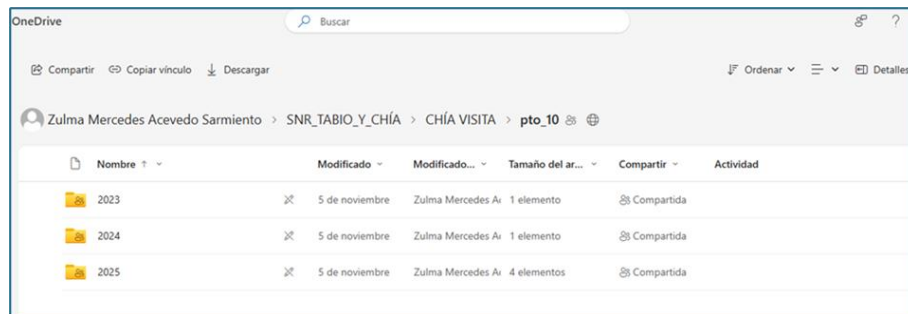

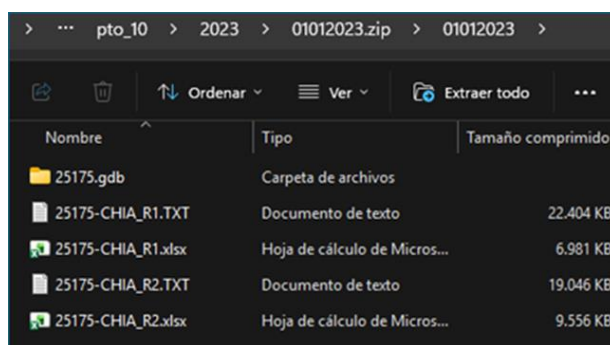


Imagen 06: Carpetas desde archivo "Acceso información"
Fuente: Elaboración propia Equipo IVC Catastral

Respecto a este requerimiento, fueron entregadas tres GDB con la información solicitada para cada una de las vigencias solicitadas. Cada año corresponde a una carpeta que contiene la GBD y los registros R1 y R2 en formatos .XLSX y .TXT. El gestor, dada su condición excepcional, manifiesta que no requiere generar archivos en formatos XTF.

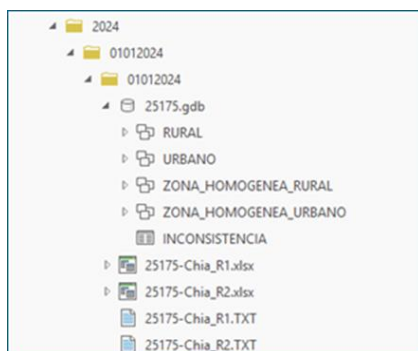
 Superintendencia de Notariado y Registro	PROCESO: VISITAS A SUJETOS OBJETO DE SUPERVISIÓN	Código: MP - ISOS - PO - 01 - PR - 07 - FR - 06
	PROCEDIMIENTO: VISITAS ESPECIALES A LOS GESTORES Y OPERADORES CATASTRALES	Versión: 02
	FORMATO: INFORME DE VISITA ESPECIAL DE LOS GESTORES Y/O OPERADORES CATASTRALES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



Nombre	Tipo	Tamaño comprimido
25175.gdb	Carpeta de archivos	
25175-CHIA_R1.TXT	Documento de texto	22.404 KB
25175-CHIA_R1.xlsx	Hoja de cálculo de Micros...	6.981 KB
25175-CHIA_R2.TXT	Documento de texto	19.046 KB
25175-CHIA_R2.xlsx	Hoja de cálculo de Micros...	9.556 KB

Imagen 07: Contenido archivo por vigencia
Fuente: Elaboración propia Equipo IVC Catastral

Cada una de las GBD denominadas 25175.gdb contiene 4 Feature Dataset correspondientes a las capas Rural, Urbano, Zona Homogénea Rural y Zona Homogénea Urbano.



Nombre	Tipo
25175.gdb	Carpeta de archivos
RURAL	Carpeta de archivos
URBANO	Carpeta de archivos
ZONA_HOMOGENEA_RURAL	Carpeta de archivos
ZONA_HOMOGENEA_URBANO	Carpeta de archivos
INCONSISTENCIA	Carpeta de archivos
25175-Chia_R1.xlsx	Hoja de cálculo de Micros...
25175-Chia_R2.xlsx	Hoja de cálculo de Micros...
25175-Chia_R1.TXT	Documento de texto
25175-Chia_R2.TXT	Documento de texto

Imagen 08: Contenido GDB por vigencia
Fuente: Elaboración propia Equipo IVC Catastral

Es importante resaltar que si bien las GDB fueron aportadas como se solicitó, no obstante, estas no se encuentran completas, puesto que se identificaron numerosos "Feature Dataset" sin información específicamente en el componente económico, Zona Homogénea Rural y Zona Homogénea Urbano.

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

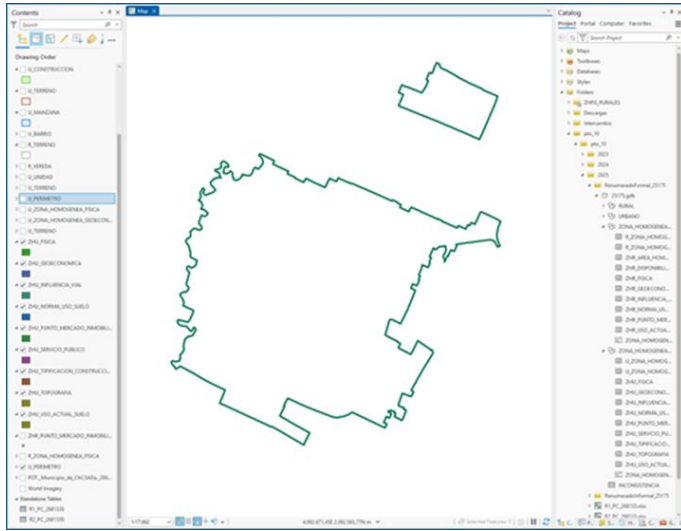
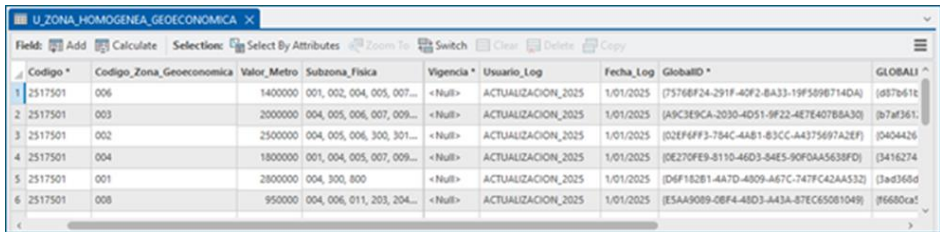


Imagen 09: Vista Capas GDB sin información
Fuente: Elaboración propia Equipo IVC Catastral

Considerando lo anterior, se debe prestar atención al hecho que el gestor indica en su Plan Operativo que, para la actualización catastral usó el Modelo de Aplicación de Levantamiento Catastral “LADM_COL Versión 1.0” y que dicho modelo incluye una serie de insumos que deben estar incluidos en la GDB como variables para obtener los zonas físicas y geoeconómicas, capas que no se cargaron y que si bien en cuanto respecta a los datos alfanuméricos si se diligenciaron en las capas R_ZONA_HOMOGENEA_FISICA, R_ZONA_HOMOGENEA_GEOECONOMICA, U_ZONA_HOMOGENEA_FISICA y U_ZONA_HOMOGENEA_GEOECONOMICA.

ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA											
Field	Add	Calculate	Select	Select By Attributes	Zoom To	Switch	Clear	Delete	Copy		
Código *	Código_Zona_Fisica	Area_Homogenea_Tie...	Disponibilidad_Agua	Influencia_Vial	Uso_Actual_Suelo	Norma_Uso_Suelo	Vigencia *	Usualdo_Log	Fecha_Log	Gl	
1	2517500	052	FHE7d	Escasas	Buenas 1 - Pavimentada, dos o más vías	Edificios	ZAP-Zona Agropecuaria	1/01/2025	ACTUALIZACION_2025	1/01/2025	043
2	2517500	040	FHE7ab	Suficientes	Buenas 1 - Pavimentada, dos o más vías	Edificios	ZAP-Zona Agropecuaria	1/01/2025	ACTUALIZACION_2025	1/01/2025	050
3	2517500	025	FHE79d	Suficientes	Vías buenas	Edificios	CBU- Corredor Biológico	1/01/2025	ACTUALIZACION_2025	1/01/2025	070
4	2517500	009	FHE70b	Suficientes	Buenas 1 - Pavimentada, dos o más vías	Edificios	ZAP-Zona Agropecuaria	1/01/2025	ACTUALIZACION_2025	1/01/2025	054
5	2517500	048	FHE7b	Suficientes	Vías buenas	Edificios	ZAM- Zona Jardín de U...	1/01/2025	ACTUALIZACION_2025	1/01/2025	042
6	2517500	Ries	<Null>	<Null>	<Null>	0	<Null>	1/01/2025	ACTUALIZACION_2025	1/01/2025	049

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




Codigo *	Codigo_Zona_Geoconomica	Valor_Metro	Subzona_Fisica	Vigencia *	Usuario_Log	Fecha_Log	GlobalID *	GLOBALID
2517501	006	1400000	001, 002, 004, 005, 007...	<Null>	ACTUALIZACION_2025	1/01/2025	(75768F24-291F-40F2-8A33-19F589B714DA)	(687b61e
2517501	003	2000000	004, 005, 006, 007, 009...	<Null>	ACTUALIZACION_2025	1/01/2025	(A9C3E9CA-2030-4D51-8F22-4E7E4078BA30)	(b7af361;
2517501	002	2500000	004, 005, 006, 300, 301...	<Null>	ACTUALIZACION_2025	1/01/2025	(02EF6FF3-794C-4A81-83CC-AA375697A2EF)	(0404426
2517501	004	1800000	001, 004, 005, 007, 009...	<Null>	ACTUALIZACION_2025	1/01/2025	(DE270FE9-8110-46D3-84E5-90F0AA5638FD)	(3416274
2517501	001	2800000	004, 300, 800	<Null>	ACTUALIZACION_2025	1/01/2025	(D6F182B1-4A7D-4809-A67C-747FC42AA532)	(3ad368d
2517501	008	950000	004, 006, 011, 203, 204...	<Null>	ACTUALIZACION_2025	1/01/2025	(E5AA9089-08F4-48D3-A43A-87EC65081049)	(86680cat

Imagen 10: Vista campos ZHF y ZHGE
Fuente: Elaboración propia Equipo IVC Catastral

Como puede evidenciarse, la denominación de las capas no se encuentra conforme con lo señalado en las indicaciones del Modelo como se indica en la Resolución Conjunta SNR 4218 IGAC 499 de 28 de mayo de 2020 y en su documentación existente en los diferentes repositorios, así como en la Resolución 1040 de 2023 del IGAC y sus anexos. Se destaca que no se incluyó la especialización de la norma de uso reglamentada vigente para la zona urbana ni para la zona rural, así mismo no se encuentra creado como capa el límite municipal.

En concordancia con lo ya enunciado, la no inclusión de un archivo XTF impide validar el uso de un modelo LADM-COL específico; de igual forma, la condición particular de ser un gestor por excepción no garantiza que se aplicaran las validaciones del cargue y reporte de la información al SINIC, tal como se establece en las Resoluciones No. 315 de 2022 y 301 de 2025. Sin embargo, al examinar las GDB no fue posible determinar el modelo de levantamiento catastral adoptado por el Gestor Catastral, lo que limita la verificación del cumplimiento de los lineamientos establecidos para la adopción del modelo específicamente lo dispuesto en la Resolución Conjunta IGAC 499 – SNR 04218 de 2020 y la Resolución Conjunta SNR 05346 – IGAC 662 de 2024.

Al efectuar un muestreo aleatorio sobre algunas capas contenidas en la GDB 25175 de la vigencia 2025, en este caso U_TERRENO, se hace evidente que existen sobreposición y traslapes de entidades correspondientes a los lotes, lo cual es un error topológico que no debería existir, se aprecia como el predio 251750100000001800011000000000 se traslapa sobre al menos 35 predios no solo en el área de terreno, también sobre las construcciones y el límite de manzana, tal como se parecía en la siguiente imagen.

 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


veracidad e integridad de la información catastral.

Con base en lo expuesto y conforme a las respuestas allegadas por el Gestor Catastral, no es posible verificar la entrega de reportes de información catastral correspondientes a los años 2024 y 2025 en el Sistema de Información Nacional de Catastro (SINIC).

Esta situación constituye un incumplimiento del deber de reporte periódico ante el IGAC, toda vez que la no presentación de la información dentro de los plazos establecidos implica la omisión en la carga de datos al sistema dispuesto para tal fin. En tales casos, el Gestor Catastral debe informar expresamente la ausencia de novedades, dado que no se admite justificación tácita respecto del no envío de los reportes. Esto derivado del hecho de no emplear archivos XTF para la actualización y presumiblemente durante todo el periodo.

El equipo designado para la visita especial tenía como propósito realizar la verificación del archivo XTF en los modelos disponibles dentro de la Infraestructura Colombiana de Datos Espaciales (ICDE). No obstante, dicha acción no pudo ejecutarse debido a que el gestor manifiesta que no se generó este archivo dada su condición de gestor por excepción, pero se resalta que en el plan de calidad se hace referencia en repetidas ocasiones que este archivo sería generado dentro de la etapa operativa en la *Evaluación de calidad* y en la etapa Posoperativa en la *Consolidación de base de datos catastral de acuerdo con el modelo de aplicación interno de levantamiento catastral LANDM_COL V 1.0*, y en la *Interlocución nivel 4 Socialización de resultados y Memoria técnica de formación y/o actualización catastral*; estos subprocesos enunciados cuentan como elemento de entrada el archivo XTF y en algunos como resultado mismo de otros subprocesos (páginas 40 a 43 plan de calidad).

Este hallazgo tiene presunta incidencia administrativa, por cuanto contraria las disposiciones de la ley 1955 del 25 de mayo de 2019 en su artículo 81 en su **numeral 1**. No suministrar información oportunamente, o no suministrar información requerida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC, relacionada con el Sistema Nacional de Información Catastral. el **numeral 2**. Incumplir los procedimientos, protocolos o requisitos previstos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC para el suministro y consolidación de la información catastral. (Por cuanto no entregó y/o utilización del modelo LADM COL, junto con su correspondiente archivo XTF), el **numeral 12**. No cargar la información, o cargarla de manera incompleta, inoportuna y/o no veraz, al Sistema Nacional de Información Catastral. (por cuanto no fue demostrado, ni entregado soporte que evidencie los reportes realizados por el GESTOR CATASTRAL al SINIC y además en consonancia con las anteriores el **numeral 13**. Incumplir las disposiciones contenidas en la

 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

presente Ley, la normativa proferida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC en ejercicio de su función regulatoria, las instrucciones y órdenes impartidas por la Superintendencia de Notariado y Registro y demás leyes, decretos y reglamentos que regulen la gestión catastral.

COMPONENTE ECONOMICO

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.

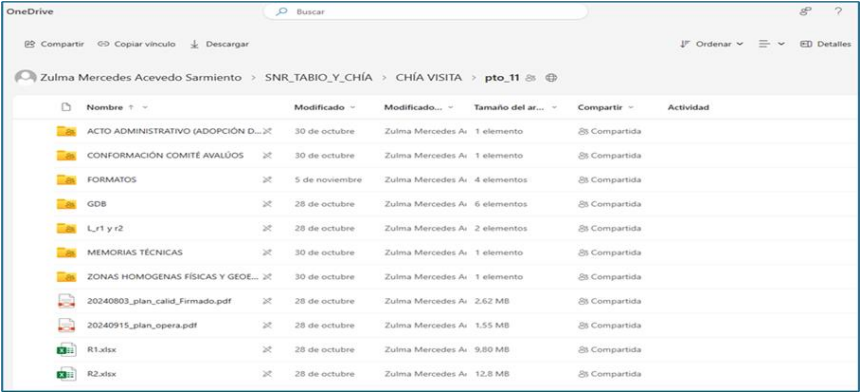
6.3.3 Soportes económicos del proceso de obtención de los valores comerciales.

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 (...).”

El Gestor Catastral dentro de la información aportada, incluye una carpeta digital denominada “pto_11”, compuesto por siete carpetas con información y cuatro archivos correspondientes al plan de calidad, plan operativo y los archivos R1 y R2 en formato xlsx, como se muestra en la siguiente imagen:


 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



Nombre	Modificado	Modificado...	Tamaño del ar...	Compartir	Actividad
ACTO ADMINISTRATIVO (ADOPCIÓN D...)	30 de octubre	Zulma Mercedes Av	1 elemento	Compartida	
CONFORMACIÓN COMITÉ AVALÚOS	30 de octubre	Zulma Mercedes Av	1 elemento	Compartida	
FORMATOS	5 de noviembre	Zulma Mercedes Av	4 elementos	Compartida	
GDB	28 de octubre	Zulma Mercedes Av	6 elementos	Compartida	
L1 y r2	28 de octubre	Zulma Mercedes Av	2 elementos	Compartida	
MEMORIAS TÉCNICAS	30 de octubre	Zulma Mercedes Av	1 elemento	Compartida	
ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS Y GEOD...	30 de octubre	Zulma Mercedes Av	1 elemento	Compartida	
20240803_plan_calid_Firmado.pdf	28 de octubre	Zulma Mercedes Av	2.62 MB	Compartida	
20240915_plan_opera.pdf	28 de octubre	Zulma Mercedes Av	1.55 MB	Compartida	
R1.xlsx	28 de octubre	Zulma Mercedes Av	9.80 MB	Compartida	
R2.xlsx	28 de octubre	Zulma Mercedes Av	12.8 MB	Compartida	

Imagen 11: Vista contenido respuesta
Fuente: Elaboración propia Equipo IVC Catastral

Respecto al contenido aportado por el Gestor, se encuentran siete (7) GDB, en su correspondiente carpeta, con información similar, pero diferente en términos generales a la presentada para la vigencia 2025 y sin información en diferentes “Feature Dataset”. Así mismo, en la carpeta MEMORIAS TÉCNICAS se encuentra otra GBD con similares características tal como se aprecia en la siguiente imagen.

 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

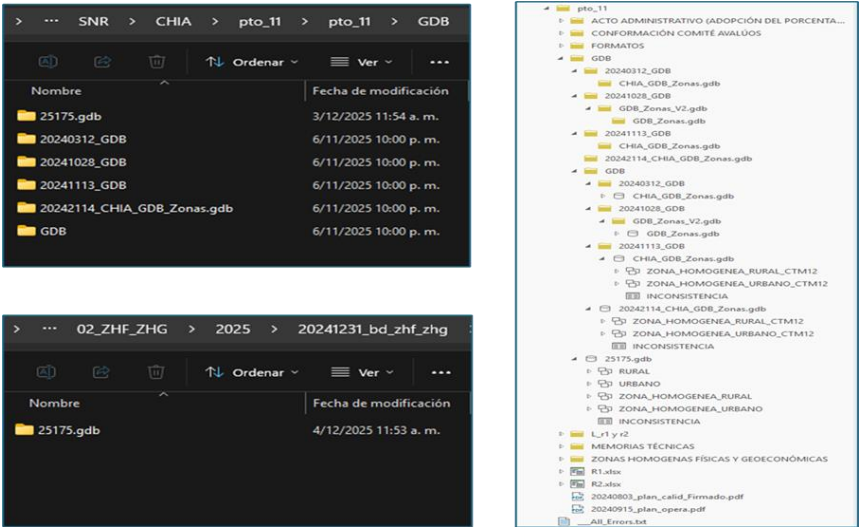



Imagen 13: Vista contenido respuesta requerimiento
Fuente: Elaboración propia Equipo IVC Catastral

Este hecho, sumado a las diferentes denominaciones que se realizan a las GDB y a las ya mencionadas inconsistencias, faltantes de información y otros ya indicados, permiten establecer que no hay claridad sobre la base definitiva empleada para elaborar los estudios económicos, no solo en lo que respecta a insumos intermedios y norma de uso, también las ofertas empleadas para cada zona.

Ahora bien, posterior a la visita a las instalaciones del gestor, se solicitó adjuntar información adicional y entre los requerimientos se reiteró la necesidad de adjuntar un GBD que estuviera completa y que reflejara toda información espacial producto de la actualización. El gestor remitió dicha información mediante comunicación 2610DTCUN-2025-0022059-EE el 21-11-2025, en dicha respuesta se adjuntó una GDB denominada 25175.gdb que incluye los mismos cuatro “Feature Dataset” con la única diferencia de incluir las capas ZHR_NORMA_USO_SUELO, ZHU_NORMA_USO_SUELO, ZHR_PUNTO_MERCADO_INMOBILIARIO y ZHU_PUNTO_MERCADO_INMOBILIARIO.

 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

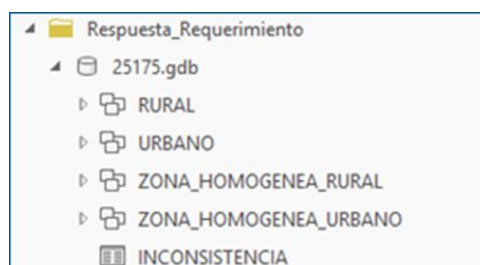


Imagen 14: Vista contenido respuesta requerimiento adicional
Fuente: Elaboración propia Equipo IVC Catastral

Es importante destacar que las capas correspondientes a Norma de Uso (existente en el Data Set Zona Homogenea Rural y Zona Homogenea Urbano) no son consistentes ni corresponden a la información contenida en los planos del POT municipal vigente y que además presenta varias zonas sin asignar la norma aplicable como se puede apreciar en la siguiente imagen.

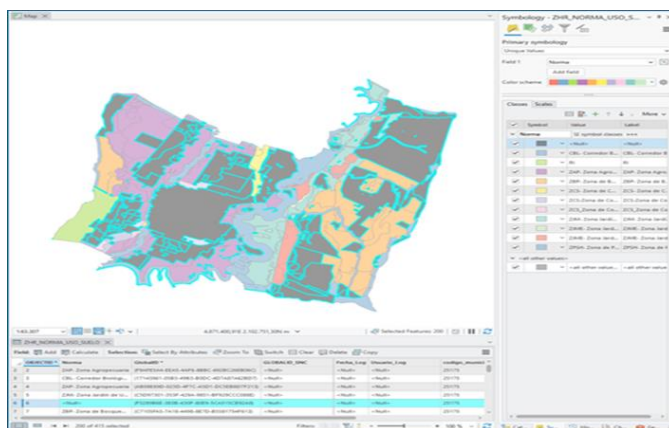



Imagen 15: Vista verificación capa norma de uso
Fuente: Elaboración propia Equipo IVC Catastral

REV: La GDB de zh_urbana, muestra todos los campos con la norma de uso.

La GDB de zh_rural, tiene vacíos, (NA), en el campo de la norma de uso. Realizando un muestreo de los predios a los cuales no se les asignó norma de uso, se encuentra que

 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


corresponden a viviendas campestres pertenecientes a condominios que se localizan en la vereda Yerbabuena, entre otras ubicaciones. Este hecho no tiene ninguna explicación relacionada en el estudio de zonas homogéneas, lo que impide entender cuál fue el proceso de actualización desarrollado para estas áreas.

Para la elaboración de las Zonas Homogéneas se deben cruzar diferentes capas base de información, estas capas cruzadas conforman el soporte para determinar las Zonas, el Gestor en todas las GDB entregadas no adjuntó ninguna de las capas a pesar de estar creadas en la estructura de la base. Sin embargo, en la respuesta al requerimiento en el punto 11, dentro de la carpeta memorias técnicas existe una subcarpeta denominada 01_Planos que contiene una serie de planos en formato PDF que posiblemente fueron empleados para los estudios, dado que no fueron aportados es difícil poder definir si la información está o no completa y acorde a lo establecido en los procesos técnicos reglamentados.

... > pto_11 > MEMORIAS TÉCNICAS > 04_memo_tecn_estu_econ > 01_Planos > 01_urb						
Nombre	Modificado	Modificado...	Tamaño del ar...	Compartir	Actividad	
MERCEDES_CALAHORRA	28 de octubre	Zulma Mercedes Av	9 elementos	Compartida		
20241231_plano_influ_via_cbr_urb.pdf	28 de octubre	Zulma Mercedes Av	6.71 MB	Compartida		
20241231_plano_norm_uso_suelo_urb...	28 de octubre	Zulma Mercedes Av	7.04 MB	Compartida		
20241231_plano_serv_publi_urb.pdf	28 de octubre	Zulma Mercedes Av	5.50 MB	Compartida		
20241231_plano_topo_urb.pdf	28 de octubre	Zulma Mercedes Av	6.43 MB	Compartida		
20241231_plano_uso_act_suelo_cbr_u...	28 de octubre	Zulma Mercedes Av	6.65 MB	Compartida		
20241231_plano_zhf_cbr_urb.pdf	28 de octubre	Zulma Mercedes Av	14.5 MB	Compartida		
20241231_plano_zhg_cbr_urb.pdf	28 de octubre	Zulma Mercedes Av	13.1 MB	Compartida		
20250703_25175_zhf_cbr_urb.pdf	28 de octubre	Zulma Mercedes Av	14.5 MB	Compartida		
20250703_25175_zhg_cbr_urb.pdf	28 de octubre	Zulma Mercedes Av	13.1 MB	Compartida		

Imagen 16: Vista contenido respuesta a requerimiento
Fuente: Elaboración propia Equipo IVC Catastral

Al interior de la carpeta digital denominada “pto_11”, se incluye la carpeta “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:

 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

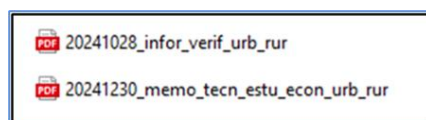


Imagen 17: Visualización del contenido de la Carpeta "PTO_11"
Fuente: Elaboración propia Equipo IVC Catastral


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 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.
- xxxxxxLa memoria de ZHFG se refiere a la normatividad que se tuvo en cuenta para el estudio, a los Acuerdos 17 de 2000 y 037 de 2006, pero no menciona el Acuerdo 100 de 2016 que era el "vigente" Plan de Ordenamiento Territorial para la fecha de la Actualización Catastral.
- No hay ninguna consideración respecto de la adopción de una norma urbanística vetusta, frente a la realidad predial del municipio y cuales pudieron ser las consecuencias para el estudio.
- No se establece cómo se tipificaron 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:

- oCuál es la base estadística que dio soporte a la muestra empleada.

La memoria de ZHFG menciona un total de 20.101 predios urbanos y de 24.576 predios rurales para la vigencia 2024, con lo cual se entiende que el universo de estudio para las zhfg y para el estudio de mercado inmobiliario, no tuvo en cuenta los nuevos predios producto de la actualización.


- oCómo fue segmentado el universo de predios que se trabajó.

 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

- o Cuáles fueron las variables tenidas en cuenta en los diferentes grupos o segmentos en que se subdividió el universo de predios.
- o Cuál es el total de puntos muestra para predios en propiedad horizontal.
- o Cuál es el total de puntos muestra para predios que no son propiedad horizontal NPH.
- o 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.

* Ya mencionada en la página anterior.

- o No se incluye en las memorias cómo se escogieron los puntos muestra y cuál es su representatividad dentro del universo de predios.
 - o No se encontró al interior de la memoria ni sus anexos cual fue la muestra para los predios en propiedad horizontal de acuerdo con sus usos: residencial, garajes, depósitos, oficinas, locales y muy especialmente para los centros comerciales existentes en el municipio de Chía.
 - o 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 ni los anexos, lo siguiente:
 - o 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.
 - o 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.
 - o 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.
 - o Para los predios PH no se presentan las bases de puntos muestra para predios residenciales, comerciales industriales.
 - En cuanto a la información del mercado inmobiliario, no se encuentra al interior de la memoria técnica lo 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


- o 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 éstas, así como tampoco se aportaron los registros fotográficos de las ofertas inmobiliarias.
 - o No se encuentra en la memoria técnica la explicación de las áreas de terreno áreas de construcción, puntajes y estado de conservación, que 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.
 - o 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.
 - o 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 parta 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 15°. - 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:

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

En donde: % AU: Porcentaje área útil.

Vtu: Valor del terreno urbanizado

g: Ganancia por la acción de urbanizar.

 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

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:

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

Esta diferencia altera el valor final obtenido por metro cuadrado, ya que modifica la relación del valor de terreno urbanizado y la utilidad (g) 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 HOMOGENEAS FISICAS Y ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS (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.

Revisada la documentación allegada por el gestor catastral y la información que reposa en

 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

el SharePoint de esta dependencia, recaudados como producto de la visita especial en control, evidenció que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC y en cumplimiento del numeral 11 del Auto No. AUT-2025-003474-5 (23 de octubre de 2025), referente a la presentación del plan de calidad se procedió a verificar la entrega de las memorias técnicas del proceso de actualización catastral por parte del Gestor Catastral. Asimismo, se evaluó la estructura y de los requisitos del Plan de Calidad, conforme a lo estipulado en la Resolución -IGAC No 1040 de 2023.en el cual se establece que el Plan de Calidad debe documentar de manera integral: el objetivo y alcance, las entradas del proceso, los responsables de seguimiento, los controles operativos, los recursos invertidos (tecnológicos, de infraestructura, humanos y logísticos), adicionalmente, debe describir en capitulo especifico relacionado con interrelación y comunicaciones, la trazabilidad del proceso, el control de salidas no conformes y las metodologías de auditoría interna entre otras actividades.

En atención a lo solicitado, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), en su rol de gestor catastral, puso a disposición del equipo de visita un enlace de acceso el pasado 28 de octubre de 2025. En dicho repositorio se localizó la información correspondiente al punto No. 11, como se detalla a continuación en la siguiente imagen:

Nombre	Modificado	Modificado...	Ta
pto_01	5 de noviembre	Viviana Yaneth For	2
pto_03	28 de octubre	Zulma Mercedes Ai	9
pto_04	28 de octubre	Zulma Mercedes Ai	1
pto_05	28 de octubre	Zulma Mercedes Ai	2
pto_06	5 de noviembre	Zulma Mercedes Ai	1
pto_08	28 de octubre	Zulma Mercedes Ai	2
pto_10	29 de octubre	Zulma Mercedes Ai	3
pto_11	28 de octubre	Zulma Mercedes Ai	1
pto_12	28 de octubre	Zulma Mercedes Ai	2
pto_13	28 de octubre	Zulma Mercedes Ai	1
pto_15	28 de octubre	Zulma Mercedes Ai	2
pto_16	28 de octubre	Zulma Mercedes Ai	2
pto_17	28 de octubre	Zulma Mercedes Ai	9
Requerimiento SNR	14 de noviembre	Zulma Mercedes Ai	8
2500DGC-2025-0005789-EE_Remisión ...	6 de noviembre	Viviana Yaneth For	20


 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

Imagen 18: Encarpetado y Respuesta a los requerimientos
Fuente: Elaboración propia Equipo IVC Catastral

Dentro de la carpeta "pto_11", el gestor catastral Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC allegó una estructura compuesta por siete (7) carpetas, dos (2) archivos en formato Excel y dos (2) documentos en PDF. Entre estos se encuentra el archivo "20240803_plan_calid_Firmado.pdf", el cual presenta el gestor catastral para la actualización catastral de Chía en el 2024 vigencia 2025. En la página 2 de este documento se identifican las firmas de los responsables y la aprobación formal, dando cumplimiento a lo solicitado en el punto 11 del auto de visita: "5.4 Plan de Calidad Aprobado. Lo anterior se evidencia en la siguiente imagen:



CONTROL DE VERSIONES			
Fecha	Versión	Autor	Descripción
2024-08-07	1	Andrés M. Arfanduga Santos Eriace Operativo Municipal	Se adopta como versión 1 acorde al procedimiento de formación y/o actualización catastral con enfoque multipropósito


Elaborado por	Revisado por	Aprobado por
Andrés M. Arfanduga Santos Eriace Operativo Municipal	Andrés Mauricio Uribe Palacios Eriace Operativo Regional	Camilo Andrés Rodríguez Director territorial (E)

Resumen este documento

Imagen 19: Firma y aprobación del plan de calidad proceso de actualización Chía Cundinamarca.
Fuente: Elaboración propia Equipo IVC Catastral

Revisado el documento plan de calidad se observa el contenido la siguiente capitulación.

1. Generalidades
2. Alcance del Plan de Calidad
3. Entradas del Plan de Calidad
4. Objetivos de la Calidad
5. Responsabilidades del Plan de Calidad
6. Control de la información documentada

 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

7. Recursos
8. Comunicación entre Gestor y Operador y otras partes interesadas
9. Diseño y Desarrollo
10. Procesos, productos y servicios proporcionados externamente
11. Producción y provisión de servicios
12. Identificación y trazabilidad
13. Propiedad perteneciente al Gestor, Operador y otras partes interesadas
14. Preservación de las salidas (productos de la formación y actualización catastral con enfoque multipropósito)
15. Control de salidas no Conformes
16. Seguimiento y medición
17. Auditorías del Operador

El gestor catastral instituto geográfico Agustín Codazzi indica dentro del documento que el seguimiento de los datos se realiza bajo un instructivo que vincula las actividades con el cronograma. El control es integral e incluye indicadores financieros, de gestión, logísticos, operativos y de avance, los cuales son consultables mediante el tablero de control en el siguiente enlace: Acceso a PowerBI (Información suministrada por el Gestor) <https://app.powerbi.com/view?r=eyJrIjoiaMDMzYmJmYTUuMTQ3Mi00MTY4LTlkYmEtMmQ3MiU4YzliN2NkliwidCI6ImVkdmlmZTlhLTZlZWVtNDdlni1iZjUyLWVlOWVjYjVkyTgwNyJ9>

Como soporte del desarrollo e implementación del plan de calidad el gestor catastral IGAC anexó la carpeta “FORMATOS”, la cual contiene dos archivos comprimidos y tres formatos en Excel. Que dan cuenta de seguimientos y control de actividades lo anterior se evidencia en la información del repositorio del IVC catastral y se demuestra en la siguiente imagen.







Nombre	Fecha de modificación	Tipo	Tamaño
 F_2024_U_25112024 v5.xlsx	16/12/2025 2:37 a. m.	Hoja de cálculo d...	7.539 KB
 fo-gct-pc03-08.2_cálculo_y_valo RURAL (...)	17/12/2025 10:11 a. m.	Archivo WinRAR ZIP	1.076 KB
 fo-gct-pc03-08.2_cálculo_y_valo RURALz...	16/12/2025 2:37 a. m.	Archivo WinRAR ZIP	1.075 KB
 liquidacion terrenos.xlsx	16/12/2025 2:37 a. m.	Hoja de cálculo d...	5.995 KB
 Sensibilidad Chia.xlsx	16/12/2025 2:37 a. m.	Hoja de cálculo d...	4.440 KB

Figura 20: Carpeta FORMATOS. De seguimientos.
Fuente: Elaboración propia Equipo IVC Catastral

12. 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

 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

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

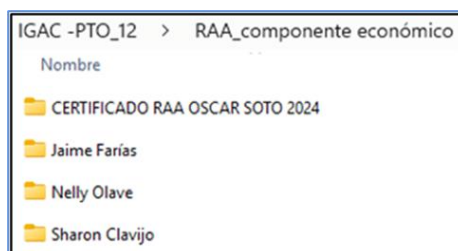



Imagen 21: Visualización del contenido de la Carpeta “PTO_12”
Fuente: Elaboración propia Equipo IVC Catastral

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 evaluador Jaime Samuel Farías Mendoza es quien firma toda la documentación aportada por el Gestor Catastral y el evaluador 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, se observa que el evaluador 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 evaluador Jaime Samuel Farías Mendoza está impedido para participar en comités y firmar documentos en los que se adoptan valores para los inmuebles correspondientes a esta categoría.

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 equipo designado concluye que la información aportada por el vigilado no cumple con lo

 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

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.

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

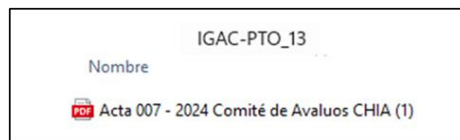



Imagen 22: Visualización del contenido de la Carpeta "PTO_13"
Fuente: Elaboración propia Equipo IVC Catastral

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_YG_0".

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 evaluadores 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. Dado que es una vista especial no podemos solicitar mas cosas podríamos realizar preguntas en la mesa

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

 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

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 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, MODIFICACIÓN Y AJUSTE DEL ESTUDIO DE ZHFG_PC-GCT-03 V2 ZHFG_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 evaluadores, portadores de Registro Abierto de Avaluador con las categorías requeridas, adoptaron y aprobaron los valores para las Zonas Homogéneas Geoeconómicas urbanas y rurales del municipio de Chía.

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.

CONCLUSION – HALLAZGO: (DEL COMPONENTE ECONÓMICO):


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.

 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

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.

De igual forma, se verificó la presentación y aprobación del Plan de calidad para el proceso de actualización catastral en el municipio de Chía Cundinamarca del 2024 vigencia del 2025 lo cual fue requirió en el Auto No. AUT-2025-003474-5 (23 de octubre de 2025) numeral 11. Si bien el Plan de Calidad cumple formalmente con la estructura de la Resolución 1040 de 2023 y cuenta con la aprobación del gestor, pero se constató la ausencia de soportes de validación, seguimiento documental, formatos de calidad para los restantes procesos y seguimiento al proceso.

Estos hallazgos tienen presunta incidencia administrativa, por cuanto contraria las disposiciones de la ley 1955 del 25 de mayo de 2019 en su artículo 81 en su **numeral 1**. No suministrar información oportunamente, o no suministrar información requerida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC, relacionada con el Sistema Nacional de Información Catastral. **Numeral 2**. Incumplir los procedimientos, protocolos o requisitos previstos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC para el suministro y consolidación de la información catastral. (Por cuanto no se dio cumplimiento a lo establecido 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 **numeral 7**. Aplicar incorrectamente o no aplicar las metodologías, los estándares, metodologías y procedimientos técnicos definidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC en el desarrollo de las actividades propias del catastro. (por cuanto no demostró la correcta aplicación de los métodos valuatorios establecidos en la normatividad vigente y además, en consonancia con las anteriores el **numeral 13**. Incumplir las disposiciones contenidas en la presente Ley, la normativa proferida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC en ejercicio de su función regulatoria, las instrucciones y órdenes impartidas por la Superintendencia de Notariado y Registro y demás leyes, decretos y reglamentos que regulen la gestión catastral.

 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

14. Evidencias de la implementación y funcionamiento del observatorio inmobiliario por parte del Gestor Catastral”.

El gestor entregó un enlace que permite el acceso al observatorio inmobiliario del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC que incorpora una diversidad de puntos, alrededor de 2657, pero ninguno de ellos corresponde o se localiza dentro del área municipal y de hecho varios de ellos se encuentran asociados a ofertas de la zona norte del país en inmediaciones a Bogotá.

El enlace entregado corresponde al siguiente <https://capturadordeofertas.com/> y se emplearon las credenciales suministradas para ello, pero al establecer los filtros correspondientes asociados al municipio, no se encuentran ofertas sobre el municipio de Chía. Se descargaron todas las ofertas cargadas en la plataforma y solo tres corresponden al departamento de Cundinamarca, tal como se puede apreciar en la siguiente imagen:

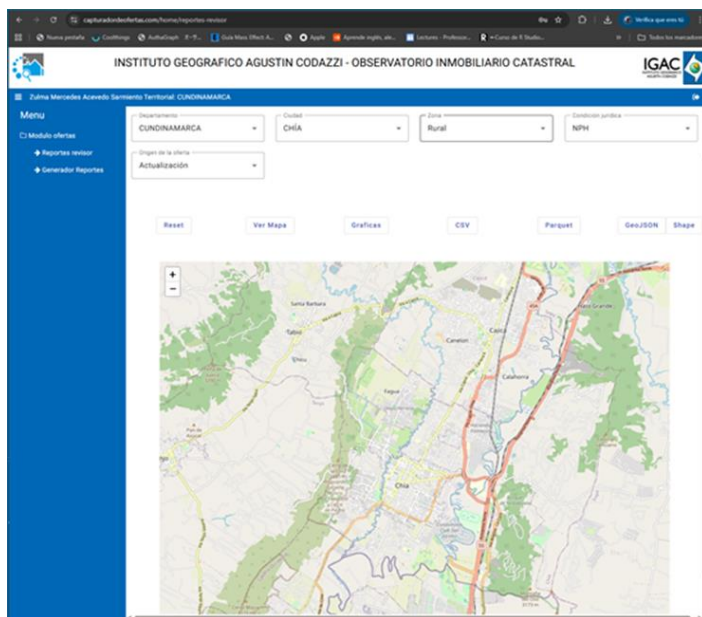



Imagen 23: Acceso Observatorio Inmobiliario Catastral. Fuente: <https://capturadordeofertas.com/>
Fuente: Elaboración propia Equipo IVC Catastral

 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

Ahora bien, si bien es cierto que es posible efectuar consultas sobre la plataforma, esta solo es accesible para funcionarios del IGAC, la consulta disponible para el público en general debe hacerse por la página <https://www.igac.gov.co/el-igac/areas-estrategicas/direccion-de-investigacion-prospectiva/observatorio-inmobiliario-catastral#tablero-interactivo> el cual presenta información a nivel estadístico sin poder determinar a detalle información espacial puntual del municipio.


La Resolución 1040 de 2023 en su artículo 4.7.1 reza: “(...) Todos los gestores catastrales deberán contar con un Observatorio Inmobiliario Catastral, en el cual se recolectará información del mercado inmobiliario del área geográfica bajo su responsabilidad. Esta información se obtendrá de diversas fuentes, como ofertas, transacciones y costos de construcción, entre otras. Además, el Observatorio deberá estar debidamente articulado con el Observatorio Nacional del Departamento Administrativo Nacional de Estadística - DANE- o aquél que haga sus veces. (...)”.

Bajo lo anterior, se podría inferir que el gestor cumple, pero si analizamos la información espacial contenida en la GDB y en especial las capas asociadas a Mercado_Rural y Mercado_Urbano, ninguna de las ofertas empleadas para el proceso de actualización se encuentra cargada en la plataforma que para tal fin desarrollo el IGAC, esto conlleva a considerar que no existe manera objetiva para garantizar que los datos empleados en el proceso de avalúos de la actualización catastral se encuentren registrados en el observatorio, algo que a todas luces contraviene con lo indicado en la Resolución 1040 de 2023 en su artículo 4.7.1

CONCLUSION – HALLAZGO: (DEL OBSERVATORIO INMOBILIARIO)

El equipo de la delegada para el Registro con asignación de funciones de Inspección, Vigilancia y Control a la Gestión Catastral evidenció una presunta desatención a lo dispuesto en el literal c) del artículo 2.2.2.1.6 del Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020, que establece la obligación del gestor catastral de garantizar la calidad, veracidad e integridad de la información catastral, en sus componentes físico, jurídico y económico. Igualmente, contravienen lo señalado en artículo 4.7.1 de la Resolución 1040 de 2023, modificada por la Resolución 746 de 2024, en lo relacionado con las responsabilidades y competencias de los gestores catastrales para garantizar la calidad, veracidad e integridad de la información catastral.

Este hallazgo tiene presunta incidencia administrativa, por cuanto contraria las disposiciones de la ley 1955 del 25 de mayo de 2019 en su artículo 81 en su **numeral 2**.

 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


Incumplir los procedimientos, protocolos o requisitos previstos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC para el suministro y consolidación de la información catastral. (Por cuanto no se incluyeron las ofertas capturadas para la actualización catastral), el **numeral 7**. Aplicar incorrectamente o no aplicar las metodologías, los estándares, metodologías y procedimientos técnicos definidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC en el desarrollo de las actividades propias del catastro. (por cuanto el observatorio no despliega información del municipio objetos de la actualización catastral, además en consonancia con las anteriores el **numeral 13**. Incumplir las disposiciones contenidas en la presente Ley, la normativa proferida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC en ejercicio de su función regulatoria, las instrucciones y órdenes impartidas por la Superintendencia de Notariado y Registro y demás leyes, decretos y reglamentos que regulen la gestión catastral.

Entregade las bases al municipio

15. Soporte de recibido junto con la constancia de aprobación y conformidad por parte de la administración municipal de las bases catastrales 2023, 2024 y 2025 para liquidación del impuesto predial, en donde se evidencia la fecha de envío y la vigencia reportada.

Respecto a la entrega de constancias de aprobación y conformidad por parte de la administración municipal de las bases catastrales para la liquidación del impuesto predial, el Gestor adjunta la carpeta denominada punto_15 la cual contine la siguiente información:

- Para el año 2025, mediante acta sin número del 09-05-2025 se entrega registros R1 y R2 en formato Excel y TXT, así como una GDB con información gráfica en una memoria USB.
- Para el año 2024, mediante Acta No. 6 del 24-01-2024, se entrega registros R1 y R2 y las resoluciones generadas en el SNC durante el 2023 en un medio magnético CD.
- Para el año 2023, mediante Acta No. 8 del 20-01-2023, se entrega registros R1 y R2 y las resoluciones generadas en el SNC durante el 2022 en un medio magnético CD.

 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

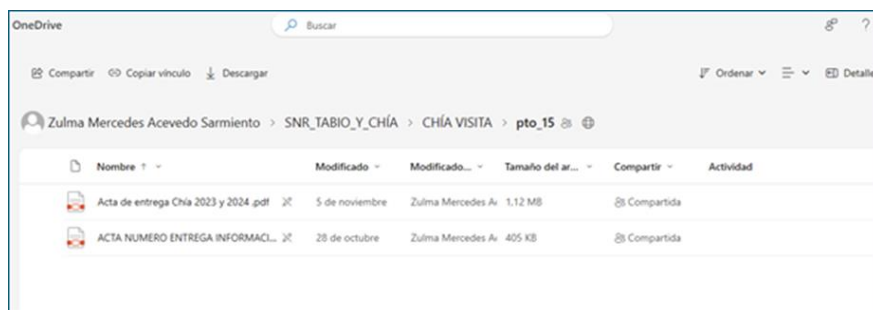



Imagen 24: Vista contenido carpeta Actas entrega bases de datos
Fuente: Elaboración propia Equipo IVC Catastral

Considerando la información aportada, se puede concluir que al momento de la visita realizada por el equipo técnico del IVC Catastral al IGAC, quien prestó el servicio público de la Gestión Catastral para el Municipio de Chía – Cundinamarca, presentó la entrega de constancias de aprobación y conformidad por parte de la administración municipal de las bases catastrales para la liquidación del impuesto predial, por lo cual, se valida el cumplimiento de este ítem, pero se deja constancia que no se cuenta con ningún documento adicional de aprobación o recibo a conformidad por parte del municipio. **observación por la entrega tardía**

1.2. Del plan de mejoramiento

1.3. Autores del informe

 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

El informe se realizó por los siguientes profesionales

Componente Jurídico Catastral

Componente Técnico Catastral

Componente Jurídico Catastral

Componente Técnico Catastral

Componente Técnico Catastral