
 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 LA VISITA ESPECIAL EN CONTROL AL GESTOR CATASTRAL
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA – REPRESENTADO POR LA AGENCIA
CATASTRAL DE CUNDINAMARCA – ACC

Actualización Catastral Municipio de Tibacuy – Cundinamarca

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

Agosto de 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

TABLA DE CONTENIDO

Introducción	3
1. De la condición del Gestor	4
2. Alcance del procedimiento.	4
3. Del proceso de Actualización adelantado en el municipio de Tibacuy – Cundinamarca	5
3.1 Etapa Pre-Operativa	5
3.1.1 Análisis Base Catastral inicial	5
3.1.2 Productos y/o Insumos Cartográficos - Metadatos	6
3.1.3 Límites de entidades territoriales	11
3.2 Etapa Operativa	12
3.2.1 Métodos de recolección de información	12
3.3 Etapa Post- Operativa	13
3.3.1 Análisis preliminar de la base final e implementación del modelo LADM_COL	13
3.4 Componente Económico	15
3.4.1 Determinación Zonas Homogéneas Físicas Urbanas– ZHF	15
3.4.2 Determinación Zonas Homogéneas Físicas Rurales– ZHFR	16
3.4.3 Puntos muestra (Puntos de investigación económica)	16
3.4.4 Determinación Zonas Homogéneas Geoeconómicas - ZHG	17
3.5 Soportes y evidencias de socialización en los diferentes niveles de interlocución:	34
3.6 Componente jurídico	40
3.6.1 Del convenio interadministrativo con la CAR	40
3.6.2 Del contrato interadministrativo con la Fundación Universidad del Valle	41
3.6.3 Del convenio con el municipio	42
3.6.4 De los contratos con los Operadores Catastrales	43
3.6.5 De los actos administrativos del proceso de actualización	45
3.6.6 De la entrega de las bases al municipio	49
3.6.7 De la atención de PQRSD y tutelas	50

 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

3	Resultado de la Visita Especial	52
---	---------------------------------------	----

Introducción

La Ley 1955 de 2019 modificada por el Plan Nacional de Desarrollo Ley 2294 de 2023, atribuyó a la Superintendencia de Notariado y Registro –SNR- las funciones de Inspección, Vigilancia y Control –IVC- al servicio público de 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 conformidad con lo establecido en el artículo 79 de la Ley 1955 de 2019 modificado por el artículo 43 de la Ley 2294 del 2023, la Superintendencia de Notariado y Registro - SNR, ejercerá las funciones de Inspección, Vigilancia y Control a la Gestión Catastral.

En virtud de la función de Control que señala el artículo 2.2.2.7.5 del Decreto 1170 de 2015, modificado y adicionado por el Decreto 148 de 2020, faculta a la Superintendencia de Notariado y Registro -SNR- para adelantar, en el marco de sus funciones, todos los procedimientos administrativos contemplados en la referida norma. El propósito de estos procedimientos es verificar de manera precisa que las acciones de los Gestores y Operadores Catastrales se ajusten al ordenamiento jurídico vigente.

Que el Superintendente de Notariado y Registro, le asignó a la Superintendencia Delegada para el Registro, el ejercicio de las funciones de Inspección, Vigilancia y Control a la gestión catastral, a través de la Resolución 0621 del 28 de enero de 2020.


Que el Superintendente Delegado para el Registro, a través de la Circular 583 de 2021 fijó las condiciones mínimas para la práctica de visitas a los Gestores y Operadores Catastrales.

Mediante Auto No. 270 del 08 de mayo de 2025, se dispuso el inicio de una averiguación preliminar *“Por medio del cual se inicia averiguación preliminar en contra el Departamento de Cundinamarca en Calidad Gestor Catastral del municipio de Tibacuy - Cundinamarca, representado por la Agencia Catastral de Cundinamarca – ACC”*.

De conformidad con el ARTÍCULO SEGUNDO del auto en mención, se ordenó realizar visita especial en Control a la Agencia Catastral de Cundinamarca -ACC, quien representa al Departamento de Cundinamarca en la prestación del servicio público de la Gestión Catastral en el municipio de Tibacuy – Cundinamarca, con el fin de obtener información relacionada con el proceso de actualización catastral llevado a cabo en esa jurisdicción.

En mérito de lo expuesto, el Superintendente Delegado para el Registro con asignación de funciones de Inspección, Vigilancia y Control al Ejercicio de la Gestión Catastral, del Gestor Catastral, ordenándose como prueba la práctica de visita administrativa.

Que mediante Autos 111 del 19 de mayo del 2025, fija fecha y hora de la visita, Auto 113

 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

del 22 de mayo modifica fecha de visita de 2025 y 120 del 17 de junio de 2025, se modifica fecha y equipo para la práctica de la visita especial para los días 03 y 04 de julio de 2025.

En este informe se consignará la relación, análisis y verificación de las evidencias recopiladas a lo largo de la visita especial adelantada en la sede del Gestor Catastral del municipio de Ubaté– Cundinamarca, que se realizó en la ciudad de Bogotá D.C en la Av. Boyacá # 50 - 34

1. De la condición del Gestor

Que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC- habilitó como Gestor Catastral al Departamento de Cundinamarca, a través de la Resolución 727 de 12 de agosto de 2020, para setenta y un municipios: Albán, Anapoima, Anolaima, Tibacuy, Arbeláez, Bituima, Cachipay, Cáqueza, Carmen de Carupa, Chaguaní, Chipaque, El Colegio, El Peñón, El Rosal, Facatativá, Fómeque, Fosca, Fúquene, Gachalá, Gama, Granada, Guaduas, Guatavita, Guayabal de Siquima, Guayabetal, Jerusalén, Junín, La Mesa, La Palma, La Peña, Lenguaque, Manta, Medina, Nariño, Nemocón, Nimaíma, Nocaima, Paime, Pandi, Paratebueno, Pasca, Pulí, Quebradanegra, Quetame, Quipile, San Antonio del Tequendama, San Cayetano, San Juan de Rioseco, Sasaima, Silvania, Subachoque, Supatá, Susa, Sutatausa, Tausa, Tena, **Tibacuy**, Tibirita, Tocaima, Ubalá, Ubaté, Une, Venecia, Vergara, Vianí, Villagómez, Villapinzón, Villeta, Viotá, Yacopí y Zipacón.

Que mediante acta de fecha 1 de septiembre del 2020, se dio inicio el proceso de empalme entre el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC y la Gobernación de Cundinamarca,


Que mediante Resolución 1000 del 2020, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC, finalizó el periodo de empalme y realizó la entrega del servicio público catastral a la Gobernación de Cundinamarca, a partir del 30 de noviembre de 2020.

Que el Departamento de Cundinamarca por medio del Decreto Ordenanza 427 de 2020 crea la Unidad Administrativa Especial de Catastro de Cundinamarca o Agencia Catastral de Cundinamarca – ACC, identificado con NIT. 901.421.041.7.

Que el Gestor Catastral, mediante Resolución No. 017 del 04 de enero de 2022, dio inicio al proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito en el área urbana y rural en el municipio de Tibacuy – Cundinamarca, modificada a través de la Resolución No 217 del 30 de diciembre de 2022.

2. 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 a los Gestores y Operadores Catastrales, en concordancia con el Decreto 1170 de 2015

 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

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.

El presente informe contiene las observaciones objeto de verificación que resultado del estudio y análisis efectuado al contenido de la información recibida por el equipo interdisciplinario asignado por esta Delegada para hacer la visita, del este se dará traslado al gestor vigilado, por el término de diez (10) días hábiles tal como lo señala la Circular 583 de 2021, con el fin de que éste ejerza su derecho de defensa y contradicción.

3. Del proceso de Actualización adelantado en el municipio de Tibacuy – Cundinamarca

3.1 Etapa Pre-Operativa

3.1.1 Análisis Base Catastral inicial

El Gestor Catastral – Agencia Catastral de Cundinamarca - ACC, conforme al Auto 116 del 03 de junio de 2025 y modificado por el Auto 120 del 17 de junio de 2025 que modifico fecha y equipo interdisciplinario se fijó fecha para la realización de visita especial para los días 03 y 04 de julio de 2025, en el punto seis (6) y nueve (9) remitió la base catastral resultado de la vigencia anterior carpeta nombrada *06 BASE CATASTRAL INICIAL* y *09 BASE GEOGRAFICA Y ALFANUMERICA INICIAL* y en el punto siete (7) la base vigencia 2025, carpeta nombrada *07 BASE CATASTRAL FINAL*, las cuales contienen la información física, jurídica y económica en formato GDB y EXCEL.

De esta información, se puede resaltar lo siguiente:


Memoria Descriptiva Tibacuy PDF			R2_25-805			25805.gdb		
URBANO	RURAL	VIGENCIA	URBANO	RURAL	VIGENCIA	URBANO	RURAL	VIGENCIA
601	2.580	2006	601	2.642	2021	555	2.338	No reporta

Tabla 1: Cantidad de predios iniciales

Fuente: Elaboración propia Equipo IVC Catastral a partir de Memoria Técnica y carpeta Pre-Actualización xlsx y Shape de Tibacuy

Se observa que, en los archivos contenidos en la Pre-Actualización, el número de predios urbanos y rurales, expresados en la memoria técnica difieren al compararlos con el archivo en formato .xlsx, denominado *R2_25-805*, y el archivo en formato geodatabase denominado *25805.gdb*. Estas discrepancias no se mencionan ni se explican en la memoria técnica entregada por la ACC.

Asimismo, es importante señalar que en el documento “*Memoria técnica del proceso de actualización catastral en la zona urbana y rural del municipio de Tibacuy – Cundinamarca*” se indica que la línea base de entregada por la ACC al operador UAEDD corresponde al

 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

año 2006 pero las bases suministradas al equipo IVC son de vigencia 2021.

3.1.2 Productos y/o Insumos Cartográficos - Metadatos

El gestor catastral, Agencia Catastral de Cundinamarca – ACC, allega carpeta, nombrada **24 INSUMOS CARTOGRAFICOS**, con los archivos

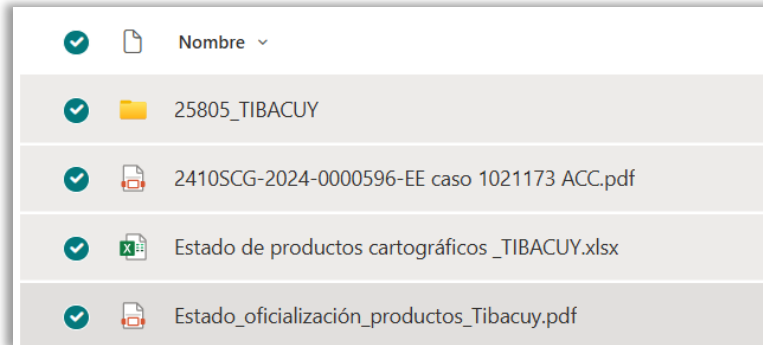


Ilustración 1: Insumos cartográficos etapa pre operativa


Fuente: Documento entregado por el Gestor Catastral. “Estado de productos cartográficos _SNR”

Ahora bien, conforme al oficio expedido por el IGAC, con radicado No 2410SCG-2024-0000596-EE, cuyo asunto se refiere a la respuesta a la solicitud oficio No 3200SAF-2024-001071-ER, expedido por la ACC, en relación con el proceso de validación técnica de los productos cartográficos para varios municipios, entre ellos Tibacuy, Cundinamarca, se detalla el envío de un anexo que contiene dicho estado. Este anexo, se presenta a continuación:

MUNICIPIO	ESCALA	PRODUCTO	ESTADO	RESPALDO	LINK COLOMBIA EN MAPAS
TIBACUY	URBANA	MDT	ACEPTADO	https://drive.google.com/file/d/1BdcS0Uk3VVWUu5UEDie9ccx0UApguCLe/view?usp=sharing	https://www.colombiaenmapas.gov.co/?e=-74.64833138658057,4.2048693206909995,-74.32629464341693,4.4414301797451,4686&b=igac&u=25805&t=23&servicio=10259&entidad=62
		CARTOGRAFIA	ACEPTADO	https://drive.google.com/file/d/1FniN-e_QCbQq3ZCTh3kMDVos27AqYaj0/view?usp=sharing	https://www.colombiaenmapas.gov.co/?e=-74.64833138658057,4.2048693206909995,-74.32629464341693,4.4414301797451,4686&b=igac&u=25805&t=23&servicio=8598&entidad=62
		ORTOFOTO	ACEPTADO	https://drive.google.com/file/d/1htM9IR8I8QqKedIKRM-Mw8pe5wAcKlw/view?usp=sharing	https://www.colombiaenmapas.gov.co/?e=-74.64833138658057,4.2048693206909995,-74.32629464341693,4.4414301797451,4686&b=igac&u=25805&t=23&servicio=8620&entidad=62
	RURAL	MDT	ACEPTADO	https://drive.google.com/file/d/1Zw-Vxdq2a9jnvZwY1bAHl8CfZHR/view?usp=sharing	https://www.colombiaenmapas.gov.co/?e=-74.64833138658057,4.2048693206909995,-74.32629464341693,4.4414301797451,4686&b=igac&u=25805&t=23&servicio=10278&entidad=62
		CARTOGRAFIA	ACEPTADO	https://drive.google.com/file/d/1y3i2MmQ_bHQKSUcX6QNNQyIUHD9m50Z/view?usp=sharing	https://www.colombiaenmapas.gov.co/?e=-74.64833138658057,4.2048693206909995,-74.32629464341693,4.4414301797451,4686&b=igac&u=25805&t=23&servicio=11552&entidad=62
		ORTOFOTO	ACEPTADO	https://drive.google.com/file/d/1v7WRVReeg06p9vqcuxT6niPzNagOkJH7/view?usp=sharing	https://www.colombiaenmapas.gov.co/?e=-74.64833138658057,4.2048693206909995,-74.32629464341693,4.4414301797451,4686&b=igac&u=25805&t=23&servicio=8289&entidad=62

Ilustración 2: Insumos cartográficos etapa pre operativa

Fuente: Documento entregado por el Gestor Catastral. “Estado de productos cartográficos _SNR”

 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 la misma manera, se presentan los oficios radicados por la ACC:



Ilustración 3: Oficios de radicación ACC de validación de productos cartográficos al IGAC.

Fuente: Información allegada al equipo IVC por la ACC

Que con relación a la solicitud de información que la Superintendencia de Notariado y Registro con funciones de Inspección, Vigilancia y Control, requirió en el Auto 116 del 03 de junio de 2025 y modificado por el Auto 120 del 17 de junio de 2025 que modifico fecha y equipo interdisciplinario se fijó fecha para la realización de visita especial para los días 03 y 04 de julio de 2025, las evidencias de la etapa pre-operativa del proceso de actualización catastral, el Gestor aportó en respuesta al punto No 5 el documento denominado: **“MEMORIA DESCRIPTIVA PROCESO DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL EN LA ZONA URBANA Y RURAL DEL MUNICIPIO DE TIBACUY – CUNDINAMARCA”**, cuyos apartes de su contenido, se ilustran 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

	MEMORIA DESCRIPTIVA PROCESO DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL	Código: 10-01 Versión: 1.0 Vigente desde: 08/07/2022																
	Empresa / Organización	Unidad Administrativa Especial de Catastro Bosnia - GO-Catastral Operador																
	Área gestora	Dirección General - UAGCOP																
	Nombre del proyecto	Realizar el proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito en la zona urbana y rural de los municipios de Guatavita, Tibacuy, Guipila, Tibaritá, San Antonio del Tequendama, Apulo, Subachoque, Anáitima, Tocaima, Anapoima y Facatativá del departamento de Cundinamarca.																
	Fecha de preparación	11/07/2023																
CONTROL DE VERSIONES																		
	<table border="1"><thead><tr><th>Versión</th><th>Fecha</th><th>Elaboración</th><th>Descripción</th></tr></thead><tbody><tr><td>1.0</td><td>15/02/2023</td><td>Equipo GO-Catastral</td><td>Elaboración inicial del documento</td></tr><tr><td>2.0</td><td>29/05/2023</td><td>Equipo GO-Catastral</td><td>Actualización de Citas</td></tr><tr><td>3.0</td><td>31/10/2023</td><td>Equipo GO-Catastral</td><td>Actualización de Citas</td></tr></tbody></table>	Versión	Fecha	Elaboración	Descripción	1.0	15/02/2023	Equipo GO-Catastral	Elaboración inicial del documento	2.0	29/05/2023	Equipo GO-Catastral	Actualización de Citas	3.0	31/10/2023	Equipo GO-Catastral	Actualización de Citas	
Versión	Fecha	Elaboración	Descripción															
1.0	15/02/2023	Equipo GO-Catastral	Elaboración inicial del documento															
2.0	29/05/2023	Equipo GO-Catastral	Actualización de Citas															
3.0	31/10/2023	Equipo GO-Catastral	Actualización de Citas															
GESTOR: AGENCIA CATASTRAL DE CUNDINAMARCA OPERADOR: GO CATASTRAL VIGENCIA 2023																		
INFORMACIÓN DEL PROYECTO																		



	MEMORIA DESCRIPTIVA PROCESO DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL	Código: 10-01 Versión: 1.0 Vigente desde: 08/07/2022																																																																					
	TABLA DE CONTENIDO																																																																						
	<table><tr><td>1. INTRODUCCIÓN.....</td><td>9</td></tr><tr><td>2. GLOSARIO.....</td><td>10</td></tr><tr><td>3. MARCO NORMATIVO.....</td><td>17</td></tr><tr><td>3.1. NORMAS GENERALES.....</td><td>18</td></tr><tr><td>3.2. NORMAS TÉCNICAS APLICABLES.....</td><td>19</td></tr><tr><td>3.3. ESTÁNDARES MÍNIMOS.....</td><td>20</td></tr><tr><td>4. OBJETIVOS.....</td><td>21</td></tr><tr><td>4.1. OBJETIVO GENERAL.....</td><td>21</td></tr><tr><td>4.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....</td><td>21</td></tr><tr><td>5. ALCANCE.....</td><td>22</td></tr><tr><td>6. LINEAMIENTOS.....</td><td>23</td></tr><tr><td>6.1. LINEAMIENTOS GENERALES.....</td><td>23</td></tr><tr><td>6.2. LINEAMIENTOS DE LA AGENCIA CATASTRAL DE CUNDINAMARCA - ACC.....</td><td>25</td></tr><tr><td>6.3. LINEAMIENTOS INTERNOS.....</td><td>27</td></tr><tr><td>7. PROCEDIMIENTO ACTUALIZACIÓN CATASTRAL.....</td><td>29</td></tr><tr><td>7.1. ACTO ADMINISTRATIVO DE APERTURA DEL PROCESO CATASTRAL.....</td><td>29</td></tr><tr><td>7.2. PLANEACIÓN DE LA INTERVENCIÓN EN TERRITORIO.....</td><td>31</td></tr><tr><td>7.2.1. MODELO GENERAL DE OPERACIÓN - LADM-COL.....</td><td>31</td></tr><tr><td>7.2.2. METODOLOGÍA GENERAL DEL PROCESO DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL.....</td><td>32</td></tr><tr><td>7.2.3. METODOLOGÍA COMPONENTE FÍSICO.....</td><td>33</td></tr><tr><td>7.2.4. METODOLOGÍA COMPONENTE JURÍDICO.....</td><td>36</td></tr><tr><td>7.2.5. METODOLOGÍA COMPONENTE SOCIAL.....</td><td>38</td></tr><tr><td>7.2.6. METODOLOGÍA COMPONENTE ECONÓMICO.....</td><td>38</td></tr><tr><td>7.2.7. METODOLOGÍA COMPONENTE CALIDAD.....</td><td>41</td></tr><tr><td>7.3. EQUIPO DE TRABAJO.....</td><td>44</td></tr><tr><td>7.3.1. ORGANIGRAMA.....</td><td>44</td></tr><tr><td>7.3.2. EQUIPO DE TRABAJO GO CATASTRAL.....</td><td>45</td></tr><tr><td>7.3.3. DOTACIÓN.....</td><td>46</td></tr><tr><td>7.3.4. CAPACITACIÓN.....</td><td>47</td></tr><tr><td>7.4. INFRAESTRUCTURA ADMINISTRATIVA, LOGÍSTICA Y TECNOLÓGICA.....</td><td>49</td></tr><tr><td>7.4.1. OFICINAS.....</td><td>49</td></tr></table>		1. INTRODUCCIÓN.....	9	2. GLOSARIO.....	10	3. MARCO NORMATIVO.....	17	3.1. NORMAS GENERALES.....	18	3.2. NORMAS TÉCNICAS APLICABLES.....	19	3.3. ESTÁNDARES MÍNIMOS.....	20	4. OBJETIVOS.....	21	4.1. OBJETIVO GENERAL.....	21	4.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	21	5. ALCANCE.....	22	6. LINEAMIENTOS.....	23	6.1. LINEAMIENTOS GENERALES.....	23	6.2. LINEAMIENTOS DE LA AGENCIA CATASTRAL DE CUNDINAMARCA - ACC.....	25	6.3. LINEAMIENTOS INTERNOS.....	27	7. PROCEDIMIENTO ACTUALIZACIÓN CATASTRAL.....	29	7.1. ACTO ADMINISTRATIVO DE APERTURA DEL PROCESO CATASTRAL.....	29	7.2. PLANEACIÓN DE LA INTERVENCIÓN EN TERRITORIO.....	31	7.2.1. MODELO GENERAL DE OPERACIÓN - LADM-COL.....	31	7.2.2. METODOLOGÍA GENERAL DEL PROCESO DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL.....	32	7.2.3. METODOLOGÍA COMPONENTE FÍSICO.....	33	7.2.4. METODOLOGÍA COMPONENTE JURÍDICO.....	36	7.2.5. METODOLOGÍA COMPONENTE SOCIAL.....	38	7.2.6. METODOLOGÍA COMPONENTE ECONÓMICO.....	38	7.2.7. METODOLOGÍA COMPONENTE CALIDAD.....	41	7.3. EQUIPO DE TRABAJO.....	44	7.3.1. ORGANIGRAMA.....	44	7.3.2. EQUIPO DE TRABAJO GO CATASTRAL.....	45	7.3.3. DOTACIÓN.....	46	7.3.4. CAPACITACIÓN.....	47	7.4. INFRAESTRUCTURA ADMINISTRATIVA, LOGÍSTICA Y TECNOLÓGICA.....	49	7.4.1. OFICINAS.....	49							
	1. INTRODUCCIÓN.....	9																																																																					
2. GLOSARIO.....	10																																																																						
3. MARCO NORMATIVO.....	17																																																																						
3.1. NORMAS GENERALES.....	18																																																																						
3.2. NORMAS TÉCNICAS APLICABLES.....	19																																																																						
3.3. ESTÁNDARES MÍNIMOS.....	20																																																																						
4. OBJETIVOS.....	21																																																																						
4.1. OBJETIVO GENERAL.....	21																																																																						
4.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	21																																																																						
5. ALCANCE.....	22																																																																						
6. LINEAMIENTOS.....	23																																																																						
6.1. LINEAMIENTOS GENERALES.....	23																																																																						
6.2. LINEAMIENTOS DE LA AGENCIA CATASTRAL DE CUNDINAMARCA - ACC.....	25																																																																						
6.3. LINEAMIENTOS INTERNOS.....	27																																																																						
7. PROCEDIMIENTO ACTUALIZACIÓN CATASTRAL.....	29																																																																						
7.1. ACTO ADMINISTRATIVO DE APERTURA DEL PROCESO CATASTRAL.....	29																																																																						
7.2. PLANEACIÓN DE LA INTERVENCIÓN EN TERRITORIO.....	31																																																																						
7.2.1. MODELO GENERAL DE OPERACIÓN - LADM-COL.....	31																																																																						
7.2.2. METODOLOGÍA GENERAL DEL PROCESO DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL.....	32																																																																						
7.2.3. METODOLOGÍA COMPONENTE FÍSICO.....	33																																																																						
7.2.4. METODOLOGÍA COMPONENTE JURÍDICO.....	36																																																																						
7.2.5. METODOLOGÍA COMPONENTE SOCIAL.....	38																																																																						
7.2.6. METODOLOGÍA COMPONENTE ECONÓMICO.....	38																																																																						
7.2.7. METODOLOGÍA COMPONENTE CALIDAD.....	41																																																																						
7.3. EQUIPO DE TRABAJO.....	44																																																																						
7.3.1. ORGANIGRAMA.....	44																																																																						
7.3.2. EQUIPO DE TRABAJO GO CATASTRAL.....	45																																																																						
7.3.3. DOTACIÓN.....	46																																																																						
7.3.4. CAPACITACIÓN.....	47																																																																						
7.4. INFRAESTRUCTURA ADMINISTRATIVA, LOGÍSTICA Y TECNOLÓGICA.....	49																																																																						
7.4.1. OFICINAS.....	49																																																																						
<table><tr><td>7.4.2. APOYO TECNOLÓGICO.....</td><td>52</td></tr><tr><td>7.4.3. TRANSPORTE.....</td><td>53</td></tr><tr><td>7.5. PLAN DE COMUNICACIONES.....</td><td>53</td></tr><tr><td>7.6. AJUSTAMIENTO DEL GESTOR Y OPERADOR CATASTRAL.....</td><td>54</td></tr><tr><td>7.7. DISPOSICIÓN DE INSUMOS PARA LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL.....</td><td>55</td></tr><tr><td>7.7.1. INFORMACIÓN PRIMARIA Y SECUNDARIA.....</td><td>55</td></tr><tr><td>7.7.2. LÍNEA BASE.....</td><td>56</td></tr><tr><td>7.7.3. UNIDADES DE INTERVENCIÓN.....</td><td>58</td></tr><tr><td>7.7.4. INSUMOS CARTOGRAFICOS.....</td><td>59</td></tr><tr><td>7.8. AFICATIVO DE CAPTURA PARA LA OPERACIÓN CATASTRAL.....</td><td>59</td></tr><tr><td>7.9. COMPONENTE SOCIAL.....</td><td>60</td></tr><tr><td>7.9.2. MECANISMOS DE INTERLOCUCIÓN 2.....</td><td>63</td></tr><tr><td>8. ETAPA OPERATIVA.....</td><td>65</td></tr><tr><td>8.1. CARACTERIZACIÓN MUNICIPIO.....</td><td>65</td></tr><tr><td>8.1.1. LOCALIZACIÓN GENERAL.....</td><td>65</td></tr><tr><td>8.1.2. LÍMITES DEL MUNICIPIO.....</td><td>66</td></tr><tr><td>8.1.3. ÁREAS DE INTERÉS.....</td><td>67</td></tr><tr><td>8.2. ANTECEDENTES ACTUALIZACIÓN CATASTRAL.....</td><td>68</td></tr><tr><td>8.3. LÍNEA BASE.....</td><td>69</td></tr><tr><td>8.4. EJECUCIÓN PLAN DE COMUNICACIONES.....</td><td>69</td></tr><tr><td>8.5. COMPONENTE SOCIAL.....</td><td>71</td></tr><tr><td>8.5.1. MECANISMOS DE INTERLOCUCIÓN 3.....</td><td>71</td></tr><tr><td>8.5.2. MECANISMOS DE INTERLOCUCIÓN 4.....</td><td>75</td></tr><tr><td>8.5.3. IDENTIFICACIÓN SOCIAL.....</td><td>75</td></tr><tr><td>8.5.4. MAPA DE ACTORES.....</td><td>76</td></tr><tr><td>8.6. COMPONENTE FÍSICO.....</td><td>77</td></tr><tr><td>8.6.1. ALISTAMIENTO.....</td><td>77</td></tr><tr><td>8.6.2. INTERVENCIÓN EN CAMPO.....</td><td>78</td></tr><tr><td>8.6.4. GESTIÓN VENTANILLA.....</td><td>81</td></tr><tr><td>8.6.5. CONTROL DE CALIDAD.....</td><td>82</td></tr><tr><td>8.6.6. TALENTO HUMANO EN CONTROL DE CALIDAD.....</td><td>82</td></tr><tr><td>8.6.7. PRESIOS CON CONTROL DE CALIDAD RECONOCIMIENTO FÍSICO.....</td><td>83</td></tr><tr><td>8.7. COMPONENTE JURÍDICO.....</td><td>89</td></tr><tr><td>8.7.1. ANÁLISIS FMI.....</td><td>89</td></tr><tr><td>8.7.2. MUTACIONES DE PRIMERA.....</td><td>89</td></tr></table>		7.4.2. APOYO TECNOLÓGICO.....	52	7.4.3. TRANSPORTE.....	53	7.5. PLAN DE COMUNICACIONES.....	53	7.6. AJUSTAMIENTO DEL GESTOR Y OPERADOR CATASTRAL.....	54	7.7. DISPOSICIÓN DE INSUMOS PARA LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL.....	55	7.7.1. INFORMACIÓN PRIMARIA Y SECUNDARIA.....	55	7.7.2. LÍNEA BASE.....	56	7.7.3. UNIDADES DE INTERVENCIÓN.....	58	7.7.4. INSUMOS CARTOGRAFICOS.....	59	7.8. AFICATIVO DE CAPTURA PARA LA OPERACIÓN CATASTRAL.....	59	7.9. COMPONENTE SOCIAL.....	60	7.9.2. MECANISMOS DE INTERLOCUCIÓN 2.....	63	8. ETAPA OPERATIVA.....	65	8.1. CARACTERIZACIÓN MUNICIPIO.....	65	8.1.1. LOCALIZACIÓN GENERAL.....	65	8.1.2. LÍMITES DEL MUNICIPIO.....	66	8.1.3. ÁREAS DE INTERÉS.....	67	8.2. ANTECEDENTES ACTUALIZACIÓN CATASTRAL.....	68	8.3. LÍNEA BASE.....	69	8.4. EJECUCIÓN PLAN DE COMUNICACIONES.....	69	8.5. COMPONENTE SOCIAL.....	71	8.5.1. MECANISMOS DE INTERLOCUCIÓN 3.....	71	8.5.2. MECANISMOS DE INTERLOCUCIÓN 4.....	75	8.5.3. IDENTIFICACIÓN SOCIAL.....	75	8.5.4. MAPA DE ACTORES.....	76	8.6. COMPONENTE FÍSICO.....	77	8.6.1. ALISTAMIENTO.....	77	8.6.2. INTERVENCIÓN EN CAMPO.....	78	8.6.4. GESTIÓN VENTANILLA.....	81	8.6.5. CONTROL DE CALIDAD.....	82	8.6.6. TALENTO HUMANO EN CONTROL DE CALIDAD.....	82	8.6.7. PRESIOS CON CONTROL DE CALIDAD RECONOCIMIENTO FÍSICO.....	83	8.7. COMPONENTE JURÍDICO.....	89	8.7.1. ANÁLISIS FMI.....	89	8.7.2. MUTACIONES DE PRIMERA.....	89
7.4.2. APOYO TECNOLÓGICO.....	52																																																																						
7.4.3. TRANSPORTE.....	53																																																																						
7.5. PLAN DE COMUNICACIONES.....	53																																																																						
7.6. AJUSTAMIENTO DEL GESTOR Y OPERADOR CATASTRAL.....	54																																																																						
7.7. DISPOSICIÓN DE INSUMOS PARA LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL.....	55																																																																						
7.7.1. INFORMACIÓN PRIMARIA Y SECUNDARIA.....	55																																																																						
7.7.2. LÍNEA BASE.....	56																																																																						
7.7.3. UNIDADES DE INTERVENCIÓN.....	58																																																																						
7.7.4. INSUMOS CARTOGRAFICOS.....	59																																																																						
7.8. AFICATIVO DE CAPTURA PARA LA OPERACIÓN CATASTRAL.....	59																																																																						
7.9. COMPONENTE SOCIAL.....	60																																																																						
7.9.2. MECANISMOS DE INTERLOCUCIÓN 2.....	63																																																																						
8. ETAPA OPERATIVA.....	65																																																																						
8.1. CARACTERIZACIÓN MUNICIPIO.....	65																																																																						
8.1.1. LOCALIZACIÓN GENERAL.....	65																																																																						
8.1.2. LÍMITES DEL MUNICIPIO.....	66																																																																						
8.1.3. ÁREAS DE INTERÉS.....	67																																																																						
8.2. ANTECEDENTES ACTUALIZACIÓN CATASTRAL.....	68																																																																						
8.3. LÍNEA BASE.....	69																																																																						
8.4. EJECUCIÓN PLAN DE COMUNICACIONES.....	69																																																																						
8.5. COMPONENTE SOCIAL.....	71																																																																						
8.5.1. MECANISMOS DE INTERLOCUCIÓN 3.....	71																																																																						
8.5.2. MECANISMOS DE INTERLOCUCIÓN 4.....	75																																																																						
8.5.3. IDENTIFICACIÓN SOCIAL.....	75																																																																						
8.5.4. MAPA DE ACTORES.....	76																																																																						
8.6. COMPONENTE FÍSICO.....	77																																																																						
8.6.1. ALISTAMIENTO.....	77																																																																						
8.6.2. INTERVENCIÓN EN CAMPO.....	78																																																																						
8.6.4. GESTIÓN VENTANILLA.....	81																																																																						
8.6.5. CONTROL DE CALIDAD.....	82																																																																						
8.6.6. TALENTO HUMANO EN CONTROL DE CALIDAD.....	82																																																																						
8.6.7. PRESIOS CON CONTROL DE CALIDAD RECONOCIMIENTO FÍSICO.....	83																																																																						
8.7. COMPONENTE JURÍDICO.....	89																																																																						
8.7.1. ANÁLISIS FMI.....	89																																																																						
8.7.2. MUTACIONES DE PRIMERA.....	89																																																																						
TIBACUY - CUNDINAMARCA VIGENCIA 2023 OPERADOR: GO CATASTRAL Página 11/11																																																																							

Ilustración 4: Memoria técnica del proceso de actualización catastral en la zona urbana y rural del municipio de Tibacuy - Cundinamarca

Fuente: Información allegada al equipo IVC por la ACC

De la revisión de la memoria técnica se concluye: que durante la etapa preoperativa se contempló el desarrollo de actividades y procedimientos para la planeación general de la información primaria y secundaria en la herramienta de consolidación por parte del gestor catastral, continuando con la generación de una división del municipio en unidades de

 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

intervención para la realización de la operación en campo en el área urbano - rural del municipio de Tibacuy.

La metodología para el proceso de actualización catastral contempla el desarrollo de las siguientes etapas:

- Acto administrativo de apertura del proceso catastral
- Planeación de la intervención en territorio
- Marco de la operación catastral
- Metodología general del proceso de actualización catastral


De lo anterior, en la revisión de la documentación aportada por el Gestor Catastral, La Agencia Catastral de Cundinamarca – ACC, en respuesta a los numerales citados en el Auto 116 del 03 de junio de 2025 y como producto de la visita especial realizada presencialmente por el equipo designado de la visita de la Superintendencia Delegada para el Registro, se evidenció lo siguiente:

En la etapa Preoperativa de Alistamiento, el Gestor Catastral, La Agencia Catastral de Cundinamarca – ACC, suscribe el contrato interadministrativo CD-ACC-CON-INT-055-2021, con el propósito de llevar a cabo el proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito en la zona urbana y rural de varios municipios, entre lo que se encuentra Tibacuy, Cundinamarca.

De igual forma, en el documento *“Memoria técnica del proceso de actualización catastral en la zona urbana y rural del municipio de Tibacuy – Cundinamarca”*, en la página 54, se menciona que, en el alistamiento del operador, se establecieron los procedimientos técnicos de las actividades previas a la intervención en campo. Estas comprenden desde el acceso, descargue y análisis de información que se utilizara como insumo en la herramienta de consolidación hasta el desarrollo de un plan de trabajo, ejecutar el nivel I y II de mecanismos de interlocución, programar la operación en campo, conformar el equipo técnico etc.

De las Unidades de Intervención

El Gestor Catastral – La Agencia Catastral de Cundinamarca - ACC, entrega información de las unidades de intervención en el marco de la actualización catastral, en el cual aporta el archivo *“Memoria técnica del proceso de actualización catastral en la zona urbana y rural del municipio de Tibacuy – Cundinamarca”*

 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

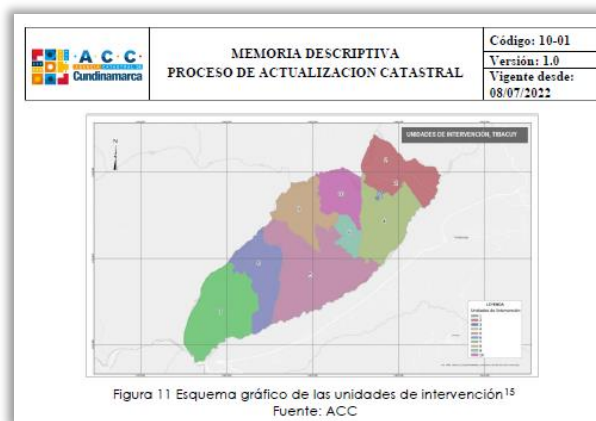
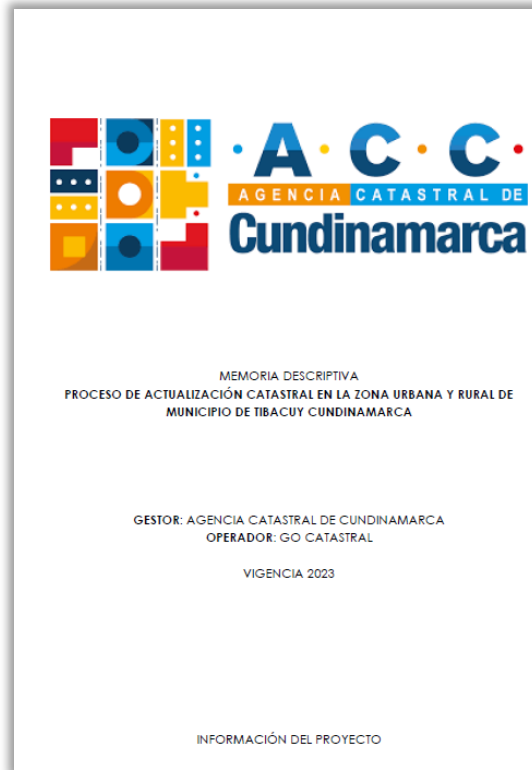



Ilustración 5: Memoria Técnica y Mapa Unidades de Intervención

Fuente: *Elaboración propia Equipo IVC Catastral a partir de Memoria Técnica y salida grafica unidades de intervención Tibacuy.*

Se observa en los archivos enunciados, que en los documentos entregados no se presenta un informe que detalle el análisis de cómo se conformaron estas unidades de intervención y el glosario de la memoria técnica describe con exactitud, que son las Unidades de Intervención – UI, tomado del texto original: “(...). *Unidades de Intervención: unidad contigua geográficamente que contiene un conjunto de predios cuyo levantamiento catastral se realiza de forma continua y cuyo producto es un conjunto de datos que se entregan y evalúan en forma integrada (...)*” y ese conjunto de datos no fue aportado por el gestor 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

3.1.3 Límites de entidades territoriales

El Gestor Catastral La Agencia Catastral de Cundinamarca – ACC, aportó el archivo “*Tibacuy_XTF*”, el cual no se logró importar y se extrajeron del punto 15 y 19 de las carpetas nombradas 15 EVIDENCIAS DEL ANALISIS GRAFICO EOT y 10 BASE GEOGRAFICA Y ALFANUMERICA FINAL, las entidades *Limite_Municipal_Tibacuy*, *Perimetro_Urbano_EOT* y *cc_perimetrourbano*, *cc_limitemunicipio* a partir de estos archivos el equipo realizó un ejercicio comparativo como se ilustra a continuación:

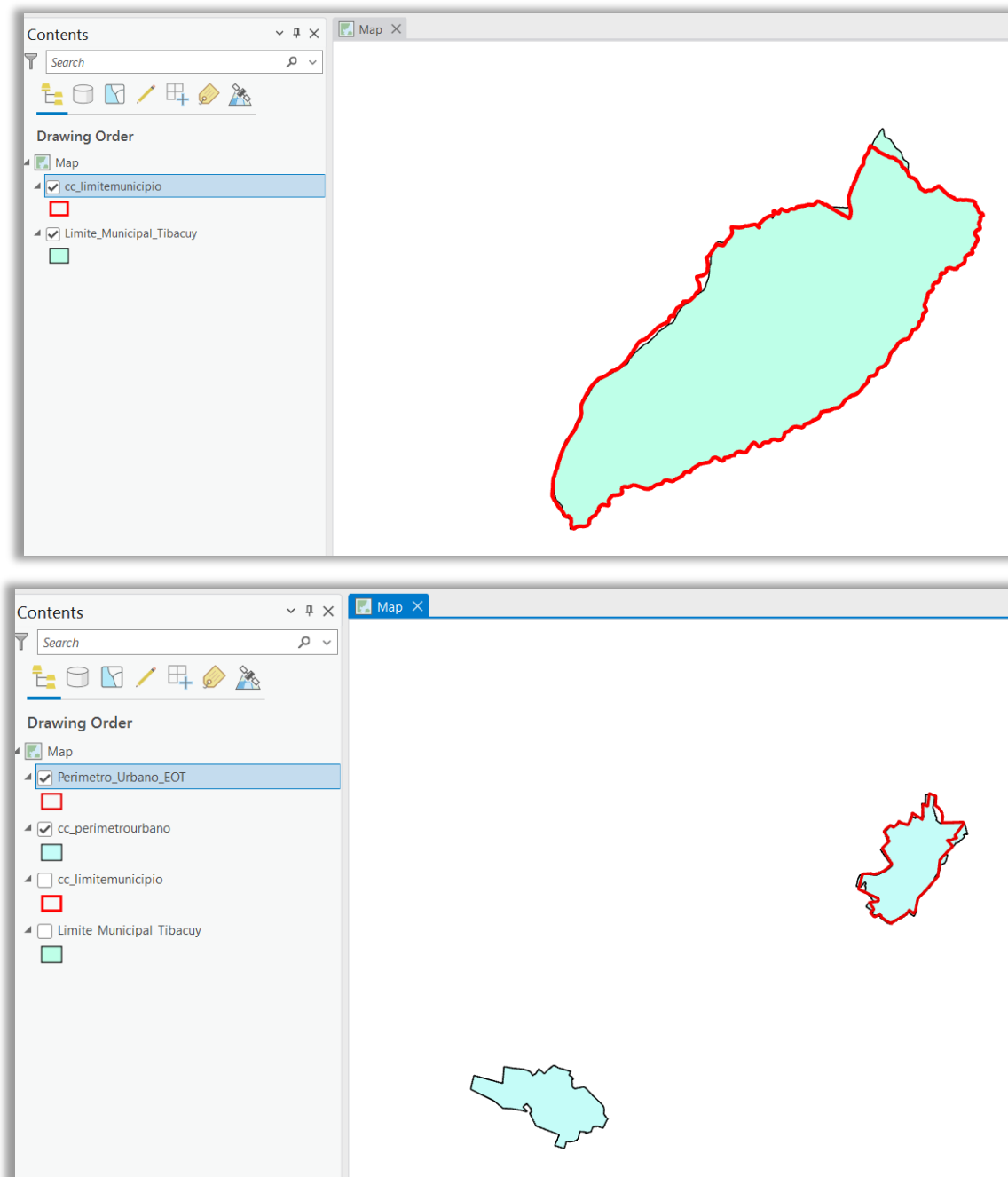



Ilustración 6: Análisis gráfico límite municipal
Fuente: Resultado análisis Equipo IVC Catastral

 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

Desde el punto de vista topológico, se identifican inconsistencias espaciales entre ambas geometrías que afectan la relación entre los nodos y aristas correspondientes a cada capa.

Las diferencias tanto en el perímetro como en los límites municipales impactan directamente en la gestión del territorio, ya que afectan la asignación de competencias administrativas y comprometen la coherencia del modelo de datos geoespaciales.

3.2 Etapa Operativa

3.2.1 Métodos de recolección de información

De la lectura y revisión del documento “*Memoria_Fisico-Juridico_Tibacuy*” aportado por el Gestor Catastral La Agencia Catastral de Cundinamarca – ACC, como reporte de lo requerido en el punto 03 del Auto de visita especial, se indica la implementación de tres métodos:

- **Método indirecto:** Se tuvo como insumo la ortofoto, que comprende el área geográfica del municipio de Tibacuy, con la cual se corroboran los cambios dinámicos en las edificaciones frente a la cartografía suministrada por la Agencia Catastral de Cundinamarca ACC.
- **Método directo:** Para la captura de información a través de métodos directos, se realizó el barrido predial, con un equipo compuesto por 25 reconocedores prediales, cuyo operativo en campo comenzó con el área urbana y una vez finalizado, se realizó el operativo en el área rural del municipio.
- **Método declarativos y colaborativos:** Se contó con el apoyo de la comunidad al convertirlos en agentes sociales de apoyo y coparticipes en las diferentes etapas y fases del proceso catastral.

Los cuales obtuvieron los siguientes resultados:

Tabla 5. Relación de predios por método aplicado en el reconocimiento catastral

Componente	Directo	Indirecto	Observaciones
ZONA URBANA			
Físico	Pedios: 322	Pedios: 10 - Cruce Ortofoto - Fotografías - Colaborativo	Decreto 148 de 2020 Resolución 388 de 2020
ZONA RURAL	Directo	Indirecto	Observaciones
Físico	Pedios: 952	Pedios: 1.758 - Cruce Ortofoto - Fotografías - Colaborativo	Decreto 148 de 2020 Resolución 388 de 2020
ZONA CENTROS POBLADOS	Directo	Indirecto	Observaciones
Físico	Pedios: 245	Pedios: 14 - Cruce Ortofoto - Fotografías - Colaborativo	Decreto 148 de 2020 Resolución 388 de 2020
Cruce información transversal			
Jurídico	N/A	Pedios con cruce SNR 1.932 registros de documento fuente administrativa y 5.114	Aplicación Intersección Catastro Registro

30

GO CATRAL
UAECD
Catastro Bogotá

GO CATRAL	UAECD Catastro Bogotá
-----------	--------------------------

Componente	Directo	Indirecto	Observaciones
		registros de fuente de interesados	

Tabla 2: Relación de predios por método aplicado en el reconocimiento catastral
Fuente: Documento “Memoria_Fisico-Juridico_Tibacuy”

De acuerdo con el documento “Memoria_Fisico-Juridico_Tibacuy”, el método directo se aplicó a 1.600 predios y el método indirecto en 1.782 predios, para un total de 3.382 predios.

Resultado del análisis de documento suministrado por el gestor catastral, La Agencia Catastral de Cundinamarca – ACC, se registra un total de 3.382 predios, de los cuales, a 1.600 predios, es decir al 47% les fue aplicada metodología directa mientras que a 1.782 predios metodología indirecta, correspondiente al 53% del total de predios.

3.3 Etapa Post- Operativa

3.3.1 Análisis preliminar de la base final e implementación del modelo LADM_COL

Para las bases presentadas como producto del proceso de actualización, el equipo realiza una revisión de los documentos allegados, empezando por el archivo XTF denominado “Tibacuy_XTF.xtf”, donde se evidencia que el modelo de Levantamiento Catastral se encuentra en versión 1.2.

Esta situación se presenta a continuación:

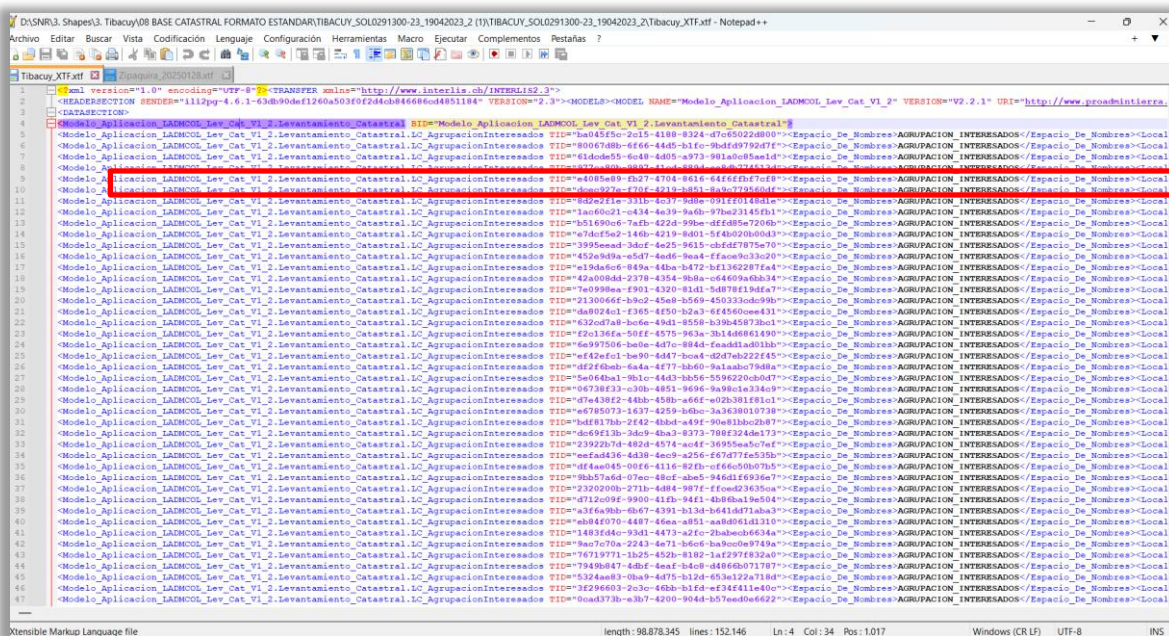


Ilustración 2: Visualización archivo *Tibacuy_XTF.xml* en Notepad ++

Fuente: Elaboración propia Equipo IVC Catastral

Posteriormente, se realiza la revisión de las evidencias solicitadas, relacionadas con la base catastral final, y se procede a crear el modelo físico e importar los datos el archivo, *Tibacuy_XTF.xml* a una geopackage nombrada *25805_tibacuy.gpkg*.

Durante el proceso de importación del archivo *Tibacuy_XTF.xml* a la base de datos en formato GeoPackage denominada *25805_tibacuy.gpkg*, utilizando la herramienta iliSuite, se presentó un fallo relacionado con la estructura de datos definida en el modelo INTERLIS.

El error se originó debido a incumplimiento de una condición obligatoria en la estructura de participación, específicamente en un atributo marcado como requerido. Esto impidió que se completara la importación de forma satisfactoria, ya que el sistema detectó instancias incompletas o relaciones obligatorias no satisfechas, conforme a las reglas de integridad definidas en el modelo INTERLIS correspondiente.

Se recomienda validar el archivo .xml mediante la herramienta iliValidator para identificar con mayor detalle los atributos o relaciones incompletas, así como revisar el modelo ili asociado para confirmar la obligatoriedad de los campos implicados. Una vez corregidos los datos, podrá reintentarse el proceso de importación.

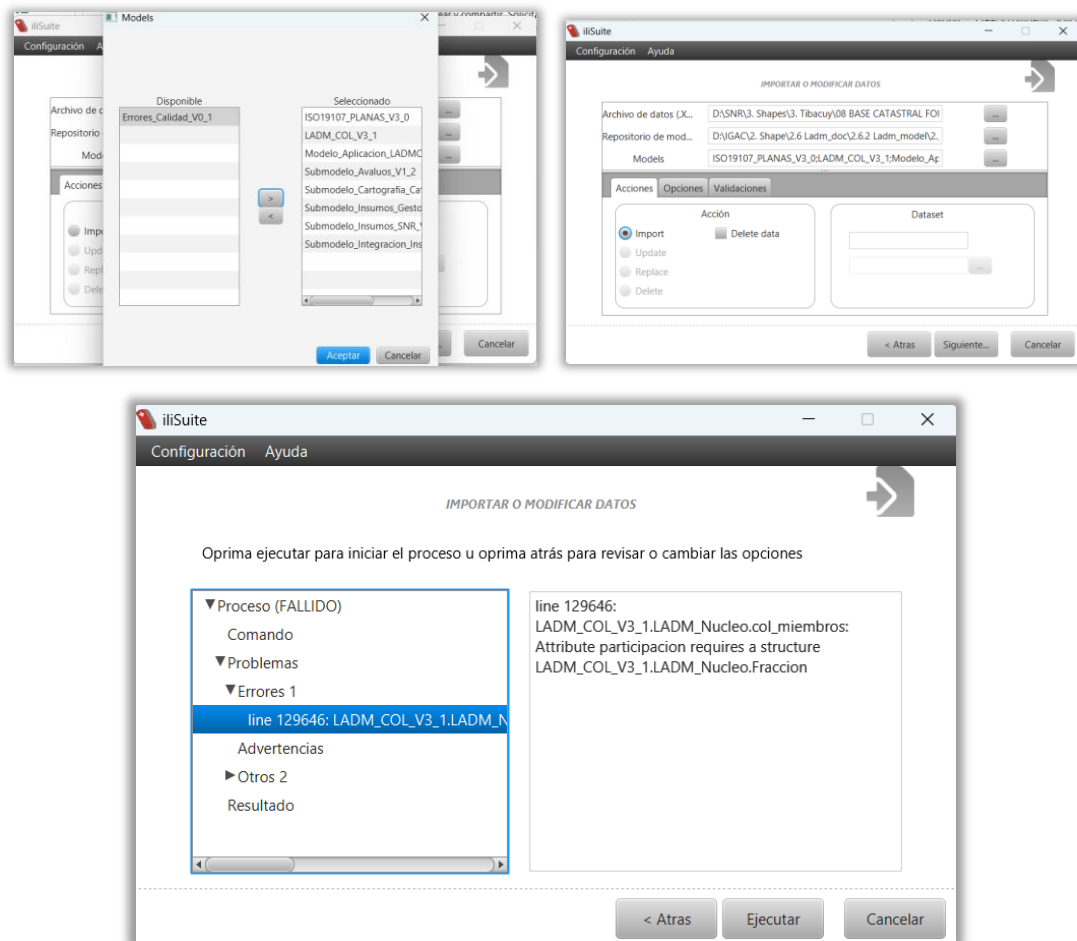


Ilustración 3: Imágenes cargue *Tibacuy_XTF.tif*
Fuente: Elaboración propia Equipo IVC Catastral

Por lo señalado con anterioridad no es posible validar el Modelo de Aplicación de Levantamiento Catastral LADM_COL (VERSIÓN 1.2) y su correlación con el Diccionario de Datos Modelo de Aplicación de Levantamiento Catastral LADM_COL V 1.2, conforme a lo dispuesto en los artículos 5, 6, 7 de la Resolución Conjunta SNR 04218 IGAC 499 del 28 de mayo de 2020,


La ausencia de validadores que debieron aplicarse a la base de datos, como parte de un plan de calidad, impide establecer relaciones confiables entre las fuentes de información.

Esto dificulta la verificación técnica de los datos debido a la falta de correspondencia clave entre las entidades espaciales y los datos alfanuméricos.

3.4 Componente Económico

3.4.1 Determinación Zonas Homogéneas Físicas Urbanas– ZHF

A partir de la revisión de la información allegada por la Agencia en calidad de gestor catastral, en el documento denominado “*Estudio De Zonas Homogéneas Físicas Y Geoeconómicas Urbanas - TibacuyaA*” como en el archivo “*zhf_urbana*”, se observa un total de 18 Zonas Homogéneas Físicas Urbanas_ZHF para la vigencia 2024, respecto de 10 ZHF que había para la vigencia 2006,

 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

distribuidas de la siguiente manera:

ZHF	Vigencia	Cantidad
Área Urbana	2006	10
	2023	18

Tabla 3: Zonas Homogéneas Físicas Urbanas resultantes del proceso de actualización
Fuente: Bases catastrales Pre y Post Actualización

En cuanto al centro poblado Cumaca, La cantidad de Zonas Homogéneas Físicas, pasaron de 9 en 2006 a 23 en 2024:

ZHF	Vigencia	Cantidad
Centro Poblado Cumaca	2006	09
	2024	23

Tabla 4: Zonas Homogéneas Físicas Urbanas resultantes del proceso de actualización centro poblado
Fuente: Bases catastrales Pre y Post Actualización.

3.4.2 Determinación Zonas Homogéneas Físicas Rurales– ZHFR

A partir de la revisión de la información allegada por el gestor, en el documento denominado “*Estudio De Zonas Homogéneas Físicas Y Geoeconómicas Rurales - Tibacuy*” como en el archivo “zhff_rural”, se observa un total de 83 Zonas Homogéneas Físicas Rurales ZHF para la vigencia 2024, respecto de 24 ZHF en la vigencia 2006, distribuidas de la siguiente manera:


ZHF	Vigencia	Cantidad
Área Rural	2006	24
	2023	83

Tabla 4: Zonas Homogéneas Físicas Rurales resultantes del proceso de actualización
Fuente: Bases catastrales Pre y Post Actualización

3.4.3 Puntos muestra (Puntos de investigación económica)

A partir de la verificación de los puntos muestra, se identificó la existencia de tres (3) archivos relacionados con la tipología de construcción utilizada en el estudio de mercado aplicado al municipio de Tibacuy: “Tibacuy TIPOLOGIAS Y ZH”, “9.12 LIQUIDACIÓN DETALLADA DE PUNTOS MUESTRA CUMACA”, y “9.12 LIQUIDACIÓN DETALLADA DE PUNTOS MUESTRA TIBACUY”

Se evidenció que la información contenida en estos archivos no es consistente entre sí respecto a los valores aplicados. Adicionalmente, el archivo “9.12 LIQUIDACIÓN DETALLADA DE PUNTOS MUESTRA TIBACUY” incluye información de tipología correspondiente al municipio de Tocaima. En ese sentido, la metodología de valoración para el municipio de Tibacuy fue desarrollada tomando como base la información asociada al municipio de Tocaima, situación que no se encuentra debidamente documentada ni justificada en los informes “Estudio de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas Urbanas – Tibacuy” y “Estudio de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas Rurales – Tibacuy”.

 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 consecuencia, el equipo IVC no cuenta con claridad sobre los criterios técnicos que justificaron el uso de información correspondiente a Tibacuy.

Tal como se puede observar en la siguiente tabla, los valores de la parte izquierda, son los valores de construcción utilizados en el estudio de mercado aplicado al municipio de Tibacuy, y los valores de la derecha son los valores con los que presuntamente se realizó la liquidación de los puntos muestra, pero al compararlos difieren unos de los otros, **y adicionalmente al parecer las tipologías de la derecha, corresponden a información del municipio de Tocaima.**

Archivo Tibacuy TIPOLOGÍA Y ZH			Archivo "9.12 Liquidación detallada de puntos muestra" – Pestaña Tipologías Tibacuy					
Tipologías			TIPOLOGÍAS TOCAIMA					
Municipio	Descripción Tipología/Anexo	Valor Reposición	FORMA/CLASIFICACIÓN DE LA UNIDAD	USO	PRECIO	PRECIO	PRECIO	PRECIO
25805	Residencial Tipo 1A	\$ 136.542	Tipología Tipo 1 con un área de construcción de hasta 100 m ² , con techos con teja o alero, con paredes de mampostería y pisos de cerámica, 1 baño, 1 cocina, 1 sala de estar, 1 dormitorio y 1 terraza.					
25805	Residencial Tipo 1B	\$ 524.849	Tipología Tipo 1 con un área de construcción de hasta 100 m ² , con techos con teja o alero, con paredes de mampostería y pisos de cerámica, 1 baño, 1 cocina, 1 sala de estar, 1 dormitorio y 1 terraza.					
25805	Residencial Tipo 2A	\$ 1.075.217	Tipología Tipo 2 con un área de construcción de hasta 150 m ² , con techos con teja o alero, con paredes de mampostería y pisos de cerámica, 1 baño, 1 cocina, 1 sala de estar, 1 dormitorio y 1 terraza.					
25805	Residencial Tipo 2B	\$ 1.129.234	Tipología Tipo 2 con un área de construcción de hasta 150 m ² , con techos con teja o alero, con paredes de mampostería y pisos de cerámica, 1 baño, 1 cocina, 1 sala de estar, 1 dormitorio y 1 terraza.					
25805	Residencial Tipo 3A	\$ 1.280.542	Tipología Tipo 3 con un área de construcción de hasta 200 m ² , con techos con teja o alero, con paredes de mampostería y pisos de cerámica, 1 baño, 1 cocina, 1 sala de estar, 1 dormitorio y 1 terraza.					
25805	Residencial Tipo 3B	\$ 1.309.952	Tipología Tipo 3 con un área de construcción de hasta 200 m ² , con techos con teja o alero, con paredes de mampostería y pisos de cerámica, 1 baño, 1 cocina, 1 sala de estar, 1 dormitorio y 1 terraza.					
25805	Residencial Tipo 4A	\$ 1.640.939	Tipología Tipo 4 con un área de construcción de hasta 250 m ² , con techos con teja o alero, con paredes de mampostería y pisos de cerámica, 1 baño, 1 cocina, 1 sala de estar, 1 dormitorio y 1 terraza.					
25805	Residencial Tipo 4B	\$ 1.872.701	Tipología Tipo 4 con un área de construcción de hasta 250 m ² , con techos con teja o alero, con paredes de mampostería y pisos de cerámica, 1 baño, 1 cocina, 1 sala de estar, 1 dormitorio y 1 terraza.					
25805	Residencial Tipo 5A	\$ 2.031.031	Tipología Tipo 5 con un área de construcción de hasta 300 m ² , con techos con teja o alero, con paredes de mampostería y pisos de cerámica, 1 baño, 1 cocina, 1 sala de estar, 1 dormitorio y 1 terraza.					
25805	Residencial Tipo 5B	\$ 2.183.183	Tipología Tipo 5 con un área de construcción de hasta 300 m ² , con techos con teja o alero, con paredes de mampostería y pisos de cerámica, 1 baño, 1 cocina, 1 sala de estar, 1 dormitorio y 1 terraza.					
25805	Residencial Tipo 6A	\$ 2.258.745	Tipología Tipo 6 con un área de construcción de hasta 350 m ² , con techos con teja o alero, con paredes de mampostería y pisos de cerámica, 1 baño, 1 cocina, 1 sala de estar, 1 dormitorio y 1 terraza.					
25805	Residencial Tipo 6B	\$ 2.333.989	Tipología Tipo 6 con un área de construcción de hasta 350 m ² , con techos con teja o alero, con paredes de mampostería y pisos de cerámica, 1 baño, 1 cocina, 1 sala de estar, 1 dormitorio y 1 terraza.					

Ilustración 4: Archivos Tipologías Construidas

Fuente: 9.8 Liquidación detallada de puntos muestra y Tibacuy TIPOLOGÍA Y ZH

3.4.4 Determinación Zonas Homogéneas Geoeconómicas - ZHG

En relación con las Zonas Homogéneas Geoeconómicas – ZHG, se observa un total de 14 ZHG para la vigencia 2024, respecto de 9 ZHG que habin en la vigencia 2006, distribuidas así:


Área Urbana	Antes de la actualización Catastral (vigencia 2006)		Después de la actualización Catastral
	Área Urbana	09	14

Tabla 5: Zonas Homogéneas Geoeconómicas Urbanas de la Cabecera Municipal resultantes del proceso de actualización. Fuente: Bases catastrales Pre y Post Actualización

En cuanto al centro poblado Cumaca, La cantidad de Zonas Homogéneas Geoeconómicas se mantuvo:

Centro Poblado Cumaca	Antes de la actualización Catastral		Después de la actualización Catastral
	Área Urbana	07	07

Tabla 6: Zonas Homogéneas Geoeconómicas Urbanas del Centro Poblado resultantes del proceso de actualización Fuente: Bases catastrales Pre y Post Actualización

 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

ZHG Rural	Antes de la actualización Catastral		Después de la actualización Catastral
	Área Rural	13	18

Tabla 5: ZHG Urbana / Rural antes y después de la actualización

Fuente: Información allegada por el gestor catastral

Al analizar las diferencias en el número de zonas homogéneas geoeconómicas (ZHG) respecto a la delimitación inicial, se identificó un incremento de 5 ZHG urbanas en la cabecera municipal y 5 en la zona rural.

➤ **Análisis de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas – ZHG - Zona urbana:**

Para visualizar gráficamente las diferencias entre la geodatabase inicial y la actualizada en cuanto a cantidad de zonas, se categoriza la capa de Zonas Homogéneas Geoeconómicas – ZHG urbana por valor de metro cuadrado correspondiente, observando claramente la subdivisión de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas iniciales en todo el sector urbano.

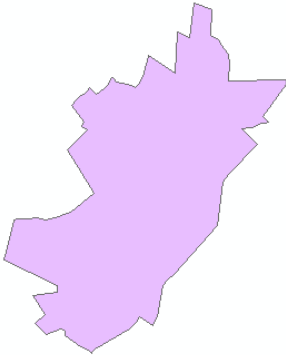
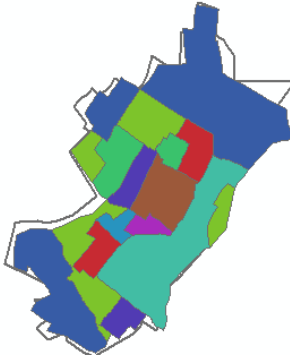
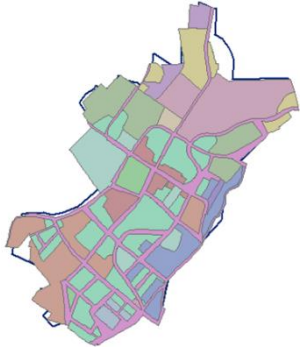

Información gráfica perímetro urbano	Información Salida gráfica perímetro urbano antes	ZHG después Actualización Catastral
		

Ilustración 5:Perímetro Urbano Vs ZHG Urbanas Antes y después

Fuente: Geodatabases proporcionado por el Gestor Catastral

Al realizar la superposición entre el perímetro urbano definido en el EOT de la cabecera municipal y las ZHG urbanas, se evidencia que estas fueron delimitadas de manera tal que presentan un desfase con respecto al perímetro urbano, lo que infiere una falta de control que puede redundar en vacíos de información generando dudas en la calidad del resultado. A continuación, se expone esta situación:

 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

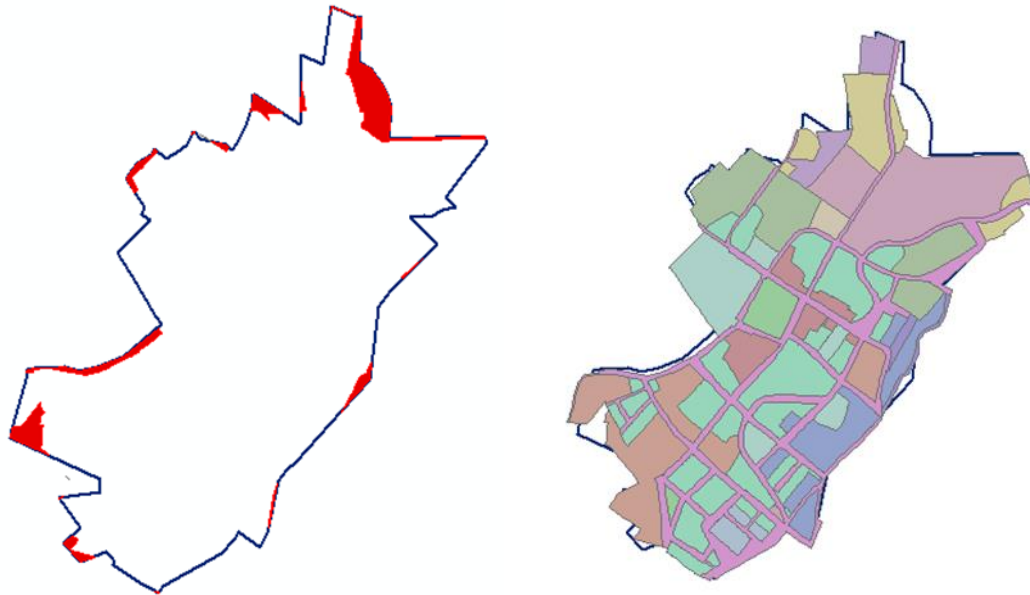


Ilustración 6: Superposición perímetro urbano Vs ZHG Urbanas actualizadas
Fuente: *Geodatabases proporcionado por el Gestor Catastral*

6

Continuando con el análisis cartográfico del límite del perímetro urbano, como se mencionó anteriormente, se identificó una inconsistencia en la delimitación de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas (ZHG) urbanas en relación con el perímetro urbano del municipio y el centro poblado.

El gestor aportó el archivo “Shapefiles Tibacuy”, que contiene el perímetro urbano definido en el EOT; sin embargo, este difiere del límite reportado en la base final dentro del archivo “geodatabase_tibacuy.gdb”, como se muestra a continuación:

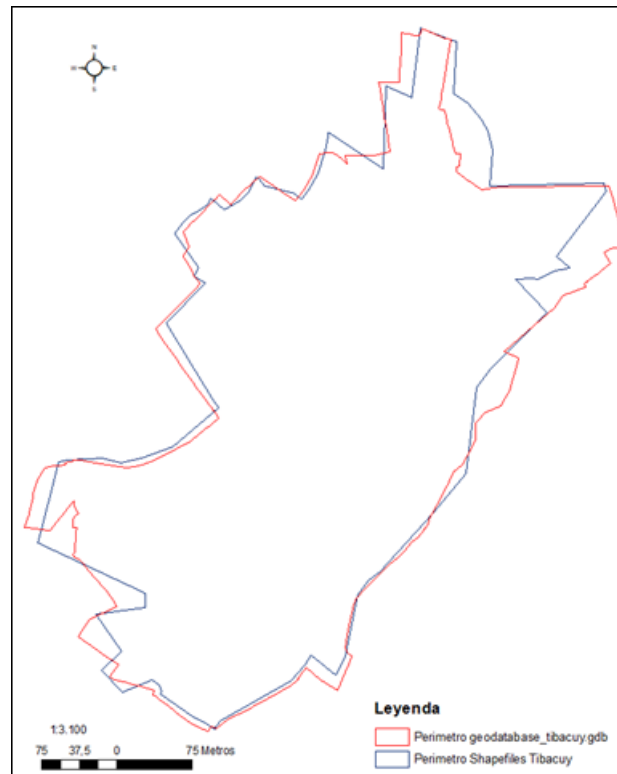


Ilustración 12: Superposición perímetros urbanos Fuente: Archivos geodatabase_tibacuy.gdb y shapefiles Tibacuy suministrados por el Gestor Catastral

Es importante destacar, que la diferencia simétrica es un proceso en donde el resultado permite identificar en una u otra capa geográfica que información no se encuentra coincidente

Adicionalmente, se analizaron los cambios de los valores relacionados en el campo(variable) VALOR METRO, como valores mínimos y máximos por metro cuadrado, encontrando una variación porcentual del 534,54% para los valores máximos y del 480% para los valores mínimos. Esta información se presenta a continuación:


INSUMO	VALOR MIN	VALOR MAX
<i>Pre actualización</i>	\$ 3.000	\$55.000
<i>Post actualización</i>	\$ 14.400	\$ 294.000
VARIACION PORCENTUAL	480%	534,54%

Tabla 7: Cambios de valor del metro cuadrado área urbana

Fuente: Elaboración Equipo IVC Catastral

En cuanto al centro poblado Cumacá, La Agencia señala que en la carpeta anexa f), se encuentran las ZHF y ZHG conforme a los resultados del estudio económico, pero al verificar la información aportada se identificó que la carpeta únicamente contiene un acta de comité en la que se consignan los valores adoptados por ZHG para la cabecera municipal, el centro poblado Cumacá y el suelo rural, así como las tipologías utilizadas.

No obstante, no se adjuntan los archivos que delimiten espacialmente las ZHF ni las ZHG, por lo que no es posible validar su trazado, extensión ni correspondencia con los valores establecidos. En este ítem, no se encuentra la cartografía ni la información geográfica requerida para dicha validación.

 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 otro lado, remitió los archivos de la geodatabase correspondientes a las zonas urbanas y rurales en la carpeta q), pero no se encontró información relativa a las Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas del centro poblado de Cumaca, como se evidencia a continuación:

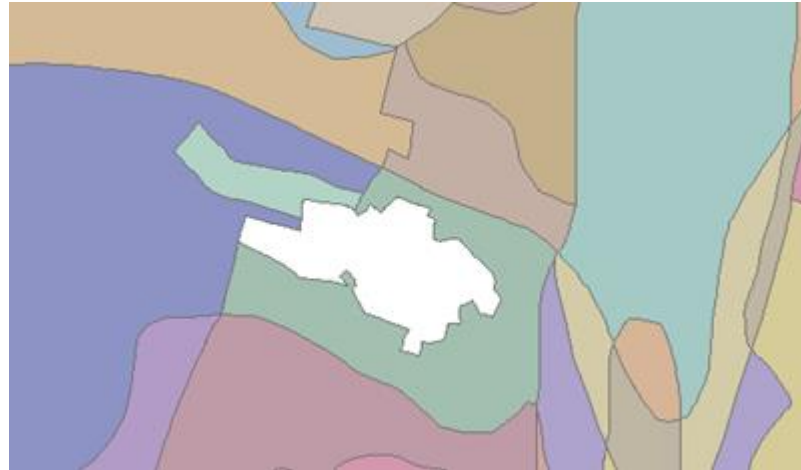


Ilustración 13: Información faltante ZHGE centro poblado Cumaca
Fuente: Información suministrada por el Gestor Catastral al equipo IVC

- Análisis las Zonas Homogéneas Geoeconómicas – ZHG - Zona Rural

Al igual que en la zona urbana, para visualizar gráficamente las diferencias entre la geodatabase inicial y la actualizada en cuanto a cantidad de zonas, se categoriza la capa de Zonas Homogéneas Geoeconómicas – ZHG rurales por valor de Ha correspondiente, observando claramente la subdivisión de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas iniciales en todo el sector rural. Al realizar este análisis, también se evidencia una inconsistencia en la definición de estas ZHG rurales respecto al límite del municipio, como se ilustra a continuación:

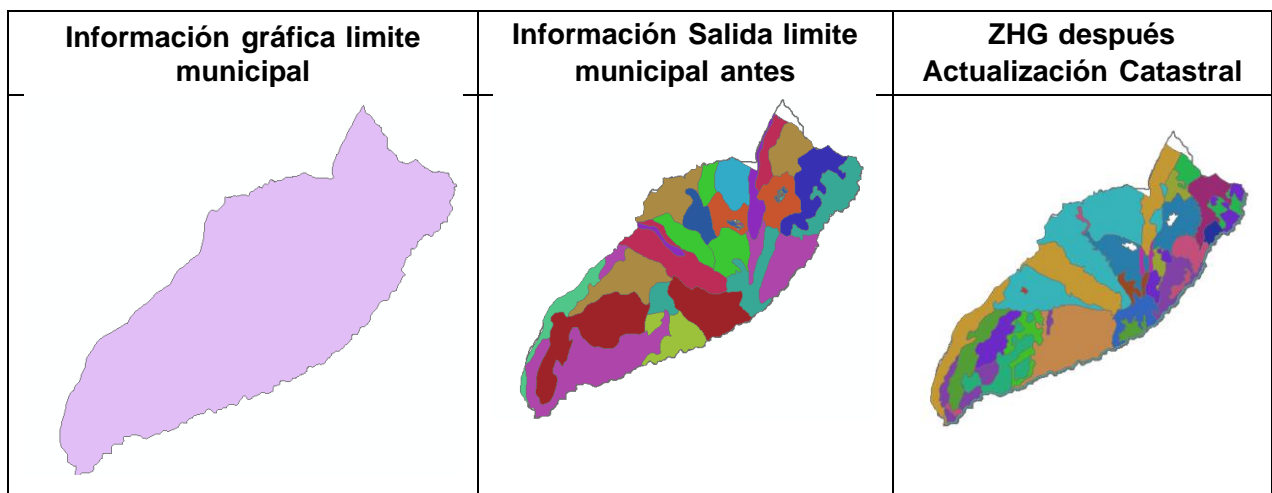



Ilustración 147: Perímetro Rural Vs ZHG Rurales Antes y después
Fuente: Geodatabases proporcionado por el Gestor Catastral

Al realizar la superposición del límite rural, con respecto a las ZHG Rurales, se evidencia que éstas fueron determinadas de manera que su delimitación no tiene concordancia con la información

 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

geográfica respectiva.

En la imagen a continuación, se resalta dicha situación:

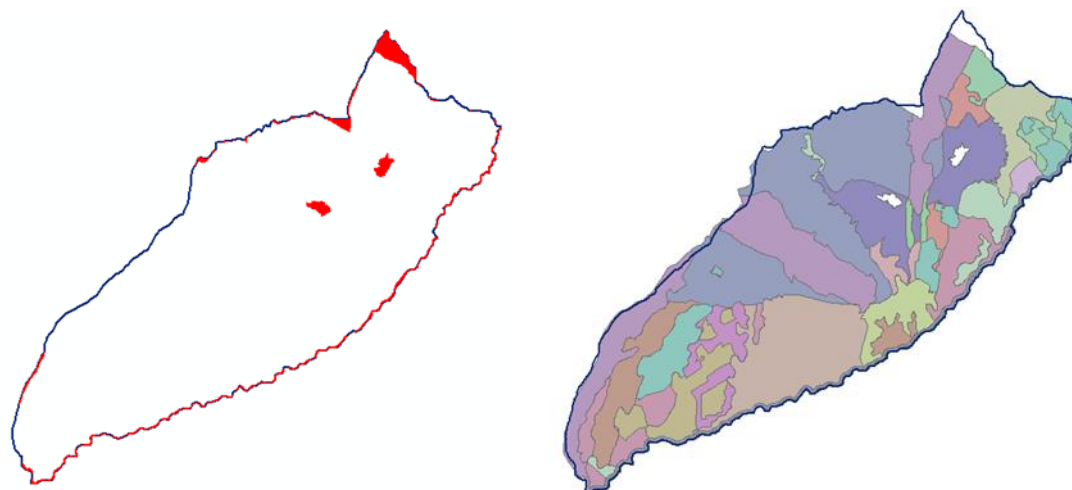


Ilustración 15: Superposición límite municipal Vs ZHG rurales actualizadas
Fuente: Geodatabases proporcionado por el Gestor Catastral

De la misma manera, se analizaron los cambios de los valores relacionados en el campo (variable) VALOR como valores mínimos y máximos por hectárea, encontrando un aumento de 7.000% para los valores máximos y un aumento de 9.000% para los valores mínimos. Esta información se presenta a continuación:


INSUMO	VALOR MIN	VALOR MAX
<i>Pre actualización</i>	\$ 40.000	\$ 12.0000.000
<i>Post actualización</i>	\$ 3.600.000	\$ 840.000.000
VARIACION PORCENTUAL	9.000%	7.000%

Tabla 8: Cambios de valor de hectárea área rural
Fuente: Elaboración Equipo IVC Catastral

El equipo de IVC, realiza un análisis de topología espacial exhaustivo, en el cual se procedió a la identificación de discrepancias en la extensión superficial del límite municipal del Municipio de Tibacuy y las ZHG Rurales. Este proceso, se llevó a cabo mediante el geoprocesamiento de diferencias simétricas entre la capa que representaba las zonas homogéneas geoeconómicas rurales finales y el límite municipal del municipio.

Estos hallazgos tienen implicaciones importantes para la planificación rural y el desarrollo económico de la región, ya que indican la necesidad de una revisión detallada de la zonificación geoeconómica actual.

Continuando con el análisis cartográfico, el gestor aportó el archivo “Shapefiles Tibacuy”, que contiene el límite municipal definido en el EOT; sin embargo, este difiere del límite reportado en la base final dentro del archivo “geodatabase_tibacuy.gdb”, 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

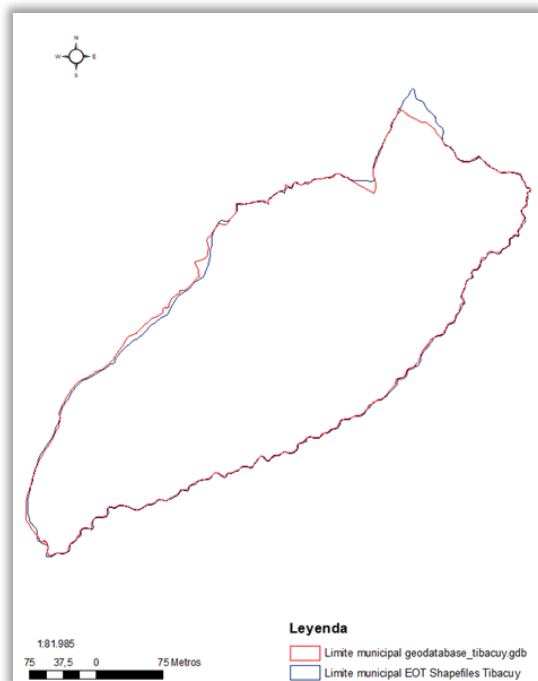


Ilustración 16: Superposición limite municipal Fuente: Archivos geodatabase_tibacuy.gdb y shapefiles Tibacuy suministrados por el Gestor Catastral


• **Métodos Valuatorios**

Para el análisis de los valores adoptados se realizó una verificación de la implementación de la metodología expuesta en el manual del Instituto Geográfico Agustín Codazzi denominado: “*Elaboración del Estudio de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas y Determinación del Valor Unitario por Tipo de Construcción*”, con fundamento en la Ley 14 de 1983, Resolución 1149 de 2021, decreto 148 de 2020 y demás normas que complementan los procesos de actualización catastral, se determina que para la estimación de valores es necesario investigar las condiciones del mercado inmobiliario en la zonas urbanas y rurales del municipio; para la determinación de los valores se analizaron los métodos expuestos en la Resolución 620 de 2008 del expedida por el IGAC-, métodos presuntamente utilizados por el Gestor Catastral para la construcción de las ZHG del municipio objeto de actualización como insumo para el cálculo de los valores comerciales.

Desde el punto de vista metodológico, es fundamental que los productos entregables reflejen no solo los valores resultantes, sino también los procedimientos técnicos aplicados, tales como los criterios de selección, los factores de ajuste considerados, las variables utilizadas en el modelo, y cualquier otro elemento que sustente la estimación del valor unitario por hectárea metro cuadrado según sea el caso. La ausencia de este detalle limita la validación del proceso valuatorio y dificulta su análisis técnico posterior.

Para el desarrollo del proceso, se utilizaron avalúos de puntos muestra, es así como en la carpeta l):

La Agencia allega dos archivos denominados “9.12 LIQUIDACIÓN DETALLADA DE PUNTOS MUESTRA CUMACA” y “9.12 LIQUIDACIÓN DETALLADA DE PUNTOS MUESTRA TIBACUY”, en los cuales se presentan los avalúos de 52 puntos de investigación para Cumaca y 43 puntos de

 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

investigación para Tibacuy.

Sin embargo, el formato de avalúo utilizado para los puntos muestra presenta varias limitaciones, ya que la norma urbanística registrada no incluye información sobre edificabilidad ni sobre los usos principal, compatible, condicionado o prohibido y no se anexan imágenes que permitan evidenciar las especificaciones constructivas, los acabados o el estado de conservación. Adicionalmente, tampoco se cuenta con fotografías de las ofertas, lo que impide al equipo IVC verificar la depreciación aplicada en los avalúos.

Respecto de la información incluida en la carpeta m), se pudo observar que en la zona urbana, se indica la utilización del método de mercado conforme a los lineamientos del Decreto 148 de 2020, a partir de ofertas recopiladas de fuentes indirectas (publicaciones en internet) y complementadas por fuentes directas en visitas de campo. No obstante, se observa que los soportes no incluyen un registro fotográfico ni evidencia documental de todas las ofertas consideradas, ni de su proceso de depuración estadística. Esta ausencia dificulta que el equipo de IVC pueda verificar la representatividad de las ofertas.

En la zona rural, se señala la aplicación del método de capitalización de ingresos para predios con vocación agropecuaria, fundamentado en la estimación de ingresos netos proyectados de una explotación típica de la zona y traídos a valor presente mediante una tasa de capitalización.

La memoria técnica remitida por la Agencia presenta un modelo econométrico; sin embargo, no se incluye el cálculo del error medio cuadrático (MSE) ni se evidencia el uso de software estadístico especializado que permita verificar la validez de los coeficientes, los niveles de significancia o la confiabilidad del modelo. Esto impide una evaluación adecuada de la calidad del producto entregado.

En cuanto a la información contenida en la carpeta n), En la memoria descriptiva “Estudio de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas” se indica lo siguiente:

"En el caso de la variable Clase, el 0 representa el Suelo Protegido, que, por normatividad, no es aprovechable. A partir de la recodificación de las variables, se corre una regresión lineal en la que el valor de referencia (valor comercial de terreno por m²) queda explicado por las variables: Valor Potencial, Suficiencia de Aguas, Uso de Suelo, Clase de Suelo y Área de Terreno."

No obstante, no se evidencia la ejecución de ninguna regresión lineal ni en el documento ni en el archivo “PUNTOS MUESTRA RURALES TIBACUY 1”, ubicado en el Anexo 3 – Carpeta Memoria Componente Económico Rural – 0-Puntos-Muestra, como se muestra en la siguiente imagen:

 UAEC FORMATO AVALUO DE PUNTO MUESTRA Catastro Bogotá		PROYECTO ACTUALIZACIÓN CATASTRAL MUNICIPIO DE TIBALUY	NOMBRE DE LA VEREDA SAN LUIS CHIQUE	PUNTO MUESTRA 64
			TIPO DE PREDIO RURAL	
			FECHA DE INFORME Diciembre 2022	
IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO				
NOMBRE DEL PROPIETARIO JESÚS ANDRÉS CIFUENTES FERNÁNDEZ		DIRECCIÓN FOLIO: 157-651	SAN JOSÉ MUNICIPIO: TIBALUY	ZMG 22
			DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA	ZMF 23431603
CÓDIGO PREDIAL 2580500010000000080075000000000		POT / PBOT / EOT ACUERDO 18 DEL 2001		
		USO SEGUN POT RONDA DE PROTECCIÓN DEL RIO CHOCHO		
ÁREAS				
ITEM	TIPO	UNIDAD	CANTIDAD	VALORES
1	TERRENO	m2	3,304.00	TERRENO \$ 600.00 \$ 1,862,398.39
2	TERRENO	m2	56,814.60	TERRENO \$ 4,400.00 \$ 249,984,249.66
3	TERRENO	m2	17,597.85	TERRENO \$ 1,000.00 \$ 17,597,845.75
4	TERRENO	m2	55,986.21	TERRENO \$ 2,200.00 \$ 123,169,660.65
				\$ - \$ -
				\$ - \$ -
				\$ - \$ -
				\$ - \$ -
				\$ - \$ -
				\$ - \$ -
VALOR TOTAL			\$	392,634,154.45

Ilustración 17: Formato avalúo punto muestra rural

Fuente: Información suministrada por el Gestor Catastral al equipo IVC

En la memoria descriptiva “Estudio de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas urbanas” se indica un mercado de valoración para suelo protegido urbano denominado “valor reserva” de \$10.000, como se muestra a continuación:

- Mercado valoración suelo protegido urbano

Municipio	Código Catastral	PK_NPH	Dirección	Tipos de predio	Valor Integral Venta	N. NEG	Valor Real	Valor Integral	Area Terreno	Area Construcción	Edad	Código Tipología	Valor Repetición	Vista del	Estado de Conservación	Drop %	Valor Degradado	Valor M ² Construcción	Valor M ² Terreno	Telefono Contacto
TIBALUY	2580500100000000080075000000000	NPH	0	CASA LOTIS	\$ 85.000.000	100%	\$ 79.000.000	\$ 988.125	6400	80	30	18010100	\$ 107.007	70	3	24,70%	\$ 48.876,44	\$ 148.307	\$ 10.000,00	301800000
TIBALUY	2580500100000000080075000000000	NPH	1	CASA LOTIS	\$ 401.552.486	100%	\$ 380.743.789	\$ 4.930.699	80309	77	30	18050100	\$ 579.290	800	3	27,93%	\$ 303.784,60	\$ 417.935	\$ 9.708,00	301570404
TIBALUY	2580500100000000080075000000000	NPH	0	FINCA	\$ 480.000.000	100%	\$ 446.400.000	\$ 4.466.000	84400	100	30	18030101	\$ 1.082.710	70	3	48,20%	\$ 768.975,77	\$ 343.764	\$ 10.729,37	301571130
																			Promedio	\$ 30.000,00
																			Desv. Estándar	\$ 140,90
																			Coefficiente	\$ -0,05
																			Límite Superior	\$ 30848,50
																			Límite Inferior	\$ 9777,51
																			VALOR RESERVA	\$ 10.000

Ilustración 18 Mercado valoración suelo protegido urbano

Fuente: Información suministrada por el Gestor Catastral al equipo IVC

No obstante, en los puntos de investigación 26, 27 y 31 se presenta el mercado de valoración, pero se adopta un valor de \$50.000, el cual carece de sustento o justificación técnica.

Asimismo, dicho valor no se encuentra registrado en las tablas de Zonas Homogéneas Geoeconómicas, ni de la cabecera municipal ni del centro poblado de Cumaca, tal como se evidencia en las siguientes tablas:

ID DE ZHG	VALOR UNITARIO (\$/m ²)	ÁREA TOTAL (\$/m ²)	%	CONVENCIONES
1	\$ 490.000	6354.25	3.51%	
2	\$ 440.000	36286.57	20.04%	
3	\$ 410.000	2064.03	1.14%	
4	\$ 370.000	11220.18	6.20%	
5	\$ 330.000	1476.88	0.82%	
6	\$ 270.000	12535.71	6.92%	
7	\$ 150.000	9748.54	5.38%	
8	\$ 140.000	1400.25	0.77%	
9	\$ 135.000	3730.57	2.06%	
10	\$ 130.000	4432.67	2.45%	
11	\$ 120.000	18577.58	10.26%	
12	\$ 110.000	33827.91	18.68%	
13	\$ 100.000	17163.03	9.48%	
14	\$ 50.000	22286.26	12.31%	

Ilustración 19: Tabla de zonas homogéneas geoeconómicas cabecera municipal

Fuente: Información suministrada por el Gestor Catastral al equipo IVC

AUTORIZACIÓN CATASTRAL CON ENFOQUE MULTIPROPOSITO					GESTOR CATASTRAL		FINANCIADOR	INTERVENIENTES	OPERADOR CATASTRAL			
		DEPARTAMENTO	25	Cundinamarca	              		MUNICIPIO	805	Tibaray			
		CLASE DE SUELO	05	Urbano								
ID DE ZHG	VALOR UNITARIO (\$/m²)	ÁREA TOTAL (\$/m²)	%	CONVENCIONES								
1	\$ 300.000	16504.89	8,94%									
2	\$ 270.000	17496.06	9,48%									
3	\$ 250.000	14711.13	7,97%									
4	\$ 150.000	11850.03	6,42%									
5	\$ 75.000	27499.76	14,90%									
6	\$ 50.000	31564.66	17,11%									
7	\$ 24.000	64901.18	35,17%									

Ilustración 20: Tabla de zonas homogéneas geoeconómicas centro poblado Cumaca

Fuente: Información suministrada por el Gestor Catastral al equipo IVC

Por otro lado, en la memoria descriptiva “Estudio de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas urbanas”, información incluida en la carpeta o), se indica que las ofertas consideradas para la zona dotacional corresponden a un mercado 1, y que se asigna el 60% de la zona, como se muestra a continuación:

Fuente: Información suministrada por el Gestor Catastral al equipo IVC

Página 27 de 57


 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

Ilustración 22: Diferencias entre el mercado 1 y mercado 2

Fuente: Información suministrada por el Gestor Catastral al equipo IVC

Además, no se aclara no se justifica la adopción del 60% sobre este mercado, ya que no se presenta sustento económico o técnico que respalde dicho porcentaje.

De acuerdo con el archivo adjunto en la carpeta p), la información se encuentra en las memorias técnicas del Anexo 3, las cuales únicamente hacen referencia a la existencia de dichos suelos en el municipio.

Con base en ello, ninguna de las memorias contiene información relacionada con suelos en categoría de patrimonio, por lo que el equipo IVC deduce que este tipo de suelos no se encuentra presente en el municipio.

Otro de los métodos utilizados en el proceso de actualización catastral fue El Residual, información analizada a partir de la documentación encontrada en la carpeta d), en el archivo titulado "9.13 Soporte del Análisis Inmobiliario Residuales" el cual no contiene un respaldo explícito de las ofertas que sustentan los valores adoptados para los puntos de investigación. El documento presenta únicamente ejercicios de aplicación del método residual y una hoja con tres ofertas que registran el mismo contacto y número predial, sin permitir verificar si se trata de ofertas distintas, lo cual limita la trazabilidad del ejercicio.

Municipio	Codigo_Catastral	PH_NPH	Dirección	Tipo_de predio	Valor_Inicial_Venta	% NEG	Valor_Final	Area_Terreno	Area_Construccion_M2	Dep %	Valor Depreciado	Valor M² Construccion	Valor M² Terreno	Telefono_Contacto
TIBACUY	258050200000000070028000000000	NPH	LOTE	LOTE	\$ 75.000.000	5,00%	\$ 71.250.000	428,33	0	0,00%	\$ - \$	- \$	166.343,71	3134545801 EDITH
TIBACUY	258050200000000070028000000000	NPH	LOTE	LOTE	\$ 72.000.000	5,00%	\$ 68.400.000	376,85	0	0,00%	\$ - \$	- \$	181.504,58	3134545801 EDITH
TIBACUY	258050200000000070028000000000	NPH	LOTE	LOTE	\$ 40.000.000	5,00%	\$ 38.000.000	189,89	0	0,00%	\$ - \$	- \$	200.115,86	3134545801 EDITH

Ilustración 23: Mercado sector LT Cumaca

Fuente: Archivo "9.13 Soporte del Análisis Inmobiliario Residuales"


Adicionalmente, en dos de los ejercicios residuales incluidos se observan valores de m² de lote residencial de \$410.000 y \$450.000 respectivamente. No obstante, estos valores no cuentan con el soporte correspondiente que permita su validación.

ANÁLISIS DE VENTAS		
VALOR M² LOTE RESIDENCIAL		\$ 410.000
VALOR M² LOTE COMERCIAL		
VALOR TOTAL PROMEDIO POR LOTE		\$ 49.294.463
TOTAL VENTAS		\$ 2.760.489.943,00
ANÁLISIS DE VENTAS		
VALOR M² LOTE RESIDENCIAL		\$ 450.000
VALOR M² LOTE COMERCIAL		
VALOR TOTAL PROMEDIO POR LOTE		\$ 56.071.604
TOTAL VENTAS		\$ 616.787.640,00

Ilustración 23: Método residual valores m2 lote residencial sin sustento

Fuente: Archivo "9.13 Soporte del Análisis Inmobiliario Residuales"

Por otra parte, según lo informado por la Agencia, para la zona rural la estimación de los avalúos comerciales se desarrolló mediante modelos estadísticos de valoración masiva del terreno agropecuario. Sin embargo, no se anexa el modelo econométrico utilizado ni los parámetros 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

sustenten los valores adoptados, por lo que el equipo IVC no cuenta con los elementos necesarios para verificar dicha información.

Respecto al modelo estadístico aplicado en la zona rural, si bien su formulación se describe teóricamente en la memoria técnica que se encuentra incluida en la carpeta e), no se adjunta el modelo econométrico aplicado ni los datos utilizados en su ejecución. Esto dificulta al equipo IVC la validación de los resultados presentados, en tanto no es posible verificar la consistencia estadística ni reproducir los valores adoptados a partir de la información disponible.

Por lo anterior, persiste la observación en cuanto a la necesidad de anexar los insumos y soportes requeridos que permitan verificar los valores utilizados en la estimación del precio unitario, tanto para el análisis residual urbano como para el modelo de valoración masiva rural.

89

- **Del Acta de Comité de Avalúos**

De la verificación y análisis de los documentos allegados, en especial de la contenida en la carpeta a) del punto 25 de la información solicitada a la Agencia, se observó que el Acta de Comité de Avalúos no se encuentra numerada, la misma corresponde al Comité Técnico Asesor, y fue calendada el 1 de diciembre de 2023, es allí donde se aprueban los valores comerciales de terreno urbanos y rurales de las Zonas Geoeconómicas del Municipio de Tibacuy - Cundinamarca.

La información más relevante de esta acta se presenta a continuación:



The image shows a document titled 'ACTA DE REUNIÓN COMITÉ TÉCNICO ASESOR'. At the top left is the logo for 'CUNDINAMARCA REGION Que Progresa!'. At the top right is the logo for 'A.C.C. AGENCIA CATASTRAL Cundinamarca'. The document contains a table with the following information:

SESIÓN No. <u>01</u> de 2023	Fecha: 01 de diciembre de 2023
<input type="checkbox"/> ORDINARIA <input checked="" type="checkbox"/> EXTRAORDINARIA	Hora: 8:00 am Lugar: Sala de Juntas ACC

Below the table, it states: 'OBJETIVO DE LA REUNION: Aprobación de los valores comerciales de terreno y construcción del municipio de Tibacuy-Cundinamarca'. At the bottom, it says: 'OPERADOR CATASTRAL: Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital UAEDC'.

Ilustración 104: Acta de reunión Comité Técnico Asesor Municipio de Tibacuy

Fuente: Información suministrada por la Agencia Catastral al equipo IVC

Objetivo de la Reunión	Aprobación de los valores comerciales de terreno y construcción del Municipio de San Antonio del Tibacuy- Cundinamarca
Tipo de reunión	Comité Técnico Asesor
	María Eugenia Blanco– Delegada por parte del Gerente General Carlos Jaime Linares - ACC

Participantes	Oscar Ernesto Zarama - Subgerente de Conservación, Actualización y Formación - ACC Jonny Carlos Sánchez González - Subgerente de Cartografía, Tecnología e Innovación - ACC Edwin Caro – Delegado por parte de la Subgerencia de Conservación, Actualización y Formación. - ACC
Invitados	Alexander Montealegre Trujillo – Gerente del proyecto – Operador Catastral UAEC Manuel Reyes- Componente Tecnológico - ACC Camilo Guerrero- Componente Físico - ACC
Orden del día	1. Verificación del quorum Socialización del estudio del componente económico del municipio de Tibacuy por parte del operador catastral Aprobación de valores comerciales de terreno y construcción
Fecha de reunión	Diciembre 1 de 2023
Páginas	11 páginas

Tabla 9: Análisis de la aprobación de valores para la Actualización Catastral de **Tibacuy**, mediante Acta de fecha 1 de diciembre de 2023

Fuente: Elaboración Equipo delegado IVC Catastral

El Equipo IVC observa que el documento es un comunicado dirigido a la Subgerencia de Conservación, Actualización y Formación de la Agencia Catastral de Cundinamarca, mediante el cual se certifica la realización del estudio económico por parte de los profesionales evaluadores que participaron en el estudio de elaboración de las Zonas Geoeconómicas urbanas y rurales para el municipio de Tibacuy. Llama la atención del Equipo IVC el hecho que en éste se establece (..) *“los avalúos fueron aprobados en el mes de octubre del 2022 por el grupo económico de Cundinamarca liderado por el Ing Camilo Ernesto Cadena identificado con cedula de ciudadanía 80051284 y registro de evaluador AAA-80051284 expedido por el Autorregulador Nacional de Avalúos ANA expedido por de fecha del 15 de septiembre de 2017” (...)*. Sin embargo, el citado Registro Abierto de Avaluador del ingeniero Camilo Ernesto Cadena no fue aportado por la Agencia Catastral de Cundinamarca.

- **Con respecto a los participantes del comité**

Se observa que los evaluadores no hicieron parte del Comité Técnico Asesor, instancia responsable de la aprobación de los valores en el proceso de Actualización Catastral del municipio de Tibacuy. En consecuencia, se podría poner en duda si los miembros del comité contaban con pleno conocimiento de las labores valuatorias efectivamente realizadas al momento de aprobar los valores.

En la carpeta r) del punto 25, la Agencia allega el archivo Resolución 071 de 2022, que crea el Comité Técnico Asesor y establece su conformación e integrantes, se evidencia que este comité está integrado por funcionarios de la Agencia Catastral de Cundinamarca (ACC), sin incluir a los evaluadores responsables de la ejecución de los estudios valuatorios. Esta situación implica que, en el marco del proceso de Actualización Catastral del municipio de Tibacuy, la aprobación de los valores pudo haberse realizado sin que los miembros del comité contaran con pleno conocimiento de las labores técnicas de valoración efectivamente desarrolladas, lo que genera un riesgo sobre la

solidez y trazabilidad del proceso de aprobación de los valores catastrales.

Por otro lado, en la carpeta s) del punto 25, en la revisión realizada se evidencia una situación similar a la señalada en el ítem r), ya que ninguno de los asistentes al comité representa el componente económico; es decir, no participaron ni el líder del componente, ni los evaluadores responsables de los estudios valuatorios.

A continuación, se relacionan los asistentes e invitados para el comité técnico asesor:


Cargo	Nombre	Asistencia		Observación
		Sí	No	
Gerente General o su delegado	Carlos Jaime Linares	X		Delega a la Ing. María Eugenia Blanco
Subgerente de Conservación, Actualización y Formación	Oscar Ernesto Zarama	X		Ninguna
Subgerente de Cartografía, Tecnología e Innovación o su delegado	Jonny Carlos Sánchez González	X		Ninguna
Subgerente Administrativo y Financiero o su delegado	Ermes Arturo Zambrano Rojas	X		Delega al Dr. Joel Vega Linares
funcionario delegado de la Subgerencia de Conservación, Actualización y Formación	Edwin Caro	X		Ninguna

Cargo	Nombre	Asistencia		Observación
		Sí	No	
Gerente General o su delegado	Carlos Jaime Linares	X		Delega a la Ing. María Eugenia Blanco
Subgerente de Conservación, Actualización y Formación	Oscar Ernesto Zarama	X		Ninguna
Subgerente de Cartografía, Tecnología e Innovación o su delegado	Jonny Carlos Sánchez González	X		Ninguna
Subgerente Administrativo y Financiero o su delegado	Ermes Arturo Zambrano Rojas	X		Delega al Dr. Joel Vega Linares
funcionario delegado de la Subgerencia de Conservación, Actualización y Formación	Edwin Caro	X		Ninguna

Entidad	Nombre	Rol
Operador Catastral UAECD	Alexander Montealegre Trujillo	Gerente proyecto
ACC	Manuel Reyes	Componente Tecnológico
ACC	Camilo Guerrero	Componente Físico

Ilustración 25: Asistentes e invitados comité técnico asesor **Tibacuy** Cundinamarca
Fuente: Acta de reunión Comité Técnico Asesor Municipio de **Tibacuy**

Por otro lado, al realizar el análisis de la documentación incluida en la carpeta t) del punto 25, se observó que el operador catastral Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) efectuó la delimitación técnica de las Zonas Homogéneas Físicas (ZHF) y Geoeconómicas (ZHG) en suelo urbano y rural, mediante análisis geográficos, estadísticos y cartográficos.

 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 acuerdo con el acta revisada, se presentaron ante el Comité Técnico Asesor mapas comparativos entre vigencias, así como estadísticas generales por zona, incluyendo valores por metro cuadrado en área urbana y por hectárea en área rural.

No obstante, hubiera sido pertinente contar con las actas de las mesas de trabajo desarrolladas entre el gestor catastral, el operador y la interventoría, pues permitirían evidenciar las observaciones técnicas de la interventoría, los ajustes realizados por el gestor catastral y el análisis detallado que sustentó la definición de las zonas y valores adoptados.

- **Registro Abierto de Avaluadores (RAA) allegado:**

Con respecto al Registro Abierto de Avaluadores (RAA), se verificó la información correspondiente a las carpetas i) y j) del punto 25, en las cuales se incluyó en la carpeta i) en formato pdf los RAA de Oscar Eduardo Soto Velasco y Alejandra Barona Sánchez.

El equipo IVC observa que cumplen con el requisito de tener Registro Abierto de Avaluador en las categorías requeridas para participar en la elaboración del estudio de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas Urbanas para el municipio de Tibacuy.




Ilustración 26: RAA peritos avaluadores

Fuente: Información suministrada por el Gestor Catastral al equipo IVC

Por otro lado, en la carpeta j), dentro de los documentos adjuntos se identifica a Oscar Eduardo Soto Velasco como evaluador de los puntos muestra urbanos y a Alejandra Barona Sánchez como articuladora técnica.

Sin embargo, no se adjuntó el Registro Abierto de Avaluador correspondiente al líder del componente económico, Camilo Cadena, quien además figura como evaluador en los avalúos de los puntos de investigación rurales.

											
ACTA PUNTOS MUESTRA APULO											
Proceso: Gestión Catastral Territorial											
Subproceso: Conservación y actualización de información catastral en entes territoriales con enfoque multipropósito										Versión: PRUEBA V01	
Sector	APULO	AVALUADOR		SANTIAGO GOMEZ						FECHA	5-oct-22
Número de punto muestra	Código Predial	PH_NPH	Area_Terre	Area_Terreno Protegido	Area_Construc	Vr. m² Terreno	Vr. m² Terreno Protegido	Vr. m² Construc.	Valor total	Aprobado	Observaciones Avaluador
1	25599010000000070001000000000	NPH	121		0	\$ 149.000		-	\$ 18.029.000	SI	NO APLICA
2	25599010000000080010000000000	NPH	78		74	\$ 149.000		264.000	\$ 31.158.000	SI	NO APLICA






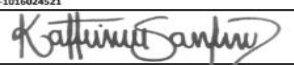
 Superintendencia de Notariado y Registro	PROCESO: VISITAS A SUJETOS OBJETO DE SUPERVISIÓN	Código: MP - ISOS - PO - 01 - PR - 07 - FR - 06
	PROCEDIMIENTO: VISITAS ESPECIALES A LOS GESTORES Y OPERADORES CATASTRALES	Versión: 02
	FORMATO: INFORME DE VISITA ESPECIAL DE LOS GESTORES Y/O OPERADORES CATASTRALES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

Ilustración 27: Acta puntos muestra Tibacuy
Fuente: 9.8 LIQUIDACIÓN DETALLADA DE PUNTOS MUESTRA

  UAECD Catastro Bogotá		FORMATO AVALUO DE PUNTO MUESTRA		PROYECTO ACTUALIZACION CATASTRAL MUNICIPIO DE APULO	NOMBRE DE LA VEREDA SALCEDO	PUNTO MUESTRA 1
IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO				TIPO DE PREDIO: RURAL		FECHA DE INFORME: Diciembre 2022
NOMBRE DEL PROPIETARIO SINFOROSA HERRERA SABOGAL		DIRECCIÓN:		PARCELA 3 VILLA LUZ	ZHG	15
FOLIO None		MUNICIPIO APULO		DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA	44331614	
CODIGO PREDIAL 255990001000000030278000000000		POT / PBOT / EOT ACUERDO 008 DEL 2000		USO SEGUN POT SUELOS DE USO AGROPECUARIO SEMIMECANIZADO O SEMIINTENSIVO		
AREAS				VALORES		
ITEM	TIPO	UNIDAD	CANTIDAD	TIPO	VR. ZHG	VALOR
1	TERRENO	m²	24.552,33	TERRENO	\$ 6.000,00	\$ 147.313.974,00
2	CONSTRUCCION	m²	15,98	Residencial	\$ 990.000,00	\$ 15.820.200,00
VALOR TOTAL				\$ 163.134.174,00		
IMAGEN SATELITAL				POLIGONO CATASTRAL Vs. USO		
						
OBSERVACIONES: NO APLICA				RESPONSABLE AVALUADOR: LEIDY KATHERINE SANCHEZ CAMACHO RAA: AVAL-1016024521 FIRMA: 		

11



PIN de Validación: 9da90981



<https://www.raa.org.co>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2


Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) EDWARD ALONSO GARCIA GARCIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1030635913, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 19 de Febrero de 2021 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1030635913.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EDWARD ALONSO GARCIA GARCIA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

12

Ilustración 28: Certificado Registro Abierto Avaluadores
Fuente: Información allegada por el gestor 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

3.5 Soportes y evidencias de socialización en los diferentes niveles de interlocución:

En el marco de Proceso de Actualización Catastral acorde con lo establecido en el procedimiento de *“Participación Ciudadana e Interlocución Comunitaria para la Operación Catastral Multipropósito”*, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC-, vigente desde el 30 de marzo de 2022, en donde de manera general se establece que para cada nivel de interlocución deben enfocarse como a continuación se indica:

Nivel de interlocución	Actores involucrados
Nivel 1	Apertura Institucional / comunitaria
Nivel 2	Reunión con líderes y líderesas (acuerdos preliminares para la operación)
Nivel 3	Comunidades locales, definición operación e identificación predial.
Nivel 4	Cierre de la operación

Tabla 10: Niveles de Interlocución
Fuente: Elaboración Equipo IVC Catastral


El Gestor Catastral allega evidencia de cada uno de los niveles de interlocución detallado por zona urbana y rural, como se resume a continuación:

- **Zona Urbana**

Nivel de Interlocución	Actores involucrados	Observaciones
Nivel 1 Actividad 1 Actividad llevada a cabo el 30 de noviembre de 2021.	- Alcaldes de los municipios de: Facatativá, Tibacuy, Tibirita, Anolaima, Guatavita, Anapoima, Quipile y Tibacuy - Integrantes Operador UAEC (2 asistentes)	Cantidad de actividades: 1 Número de personas participantes: 16 Actividades desarrolladas: <ul style="list-style-type: none"> • Reunión de socialización Evidencias presentadas: <ul style="list-style-type: none"> • Actas de reunión • Fotos y videos
Nivel 1 Actividad 2 Actividad llevada a cabo el 13 de diciembre de 2021.	- Integrantes Secretaria de Hacienda (7 asistentes) - Integrantes Consejo (9 asistentes)	Cantidad de actividades: 1 Número de personas participantes: 16 Actividades desarrolladas: <ul style="list-style-type: none"> • Reunión de socialización Evidencias presentadas: <ul style="list-style-type: none"> • Actas de reunión • Fotos y videos
Nivel 1 Actividad 3 Actividad llevada a cabo el 16 de febrero de 2022.	- Integrantes Alcaldía (5 asistentes) - Integrantes ACC (1 asistente) - Integrantes Go Catastral (1 asistente)	Cantidad de actividades: 1 Número de personas participantes: 7 Actividades desarrolladas: <ul style="list-style-type: none"> • Reunión de socialización Evidencias presentadas: <ul style="list-style-type: none"> • Actas de reunión • Fotos y videos
Nivel 1 Actividad 4 Actividad llevada a cabo el 17 de marzo de 2022.	- Integrantes Alcaldía (8 asistentes) - Integrantes ACC (1 asistentes) - Integrantes Go Catastral (1 asistente)	Cantidad de actividades: 1 Número de personas participantes: 10 Actividades desarrolladas: <ul style="list-style-type: none"> • Reunión de socialización Evidencias presentadas: <ul style="list-style-type: none"> • Actas de reunión



		<ul style="list-style-type: none">Fotos
Nivel 1 Actividad 5 Actividad llevada a cabo el 19 de mayo de 2022	<ul style="list-style-type: none">- Integrantes secretaria de Hacienda (1 asistentes)- Integrantes Consejo (8 asistentes)- Integrantes Go Catastral (1 asistente)	Cantidad de actividades: 1 Número de personas participantes: 10 Actividades desarrolladas: <ul style="list-style-type: none">Reunión de socialización Evidencias presentadas: <ul style="list-style-type: none">Actas de reuniónFotos
Nivel 1 Actividad 6 Actividad llevada a cabo el 22 de agosto de 2022.	<ul style="list-style-type: none">- Integrantes secretaria de Planeación (5 asistentes)	Cantidad de actividades: 1 Número de personas participantes: 5 Actividades desarrolladas: <ul style="list-style-type: none">Reunión de socialización Evidencias presentadas: <ul style="list-style-type: none">Actas de reuniónFotos
Nivel 1 Actividad 7 Actividad llevada a cabo el 20 de septiembre de 2022.	<ul style="list-style-type: none">- Integrantes Consejo (2 asistentes)- Planeación (3 asistentes)- Integrantes Go Catastral (3 asistente)- Integrantes Asojuntas (1 asistentes)	Cantidad de actividades: 1 Número de personas participantes: 9 Actividades desarrolladas: <ul style="list-style-type: none">Reunión de socialización Evidencias presentadas: <ul style="list-style-type: none">Actas de reuniónFotos y videos
Nivel 2 Actividad 1 Actividad llevada a cabo el 22 de agosto de 2022	<ul style="list-style-type: none">- 01 asistentes presidentes JAC- Integrantes Go Catastral (5 asistente)	Cantidad de actividades: 1 Número de personas participantes: 06 Actividades desarrolladas: <ul style="list-style-type: none">Reunión de socialización Evidencias presentadas: <ul style="list-style-type: none">InformesActas de reuniónFotos
Nivel 2 Actividad 2 Actividad llevada a cabo el 30 de agosto de 2022	<ul style="list-style-type: none">- 68 asistentes comerciantes, administradores de PH y lideres sociales	Cantidad de actividades: 1 Número de personas participantes: 68 Actividades desarrolladas: <ul style="list-style-type: none">Reunión de socialización Evidencias presentadas: <ul style="list-style-type: none">InformesActas de reuniónFotos
Nivel 3 Actividad 1 Actividad llevada a cabo el 08 de septiembre de 2022	<ul style="list-style-type: none">- 34 asistentes	Cantidad de actividades: 2 Número de personas participantes: 34 Actividades desarrolladas: <ul style="list-style-type: none">Reunión de socialización Evidencias presentadas: <ul style="list-style-type: none">InformesFotos
Nivel 3 Actividad 2 Actividad llevada a cabo el	17 asistentes	Cantidad de actividades: 1 Número de personas participantes: 18 Actividades desarrolladas:

 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

16 de septiembre de 2022		<ul style="list-style-type: none"> • Reunión de socialización Evidencias presentadas: <ul style="list-style-type: none"> • Informes • Fotos
--------------------------	--	---

Tabla 11: Evidencias socialización - niveles de interlocución
Fuente: Elaboración equipo IVC Catastral – Evidencias Mecanismos de Interlocución

Es importante señalar que el acta entregada por el Gestor Catastral para el nivel 4 se encuentra en formato editable, no está debidamente numerada y tampoco suscrita. De la misma manera, no se presenta listado alguno como evidencia de esta socialización.

- **Zona Rural**

Nivel de Interlocución	Actores involucrados	Observaciones
Nivel 1 Actividad 1 Actividad llevada a cabo el 30 de noviembre de 2021.	- Alcaldes de los municipios de: Facatativá, Tibacuy, Tibirita, Anolaima, Guatavita, Anapoima, Quipile y Tibacuy - Integrantes Operador UAECED (2 asistentes)	Cantidad de actividades: 1 Número de personas participantes: 17 Actividades desarrolladas: <ul style="list-style-type: none"> • Reunión de socialización Evidencias presentadas: <ul style="list-style-type: none"> • Actas de reunión • Fotos y videos
Nivel 1 Actividad 2 Actividad llevada a cabo el 13 de diciembre de 2021.	- Concejo (07 asistentes) - Integrantes Operador UAECED (2 asistentes)	Cantidad de actividades: 1 Número de personas participantes: 07 Actividades desarrolladas: <ul style="list-style-type: none"> • Reunión de socialización Evidencias presentadas: <ul style="list-style-type: none"> • Actas de reunión • Fotos y videos
Nivel 1 Actividad 3 Actividad llevada a cabo el 16 de febrero de 2022.	- Concejo Tibacuy (07 asistentes) - Integrantes ACC (1 asistente) - Integrantes Go Catastral (1 asistente)	Cantidad de actividades: 1 Número de personas participantes: 7 Actividades desarrolladas: <ul style="list-style-type: none"> • Reunión de socialización Evidencias presentadas: <ul style="list-style-type: none"> • Actas de reunión • Fotos y videos
Nivel 1 Actividad 4 Actividad llevada a cabo el 17 de marzo de 2022.	- Integrantes Alcaldía (8 asistentes) - Integrantes ACC (3 asistentes) - Integrantes Go Catastral (1 asistente)	Cantidad de actividades: 1 Número de personas participantes: 8 Actividades desarrolladas: <ul style="list-style-type: none"> • Reunión de socialización Evidencias presentadas: <ul style="list-style-type: none"> • Actas de reunión • Fotos
Nivel 1 Actividad 5 Actividad llevada a cabo el 19 de mayo de 2022.	- Concejo Tibacuy (08 asistentes) - Alcaldía (01 asistentes) - Integrantes ACC (1 asistentes)	Cantidad de actividades: 1 Número de personas participantes: 8 Actividades desarrolladas: <ul style="list-style-type: none"> • Reunión de socialización Evidencias presentadas: <ul style="list-style-type: none"> • Actas de reunión • Fotos •




<p>Nivel 1 Actividad 6</p> <p>Actividad llevada a cabo el 22 de agosto de 2022.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Alcaldía (03 asistentes) - Integrantes ACC (3 asistentes) 	<p>Cantidad de actividades: 1 Número de personas participantes: 3 Actividades desarrolladas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reunión de socialización <p>Evidencias presentadas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Actas de reunión • Fotos
<p>Nivel 1 Actividad 7</p> <p>Actividad llevada a cabo el 20 de septiembre de 2022.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Integrantes Consejo (2 asistentes) - Alcaldía (2 integrante) - Personero (1 integrante) - Asojuntas (1 integrante) - Integrantes Go Catastral (3 asistente) 	<p>Cantidad de actividades: 1 Número de personas participantes: 9 Actividades desarrolladas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reunión de socialización <p>Evidencias presentadas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Actas de reunión • Fotos y videos
<p>Nivel 2 Actividad 1</p> <p>Actividad llevada a cabo el 22 de agosto de 2022</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Asojuntas (01 asistentes) - Integrantes Go Catastral (6 asistente) 	<p>Cantidad de actividades: 1 Número de personas participantes: 07 Actividades desarrolladas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reunión de socialización <p>Evidencias presentadas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Informes • Actas de reunión • Fotos
<p>Nivel 2 Actividad 2</p> <p>Actividad llevada a cabo el 25 de agosto de 2022</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Presidentes JAC (36 asistentes) 	<p>Cantidad de actividades: 1 Número de personas participantes: 36 Actividades desarrolladas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reunión de socialización <p>Evidencias presentadas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Informes • Actas de reunión • Fotos
<p>Nivel 2 Actividad 3</p> <p>Actividad llevada a cabo el 30 de agosto de 2022</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Presidentes JAC (68 asistentes) 	<p>Cantidad de actividades: 2 Número de personas participantes: 68 Actividades desarrolladas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reunión de socialización <p>Evidencias presentadas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Informes • Fotos
<p>Nivel 2 Actividad 4</p> <p>Actividad llevada a cabo el 03 de septiembre de 2022</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Indeterminado 	<p>Cantidad de actividades: 1 Número de personas participantes: 1 Actividades desarrolladas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reunión de socialización <p>Evidencias presentadas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Informes • Fotos
<p>Nivel 3 Actividad 2</p> <p>Actividad llevada a cabo el 8 de septiembre de 2022</p>	<p>24 asistentes</p>	<p>Cantidad de actividades: 2 Número de personas participantes: 24 Actividades desarrolladas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reunión de socialización

		Evidencias presentadas: <ul style="list-style-type: none"> • Informes • Fotos
Nivel 3 Actividad 3 Actividad llevada a cabo el 9 de septiembre de 2022	41 asistentes	Cantidad de actividades: 1 Número de personas participantes: 41 Actividades desarrolladas: <ul style="list-style-type: none"> • Reunión de socialización Evidencias presentadas: <ul style="list-style-type: none"> • Informes • Fotos
Nivel 3 Actividad 4 Actividad llevada a cabo el 9 de septiembre de 2022	37 asistentes	Cantidad de actividades: 3 Número de personas participantes: 37 Actividades desarrolladas: <ul style="list-style-type: none"> • Reunión de socialización Evidencias presentadas: <ul style="list-style-type: none"> • Informes • Fotos
Nivel 3 Actividad 5 Actividad llevada a cabo el 9 de septiembre de 2022	38 asistentes	Cantidad de actividades: 1 Número de personas participantes: 38 Actividades desarrolladas: <ul style="list-style-type: none"> • Reunión de socialización Evidencias presentadas: <ul style="list-style-type: none"> • Informes • Fotos
Nivel 3 Actividad 6 Actividad llevada a cabo el 10 de septiembre de 2022	52 asistentes	Cantidad de actividades: 2 Número de personas participantes: 52 Actividades desarrolladas: <ul style="list-style-type: none"> • Reunión de socialización Evidencias presentadas: <ul style="list-style-type: none"> • Informes • Fotos
Nivel 3 Actividad 7 Actividad llevada a cabo el 10 de septiembre de 2022	20 asistentes	Cantidad de actividades: 3 Número de personas participantes: 20 Actividades desarrolladas: <ul style="list-style-type: none"> • Reunión de socialización Evidencias presentadas: <ul style="list-style-type: none"> • Informes • Fotos
Nivel 3 Actividad 8 Actividad llevada a cabo el 10 de septiembre de 2022	79 asistentes	Cantidad de actividades: 1 Número de personas participantes: 79 Actividades desarrolladas: <ul style="list-style-type: none"> • Reunión de socialización Evidencias presentadas: <ul style="list-style-type: none"> • Informes • Fotos



Nivel 3 Actividad 9 Actividad llevada a cabo el 11 de septiembre de 2022	57 asistentes	Cantidad de actividades: 2 Número de personas participantes: 57 Actividades desarrolladas: <ul style="list-style-type: none">• Reunión de socialización Evidencias presentadas: <ul style="list-style-type: none">• Informes• Fotos
Nivel 3 Actividad 10 Actividad llevada a cabo el 11 de septiembre de 2022	18 asistentes	Cantidad de actividades: 2 Número de personas participantes: 18 Actividades desarrolladas: <ul style="list-style-type: none">• Reunión de socialización Evidencias presentadas: <ul style="list-style-type: none">• Informes Fotos
Nivel 3 Actividad 11 Actividad llevada a cabo el 12 de septiembre de 2022	34 asistentes	Cantidad de actividades: 2 Número de personas participantes: 34 Actividades desarrolladas: <ul style="list-style-type: none">• Reunión de socialización Evidencias presentadas: <ul style="list-style-type: none">• Informes Fotos
Nivel 3 Actividad 12 Actividad llevada a cabo el 11 de septiembre de 2022	34 asistentes	Cantidad de actividades: 2 Número de personas participantes: 34 Actividades desarrolladas: <ul style="list-style-type: none">• Reunión de socialización Evidencias presentadas: <ul style="list-style-type: none">• Informes• Fotos
Nivel 3 Actividad 13 Actividad llevada a cabo el 13 de septiembre de 2022	25 asistentes	Cantidad de actividades: 2 Número de personas participantes: 25 Actividades desarrolladas: <ul style="list-style-type: none">• Reunión de socialización Evidencias presentadas: <ul style="list-style-type: none">• Informes• Fotos
Nivel 3 Actividad 14 Actividad llevada a cabo el 13 de septiembre de 2022	31 asistentes	Cantidad de actividades: 1 Número de personas participantes: 31 Actividades desarrolladas: <ul style="list-style-type: none">• Reunión de socialización Evidencias presentadas: <ul style="list-style-type: none">• Informes Fotos
Nivel 3 Actividad 15 Actividad llevada a cabo el	18 asistentes	Cantidad de actividades: 1 Número de personas participantes: 18 Actividades desarrolladas:

 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 de septiembre de 2023		<ul style="list-style-type: none"> Reunión de socialización Evidencias presentadas: <ul style="list-style-type: none"> Informes
Nivel 3 Actividad 16 Actividad llevada a cabo el 14 de septiembre de 2023	20 asistentes	Cantidad de actividades: 1 Número de personas participantes: 20 Actividades desarrolladas: <ul style="list-style-type: none"> Reunión de socialización Evidencias presentadas: <ul style="list-style-type: none"> Informes
Nivel 3 Actividad 17 Actividad llevada a cabo el 14 de septiembre de 2023	19 asistentes	Cantidad de actividades: 1 Número de personas participantes: 19 Actividades desarrolladas: <ul style="list-style-type: none"> Reunión de socialización Evidencias presentadas: <ul style="list-style-type: none"> Informes
Nivel 3 Actividad 18 Actividad llevada a cabo el 14 de septiembre de 2023	37 asistentes	Cantidad de actividades: 1 Número de personas participantes: 37 Actividades desarrolladas: <ul style="list-style-type: none"> Reunión de socialización Evidencias presentadas: <ul style="list-style-type: none"> Informes

Tabla 12: Evidencias socialización - niveles de interlocución zona rural
Fuente: Elaboración equipo IVC Catastral – Evidencias Mecanismos de Interlocución

Es importante señalar que el acta entregada por el Gestor Catastral para el nivel 4 se encuentra en formato editable, no está debidamente numerada y tampoco suscrita. De la misma manera, no se presenta listado alguno como evidencia de esta socialización.

3.6 Componente jurídico

3.6.1 Del convenio interadministrativo con la CAR

Teniendo en cuenta que, la Corporación Autónoma de Cundinamarca es un ente de carácter público, que tiene la responsabilidad de proteger el medio ambiente del territorio compuesto por 104 municipios, de los cuales 98 pertenecen al Departamento de Cundinamarca, incluyendo el Municipio de Villeta, con el fin de tener en cuenta el factor ambiental en el proceso de actualización catastral adelantado en los municipios de su jurisdicción, se suscribió convenio interadministrativo No. 2483 de 2021 con la Agencia Catastral de Cundinamarca – ACC en representación del Gestor Catastral Departamento de Cundinamarca.


Entidad	CAR
Tipo de contrato	Convenio interadministrativo No 2483 -2021
Objeto	Aunar esfuerzos técnicos, administrativos financieros y económicos para realizar el proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito de los predios urbanos y rurales del Municipio de Tibacuy Cundinamarca.

Alcance	Con el desarrollo de este convenio LA CORPORACIÓN y LA AGENCIA van a aunar esfuerzos logísticos técnicos, ambientales, administrativos y financieros para cofinanciar la realización de la actualización catastral con enfoque de catastro multipropósito en las zonas urbana y rural de los 22 municipios priorizados, considerando la manifestación de interés) conforme los radicados suscritos por los respectivos Alcaldes municipales de los municipios de: Chaguaní, Guaduas Nimaima Nocaima, Vergara Villeta, Sutatausa, Tausa, Villa de San Diego de Ubaté, Anapoima, Anolaima, Facatativá, Tocaima, Quipile, Tibacuy, San Antonio del Tequendama, Tibacuy, Guatavita, Titirita, ubicados en el departamento de Cundinamarca y en la jurisdicción CAR, permitiendo retroalimentar y fortalecer de manera continua, el proceso de captura, integración y disposición de la información catastral del territorio nacional. Todo lo anterior como acción complementaria a las estrategias enmarcadas en el uso sostenible y conocimiento de los recursos naturales. El proceso de Actualización catastral con enfoque multipropósito en los municipios de Cundinamarca en su área urbana y rural, se ejecutará a partir de la firma del acta de inicio en lo que resta del año 2021 y el año 2022, en lo que respecta a los avalúos catastrales, resultantes de la prestación del servicio público de gestión catastral entraran en vigencia para efectos fiscales a partir del 1 de enero del año 2022 y 2023 respectivamente
Fecha Contrato	30 de septiembre de 2021
Término	Quince (15) meses
Valor	\$ 53.791.034.468 distribuido de la siguiente manera \$49.791.979.300 por parte de la CAR y \$3.999.055.168 de la ACC
Modificaciones Contractuales	Prorroga No.1 por un término de cuatro meses del 30 de diciembre de 2022 al 29 de abril de 2023

3.6.2 Del contrato interadministrativo con la Fundación Universidad del Valle

El Departamento de Cundinamarca en su condición de Gestor Catastral, quien actúa a través de la Agencia Catastral de Cundinamarca, suscribió Contrato Interadministrativo No CD-ACC-CON-INTV-056-2021, con el propósito de realizar la interventoría del proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito de la zona urbana y rural.

Entidad	Fundación Universidad del Valle
Tipo de contrato	Contrato Interadministrativo No CD-ACC-CON-INTV-056-2021
Objeto	INTERADMINISTRATIVO que se regirá por las siguientes cláusulas: PRIMERA: Objeto: realizar la interventoría del proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito de la zona urbana y rural de los de los siguientes municipios del departamento de Cundinamarca, los cuales se dividen en dos grupos. grupo 1: Chaguaní, Nimaima, Quebradanegra, Nocaima, Sutatausa, Supatá, Vergara, Tausa, Villeta, Guaduas y Villa de San Diego de Ubaté y grupo 2: Tibacuy, Guatavita, Quipile, Tibirita, San Antonio del Tequendama, Tibacuy, Subachoque, Anolaima, Tocaima, Anapoima y Facatativá del departamento de Cundinamarca
Alcance	Se requiere adelantar la interventoría técnica, jurídica, administrativa, financiera y ambiental del proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito de la zona urbana y rural de los de los siguientes municipios del departamento de Cundinamarca, los cuales se dividen en dos grupos. Grupo 1: Chaguaní, Nimaima, Quebradanegra, Nocaima, Sutatausa, Supatá, Vergara, Tausa, Villeta, Guaduas y Villa de San Diego de Ubaté y Grupo 2: Tibacuy , Guatavita, Quipile, Tibirita, San Antonio del Tequendama, Tibacuy, Subachoque, Anolaima, Tocaima, Anapoima y Facatativá del departamento de Cundinamarca, la cual será adelantada por los operadores catastrales que contrate la Agencia catastral de Cundinamarca
Fecha Contrato	12 de noviembre de 2021

 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

Término	Cuatro (4) meses
Valor	Tres Mil Novecientos Cincuenta Millones Ochocientos Mil Pesos M/CTE. (\$ 3.950.800.00).
Modificaciones Contractuales	Prorroga No.1 por un término de tres meses a partir del 1 de enero de 2023 hasta el día 30 de marzo de 2023 Prorroga No.2 por un término de un mes a partir del 31 de marzo de 2023 hasta el día 29 de abril de 2023

3.6.3 Del convenio con el municipio

El Departamento de Cundinamarca en su condición de Gestor Catastral, quien actúa a través de la Agencia Catastral de Cundinamarca, suscribió Contrato Interadministrativo No ACC-003-2021, con el propósito de optimizar el proceso de actualización catastral en el municipio de Tibacuy - Cundinamarca.

Municipio	Tibacuy – Cundinamarca
Tipo de contrato	Convenio Interadministrativo No ACC-003-2021
Objeto	Aunar esfuerzos técnicos, administrativos financieros y económicos para realizar el proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito de los predios urbanos y rurales del Municipio de Tibacuy Cundinamarca.
Fecha Contrato	15 de octubre de 2021. Se verificó a través de link de SECOP https://community.secop.gov.co/Public/Tendering/OpportunityDetail/Index?noticeUID=CO1.NTC.2318515&isFromPublicArea=True&isModal=False
Término	Plazo Inicialmente Pactado: 30 de diciembre de 2022
Valor	Sin cuantía
Modificaciones Contractuales	En relación con el Convenio Interadministrativo No ACC-003-2021 se evidencia que tuvo dos modificaciones, así: En la Prórroga No 01 del 29/12/2022, señala que es por cuatro (4) meses, del 1° de enero al 30 de abril del 2023. En la Prórroga No 2 del 28/04/2023 señala que es por siete (7) meses, del 1° de mayo al 30 de noviembre de 2023
Obligaciones	
OBLIGACIONES DE LA AGENCIA CATASTRAL DE CUNDINAMARCA 1). Realizar el proceso para la contratación del operador catastral e interventoría que realizarán el proceso de actualización catastral en el municipio. 2). Realizar la supervisión de las actividades del proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito en el municipio 3). Realizar el proceso de control de calidad y garantizar que a la información gráfica y alfanumérica obtenida cumple con los estándares establecidos por la autoridad catastral. 4). Expedir los actos administrativos correspondientes de inicio y puesta en vigencia dentro del proceso de actualización catastral y proceder conforme con la normatividad vigente frente a su publicación, comunicación, e incorporación de la información en la base de datos catastral. 5). Informar oportunamente las dificultades que puedan presentar en desarrollo del convenio. 6). Permitirle al MUNICIPIO acceso a la información que se genere con ocasión del convenio. 7). Garantizar que la supervisión verifique la calidad, consistencia y validez de los insumos elaborados por los operadores catastrales en ejecución del presente Convenio. 8). Garantizar que el operador catastral cumpla con las etapas determinadas en el documento técnico de Agencia Catastral de Cundinamarca. 9). Garantizar a través de la supervisión al proceso el cumplimiento de las especificaciones técnicas definidas en la Resolución IGAC No. 388 de 2020 por parte del operador catastral y demás normas vigentes en el material. 10). La Agencia Catastral de Cundinamarca dispondrá al MUNICIPIO los productos resultantes del proceso de actualización catastral de la siguiente forma: a) Copia de la resolución que ordena la renovación de la inscripción en el catastro de los predios que han sido actualizados y que determina que la vigencia fiscal de los avalúos resultantes es el primero de enero del año siguiente a aquel en que fueron ejecutados, b) Base gravable para la liquidación del IPU, facturación y cobro del impuesto predial unificado, c) Información Geográfica en el estándar	

LADM_COL d) disposición de insumos Cartográficos: Orto imágenes, cartografía básica - Modelo Digital de TerrenoLidar .

11) Hacer parte del Comité Técnico del Convenio.

12) Designar un supervisor para el convenio.

13) Realizar la difusión sensibilización y socialización del proceso y resultado de la actualización catastral ante las autoridades municipales.

14) Realizar el proceso de validación de la información resultante de la operación catastral.

OBLIGACIONES DEL MUNICIPIO

1) Acompañar el componente de interlocución comunitaria y participación ciudadana del proyecto de actualización catastral, el cual será presentado por el operador catastral y la Agencia Catastral de Cundinamarca.

2). Prestar la colaboración eficaz y oportuna a la Agencia Catastral de Cundinamarca y al operador catastral, y suministrarle toda la información de que disponga y se requiera para los trabajos del proceso de actualización catastral.

3) El MUNICIPIO se compromete a verificar y modificar de considerarlo necesario, el estatuto tributario con el fin de adecuar las tasas para evitar incrementos desmesurados en los cobros del impuesto predial unificado, como consecuencia del proceso de actualización catastral.

4) Disponer de un lugar para la ubicación del personal que estará a cargo del dispositivo de campo y de la ejecución del proceso catastral, dicho lugar debe contar con el servicio de internet, aseo, vigilancia, la infraestructura eléctrica y logística mínima la cual debe permanecer durante la ejecución del proceso catastral en el Municipio.

5) Delegar un supervisor para la ejecución del convenio interadministrativo

6) Salvaguardar la información confidencial que obtenga o conozca en el desarrollo de sus actividades, salvo requerimiento expreso de Autoridad competente

7) Terminar y Liquidar el convenio Interadministrativo.

Tabla 13: Convenio Contrato Interadministrativo No. No. ACC-003-2021

Fuente: Elaboración propia Equipo IVC Catastral

3.6.4 De los contratos con los Operadores Catastrales

El Departamento de Cundinamarca en su condición de Gestor Catastral, quien actúa a través de la Agencia Catastral de Cundinamarca, suscribió Contrato Interadministrativo No. CD-ACC-CON-INT-055-2021, con la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) cuyo objeto es " *Realizar el proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito en la zona urbana y rural de los municipios de: Tibacuy, Guatavita, Quipile, Tibirita, San Antonio del Tequendama, Tibacuy, Subachoque, Anolaima, Tocaima, Anapoima y Facatativá.*"

El cual se detalla a continuación:

Operador Catastral	Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD)
Tipo de contrato	Contrato interadministrativo No. CD-ACC-CON-INT-055-2021
Objeto	Realizar el proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito en la zona urbana y rural de los municipios de: Tibacuy, Guatavita, Quipile, Tibirita, San Antonio del Tequendama, Tibacuy , Subachoque, Anolaima, Tocaima, Anapoima y Facatativá.
Fecha Contrato	11 de noviembre de 2021
Fecha Acta de inicio	No fue aportada
Término	29) de julio de 2023
Valor	Veinte mil setenta y seis millones ochocientos cinco mil novecientos treinta y cuatro pesos m/cte (\$20.076.805.934).

**Modificaciones
Contractuales**

Se suscribió un otro sí modificatorio y tres (3) prorrogas:

- Otro sí de fecha 11 de octubre de 2022 por medio del cual se modificó la cláusula sexta y sus párrafos subsiguientes relativa a la forma de pago del contrato interadministrativo.
- Prórroga No.01 por un término de tres (03) meses, contados a partir del 01 de enero 2023, hasta el 30 de marzo de 2023.
- Prórroga No.02 por un término de un (01) meses contados a partir del 31 de marzo hasta el 29 de abril de 2023.
- Prórroga No. 03 por un término de tres (03) meses, contados a partir del día treinta (30) de abril de 2023 hasta el día veintinueve (29) de julio de 2023.


Productos Catastrales a entregar

Obligaciones/ Productos Catastrales

- Base de datos catastral en el modelo de aplicación de levantamiento catastral LADM_COL en el formato de intercambio * xtf., actualizada en su aspecto físico, jurídico y económico por municipio.
- Plan de trabajo: El plan de trabajo debe contener y desarrollar los siguientes ítems:
 - a) Organigrama del proyecto.
 - b) Descripción y alcance de las actividades de la operación (Alistamiento, interlocución, operación en campo, aseguramiento de la calidad, socialización de actas y reportes, consolidación de productos, generación de base de datos en el modelo de aplicación de levantamiento catastral LADM_COL).
 - c) Cronograma general de actividades (de todos los componentes, tecnológico, de participación, comunicaciones, entre otros).
 - d) Cronograma de entregas
 - e) Plan de comunicaciones que incluya plan de trabajo para los niveles de interlocución 1, 2, 3 y 4 y socialización y suscripción de actas.
 - f) Delimitación geográfica de unidades de intervención finales en formato GIS.
 - g) Plan y aseguramiento de calidad.
 - h) Esquema operativo y logístico
 - Valoración catastral urbana y rural de cada uno de los once municipios, con sus correspondientes informes, actas, anexos, y productos contenidos en el documento denominado "Documento Técnico ACC - Operador Catastral".
 - Documento con el comportamiento de los valores catastrales antes de la liquidación definitiva, como punto de partida para la revisión de tarifas de impuesto predial
 - Evidencias de la socialización con los actores involucrados
 - Documento con la memoria técnica del proceso de actualización de cada uno de los municipios

Adicionalmente, se pactaron entre otras las siguientes obligaciones específicas:

- 1) Administrar, liderar y controlar la gestión del proyecto del objeto contractual.
- 2) Ingeniería de detalle, en esta fase se deberá adelantar la recolección de información existente, el presupuesto conceptual base formulado por la Agencia Catastral de Cundinamarca, con base en el cual se deberá realizar la planeación y estructuración de cada componente del alcance del objeto contractual, estableciendo el plan de trabajo técnico, administrativo y operativo requerido para su ejecución y cumplimiento. Esta fase comprende la revisión de aspectos legales, técnicos, financieros y económicos de cada componente.
- 3) Estructuración, incluye adelantar los procesos de selección de los bienes, servicios y obras requeridas para la ejecución y cumplimiento de cada componente bajo el cumplimiento estricto de los principios legales y constitucionales que apliquen.
- 4) Ejecución, seguimiento y control, en esta fase se deberá adelantar la dirección técnica, administrativa, financiera y legal de cada uno de los componentes bajo los estándares de calidad y el cumplimiento de la normatividad técnica que aplique a cada actividad de los componentes objeto de la gerencia con especial sujeción a:
 - A) Evaluar, supervisar y realizar el acompañamiento a la ejecución de los componentes en todas sus etapas.
 - B) Coordinar los equipos de trabajo.
 - C) Vigilar el manejo de los recursos físicos y financieros y humanos.
 - D) Analizar y manejar los riesgos que se puedan presentar.
 - E) Coordinar la entrega de informes periódicos.
- 5) Terminación y liquidación, en esta fase se deberá compilar todas las actividades y componentes ejecutados terminados y liquidados para efectos de recibo a satisfacción por parte de la Agencia Catastral de Cundinamarca, la liquidación de toda la contratación deberá contener el balance financiero de la ejecución del contrato y en ella

 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

deberán constar, además, los ajustes, revisiones, conciliaciones y transacciones que se acuerden entre las partes para solucionar sus diferencias si las hubiere; las condiciones de ampliación o modificación de la vigencia y el valor de los amparos de la garantía del contrato y las constancias y salvedades que se estimen procedentes por cada una de las partes

Tabla 14: Análisis del Contrato interadministrativo NoCD-ACC-CON-INT-055-2021

Fuente: Elaboración propia Equipo IVC Catastral

El contrato antes descrito, fue reportado a esta Delegada según comunicación de fecha 04 de mayo del 2022, en cumplimiento de la Instrucción Administrativa No. 13 del 2020, toda vez que, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) actuó como Operador Catastral para el proceso de actualización catastral adelantado en el municipio de Tibacuy - Cundinamarca y las obligaciones allí pactadas y los productos a entregar, corresponden a productos catastrales que sirven de insumo para el mencionado proceso.

El equipo asignado para la visita, evidenció la suscripción del Contrato Interadministrativo No. COINT-ACC- CD-053-2021, con INFOTIC S.A-SEM cuyo objeto es: *"Adquisición de fotografías aéreas, datos lidar, ortofotografía y demás productos cartográficos de los municipios de Tibacuy, Guatavita, Quipile, Tibirita, San Antonio del Tequendama, **Tibacuy**, Subachoque, Anolaima, Tocaima, Anapoima, Chaguaní, Nimaima, Quebradanegra, Nocaima, Sutatausa, Supatá, Vergara, Tausa, Villeta, Facatativá, Guaduas Y Villa de San Diego De Ubaté del departamento de Cundinamarca en sus zonas urbanas y rurales"*.

Sin embargo, se identificó que dicho contrato no fue reportado conforme a lo establecido en la Instrucción Administrativa No. 13 del 2020, expedida por la Delegada para el Registro con funciones de Inspección, Vigilancia y Control.

3.6.5 De los actos administrativos del proceso de actualización


Con el propósito de dar inicio al proceso de actualización catastral de la zona rural y urbana del Municipio Tibacuy, la Agencia Catastral de Cundinamarca en representación del Gestor Catastral, expidió la Resolución No. 017 del 4 de enero de 2022, descrita a continuación:

Resolución No 17 del 4 de enero de 2022	
Objeto	"por medio de la cual se ordena dar inicio al proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito en el área urbana y rural del municipio de Tibacuy"
Competencia	Facultades legales y en especial de las que le confiere la resolución número 002 de 2021, "por la cual se modifica el manual específico de funciones y de competencias laborales de la Unidad Administrativa Especial para la Gestión Catastral de Cundinamarca – Agencia Catastral de Cundinamarca - y se dictan otras disposiciones", en concordancia con la Ley 14 de 1983, el Decreto 148 de 2020, la Resolución IGAC número 1149 de 2021
5- SUSCRIBE	Oscar Zarama Subgerente de Conservación, Actualización y Formación
6.PUBLICACION	4 de enero de 2022

Tabla 15: Resolución Inicio Proceso de Actualización

Fuente: Elaboración propia Equipo delegado IVC

Se evidencia que este fue publicado en la Gaceta del Departamento de Cundinamarca tal como se

 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

muestra en la siguiente imagen:

<p>El Subgerente de Conservación, Actualización y Formación, Oscar Zarama.</p> <p>***</p> <p>RESOLUCIÓN NÚMERO 017 DE 2022 (enero 4)</p> <p>por medio de la cual se ordena dar inicio al proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito en el área urbana y rural del municipio de Tibacuy"</p> <p>EL SUBGERENTE DE CONSERVACIÓN, ACTUALIZACIÓN Y FORMACIÓN DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL PARA LA GESTIÓN CATASTRAL DE CUNDINAMARCA</p> <p>En uso de sus facultades legales y en especial de las que le confiere la resolución número 002 de 2021, "por la cual se modifica el manual específico de funciones y de competencias laborales de la Unidad Administrativa Especial para la Gestión Catastral de Cundinamarca – Agencia Catastral de Cundinamarca - y se dictan otras disposiciones", en concordancia con la Ley 14 de 1983, el Decreto 148 de 2020, la Resolución IGAC número 1149 de 2021 y</p> <p>CONSIDERANDO:</p> <p>Que, el artículo 3° de la Ley 14 de 1983, "por el cual se fortalecen los fiscos de las entidades territoriales y se dictan otras disposiciones", determina que "las autoridades catastrales tendrán a su cargo las labores de actualización catastral, tendientes a la correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica de los inmuebles".</p> <p>Que, el artículo 79 de la Ley 1955 de 2019, mediante la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022, "Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad", determina que "La gestión catastral es un servicio público que comprende un conjunto de operaciones técnicas y administrativas orientadas a la adecuada formación, actualización, conservación y difusión de la informa-</p>	<p>En mérito de lo expuesto,</p> <p>RESUELVE:</p> <p>Artículo 1°. Objeto. Ordenar dar inicio al proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito en el área urbana y rural del municipio de Tibacuy Cundinamarca, conforme con la normatividad y regulación vigente, mediante el cual se identificarán, incorporarán o rectificarán los cambios o inconsistencias en la información catastral urbana y rural durante el año 2022, con efectos fiscales a partir del año 2023.</p> <p>Parágrafo. En el proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito urbano y rural se podrán emplear mecanismos diferenciados de intervención en el territorio, tales como métodos directos, indirectos, declarativos y colaborativos, así como el uso e integración de diferentes fuentes de información que den cuenta de los cambios entre la base catastral y la realidad de los predios, de conformidad con la normatividad y regulación vigente.</p> <p>Artículo 2°. Alcance. El proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito del municipio de Tibacuy – Cundinamarca que por esta resolución se ordena se circunscribe al área urbana y rural del municipio y se adelantará de conformidad con las normas, regulación y procedimientos establecidos en la Ley 14 de 1983, Ley 1955 de 2019, Decreto 148 de 2020 y demás disposiciones expedidas por el IGAC.</p> <p>Artículo 3°. Publicación. Publíquese la presente resolución en el Diario Oficial de la República de Colombia.</p> <p>Artículo 4°. Vigencia. Esta resolución rige a partir de su publicación.</p> <p>Publíquese y cúmplase.</p> <p>El Subgerente de Conservación, Actualización y Formación, Oscar Zarama.</p> <p>***</p>
---	---

Ilustración 13: Publicación Gaceta de Cundinamarca


Fuente: Gaceta 15.448 de Cundinamarca

Por otra parte, mediante Resolución 217 del 30 de diciembre de 2022, ordenó la modificación de la Resolución No. 017 del 04 de enero de 2022.

Resolución No. 217 del 30 de diciembre de 2022	
Objeto	Modificar el artículo 01 de la Resolución No 022 del 04 de enero de 2022, el cual quedara así: Ordenar dar inicio al proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito en el área urbana y rural del municipio de Tibacuy Cundinamarca, conforme con la normatividad y regulación vigente, mediante el cual se identificarán, incorporaran o rectificaran los cambios o inconsistencias en la información catastral urbana o rural durante el año 2022 y 2023, con efectos fiscales a partir del año siguiente al cierre del proceso de actualización
Competencia	Facultades legales y las conferidas en la Resolución 427 de 2020
5- SUSCRIBE	Oscar Zarama – Subgerente de conservación, actualización y formación
6.PUBLICACION	30 de diciembre de 2022

Tabla 16: Resolución Inicio Proceso de Actualización modificada

Fuente: Elaboración propia Equipo delegado IVC

 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

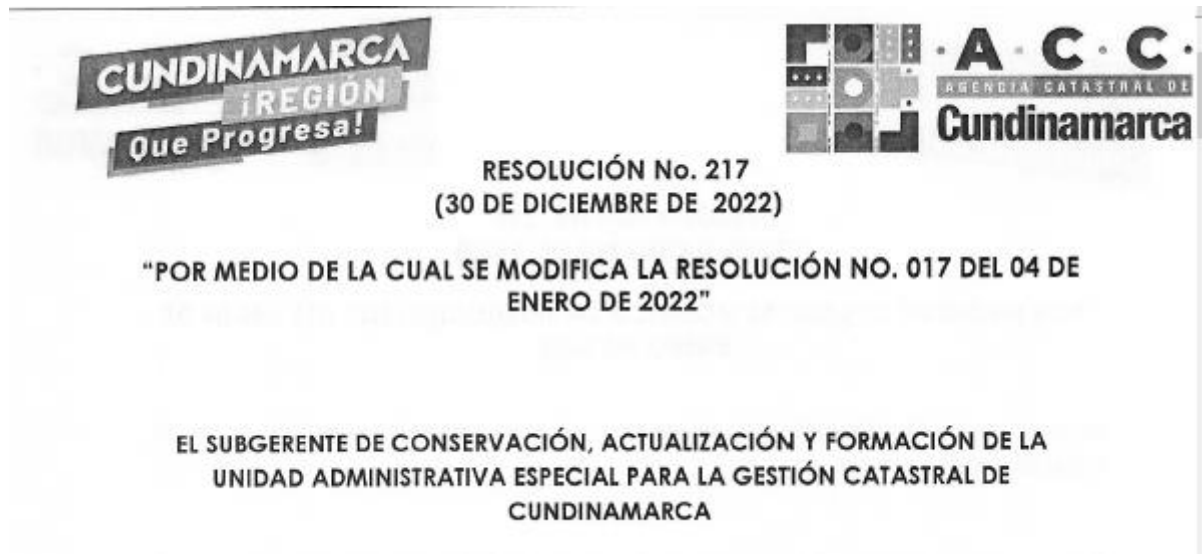


Ilustración 14: Modificación Resolución No. 217 del 30 de diciembre de 2022
Fuente: Resolución No. 017 del 4 de enero de 2022

Sin embargo, al corroborar si este acto administrativo fue dispuesto en la página web del municipio no se encontró publicado.

Por otra parte, mediante la Resolución No. 210 del 5 de diciembre de 2022, ordenó la aprobación de los valores comerciales resultantes del componente de estudio económico del proceso de actualización catastral en el Municipio de Tibacuy.

Resolución No 210 del 5 de diciembre de 2022	
Objeto	“Por medio de la cual se aprueban los valores comerciales resultantes del estudio del componente económico del proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito correspondientes al municipio de TIBACUY, departamento de Cundinamarca”
Competencia	Facultades legales y las conferidas en la Resolución Decreto Or427 de 2020
5- SUSCRIBE	Carlos Jaime Linares Ordoñez – Gerente General
6.PUBLICACION	5 de diciembre de 2022

Tabla 17: Resolución de aprobación de valores
Fuente: Elaboración propia Equipo delegada IVC

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



Sin embargo, al corroborar si este acto administrativo fue dispuesto en la página web del municipio no se encontró publicado ni se allegó al equipo IVC la publicación de mismo en la gaceta departamental.

Es importante destacar que, si bien el Gestor Catastral remitió un enlace de consulta para acceder a la Gaceta, al gestionar dicho enlace solo se visualizan las resoluciones, mas no la Gaceta como tal. Dicha situación, se presenta a continuación:




Normatividad	
Resolución 021 de 2025	 ▾
Resolución 071 de 2025	 ▾
Resolución 210 de 2023	 ▾
Resolución 211 de 2023	 ▾
Resolución 212 de 2023	 ▾

Ilustración 15: Pagina de consulta resoluciones ACC

Fuente: <https://epxelectronicofficegobcundi.azurewebsites.net/novativity>

Finalizando el proceso de actualización catastral y aprobados los valores del estudio del componente económico, el Gestor Catastral a través la Resolución No 237 del 24 de diciembre de

 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

2023 se ordenó la clausura del proceso de actualización catastral en el Municipio Tibacuy, así como la renovación de la inscripción en el catastro de los predios objeto del proceso

Resolución No. 237 del 24 de diciembre de 2023	
Objeto	<i>“Por medio de la cual se ordena la clausura del proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito del Municipio de Tibacuy - Cundinamarca, la renovación de la inscripción en el catastro de los predios que fueron objeto del proceso y se dictan otras disposiciones”</i>
Competencia	Facultades legales y las conferidas en la Resolución 427 de 2020
5- SUSCRIBE	Carlos Jaime Linares Ordoñez – Gerente General
6.PUBLICACION	24 de diciembre de 2023

Tabla 18: Resolución puesta en vigencia

Fuente: Elaboración propia Equipo IVC

3.6.6 De la entrega de las bases al municipio.

La Agencia Catastral de Cundinamarca en representación del Departamento de Cundinamarca, el día 25 de enero de 2024, mediante correo electrónico entregó al municipio las bases catastrales para la liquidación del impuesto predial para la vigencia 2024, tal como se evidencia a continuación:




Ilustración 16: Correo entrega de las bases

Fuente: Gestor Catastral

Se debe precisar que con relación a la entrega de las bases catastrales para la vigencia 2024, se evidenció un retraso en la entrega de estas al Municipio de Tibacuy, lo anterior teniendo en cuenta que según lo establecido en el artículo 3° de la ¹Resolución 237 del 26 de diciembre de 2023

¹ “Por medio de la cual se ordena la clausura del proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito del Municipio Apulo- Cundinamarca, la renovación de la inscripción en el catastro de los predios que fueron objeto del proceso y se dictan otras disposiciones”

 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

expedida por la Agencia Catastral de Cundinamarca, teniendo en cuenta que el artículo en mención establece que: “(...) los *avalúos resultantes del proceso de actualización catastral urbana y rural con enfoque multipropósito del municipio de Tibacuy tendrán vigencia fiscal a partir del 1 de enero de 2024*”.

Es por ello que una vez revisado el correo en mención se evidencio que el mismo fue enviado con las bases catastrales para la vigencia 2023 el 25 de enero de 2024, encontrándose así una diferencia entre lo establecido en la resolución y la fecha de entrega efectiva de las bases; lo que podría haber afectado la exactitud de la valoración de los inmuebles y, por ende, la determinación de los montos a pagar por los contribuyentes.

3.6.7 De la atención de PQRSD y tutelas

El Gestor Catastral Departamento De Cundinamarca – Representado Por La Agencia Catastral De Cundinamarca dentro del material probatorio allegó a esta Delegada documento denominado “*PQRSDF TIBACUY*”, en el cual, al realizar un proceso de clasificación en la base de datos suministrada, se pudieron identificar 758 PQRSD recibidas desde el inicio de la prestación del servicio público catastral hasta la fecha de la Visita realizada por el equipo auditor.

Teniendo como referencia el documento mencionado, se realizó el análisis respectivo de la información entregada junto con los siguientes parámetros de evaluación:

INDICADOR CUMPLIMIENTO %	DESCRIPCIÓN CUMPLIMIENTO
0 % A 35%	Cumplimiento Bajo
36% A 70 %	Cumplimiento Moderado
71% A 100%	Cumplimiento Alto

Tabla 30: Indicadores de cumplimiento de atención de PQRSD

Fuente: Equipo técnico -IVC- para la Gestión Catastral.


A continuación, se presenta la información consultada en el documento “*PQRSDF TIBACUY*”:

TRAMITES	CANTIDAD	REPRESENTACION %
Derecho de petición	150	20%
Entidad de Control	340	45%
Ficha Predial	9	1%
Otro	16	2%
Pertenencia - Juzgado	1	0%
Petición	149	20%
Queja	13	2%
Reclamo	57	8%
Recurso De Reposición	4	1%
Traslados Por Competencia	18	2%
Total	758	100%

Tabla 31: PQRS recibidos de la ACC para Anolaima Cundinamarca

Fuente: Archivo Excel” PQRSDF ANOLAIMA”

Acorde a la información registrada en la tabla anterior, se evidencia la siguiente situación respecto a la gestión de los tramite mencionados:

 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

Tipo	Asunto	Estado	Fecha solicitud	Fecha resolución	Número de días respuesta
Derecho De Petición	Área construida, Avalúo catastral	Finalizado	2024-06-13	2024-11-22	162
Derecho De Petición	Información general	Finalizado	2024-07-17	2025-06-03	321
Derecho De Petición	Información general	Finalizado	2024-09-25	2025-03-26	182
Derecho De Petición	Ajuste de propietario	Finalizado	2024-10-17	2024-12-25	69
Información general	Información general	Finalizado	2024-11-28	2025-04-21	221

Con base en el material probatorio aportado por el Gestor se puede evidenciar que si bien es cierto se relaciona la fecha de solicitud en 758 tramites, solamente se observa fecha de resolución de 91 de ellos, además se realizó análisis de los tiempos de respuesta frente a los derechos de petición, se identificaron demoras significativas en varios casos, y se pudo determinar un comportamiento variable en cuanto al cumplimiento de los plazos legales establecidos en el artículo 14 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011), el cual establece un término general de quince (15) días hábiles para resolver este tipo de solicitudes.

En seguimiento al comportamiento de los tiempos de respuesta, se identificaron 667 derechos de petición radicados entre 2024 y 2025, cuyo estado permanece en “Recibido” y no registran fecha de resolución.

Esta omisión representa un posible incumplimiento del término legal establecido en el artículo 14 de la Ley 1437 de 2011, que exige dar respuesta dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la radicación, salvo que se trate de información compleja o requiera traslado a otra autoridad.

El hecho de que varias de estas solicitudes superen ampliamente dicho término sin una actuación registrada, puede comprometer el cumplimiento del derecho fundamental de petición consagrado en el artículo 23 de la Constitución Política y generar responsabilidad administrativa por omisión o mora injustificada en la atención.


De forma particular, se resalta que muchas de las solicitudes sin respuesta están relacionadas con temas de avalúo catastral, área construida e información general, lo que reafirma la necesidad de fortalecer la trazabilidad y seguimiento interno de este tipo de requerimientos.

Respecto al estado de las otras PQRSD, se presenta el siguiente análisis:

La gestión de PQRS presenta una situación crítica, con 667 trámites sin respuesta (87.99% del total) frente a solo 91 finalizados (12%), evidenciando una mora generalizada que incumple los plazos legales de la Ley 1755 de 2015 (15-30 días hábiles).

Las peticiones concentran el 19.64% de los pendientes (131 casos sin resolver), seguido de reclamos con 8.4% de incumplimiento (56 pendientes), mientras que trámites como Recurso de Reposición, Traslados por Competencia, Queja, y Entidad de Control registran 55.47% de omisiones, y Ficha Predial acumula 4 solicitudes sin gestionar.

Esta inercia operativa configura altos riesgos de silencio administrativo negativo, exponiendo a 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

entidad a tutelas, costos procesales y sanciones por parte de órganos de control (Procuraduría, Defensoría del Pueblo).

3 Resultado de la Visita Especial

El equipo de Visita Especial de la Superintendencia Delegada para Registro con asignación de funciones de inspección, vigilancia y control a la gestión catastral se permite indicar que, de la información entregada por el vigilado y analizada por la Delegada, se concluye:


	Asunto	Observación	Incidencia
1	De los Límite de entidades territoriales	<p>Considerando que no se evidenció si el Gestor Catastral realizó algún análisis normativo del límite municipal y urbano del Municipio de Tibacuy, definido por ordenanza que garantizara la exactitud de los límites representados en la base cartográfica catastral final. En particular, se identificaron inconsistencias espaciales entre ambas geometrías que comprometen la relación topológica entre los nodos y vértices correspondientes a cada capa.</p> <p>De la misma manera, se observa una condición de superposición o traslape geométrico entre la geometría del límite predial y la polilínea del límite oficial, lo cual evidencia una discordancia en el límite intermunicipal. Este traslape implica que predios asignados espacialmente a un municipio podrían estar interceptando la geometría oficial de otro, generando conflictos de jurisdicción.</p> <p>Las implicaciones de estos errores afectan directamente la gestión del territorio, incluyendo la asignación de competencias administrativas y la consistencia del modelo de datos geoespaciales.</p> <p>El equipo de visita de la Delegada para el Registro, con asignación de funciones de Inspección, Vigilancia y Control a la Gestión Catastral, se permite indicar que, tras la verificación de la información allegada por el Gestor, se observa una presunta desatención a lo señalado en el artículo 5 de la Resolución 388 de 2020, el cual establece que “(...) <i>será el IGAC quien suministrará al gestor la capa geográfica vigente de los límites de las entidades territoriales (...)</i>”, indicando además que “(...) <i>los productos de información generados por los procesos de formación y actualización catastral deberán realizarse hasta el límite municipal definido por ordenanza departamental, ley o leyes de creación de municipios (...)</i>”.</p>	Presunta Incidencia Administrativa
2	De las Unidades de Intervención - UI	<p>El Gestor Catastral no allegó informe ni soporte alguno en el que se describa el proceso de análisis para la conformación de las unidades de intervención, ni los criterios de decisión empleados; razón por la cual se presume que dichas unidades carecen de un sustento técnico adecuado que permita reconstruir y verificar su determinación de manera apropiada.</p> <p>El equipo de la Delegada para el Registro con asignación de funciones De Inspección, Vigilancia y Control a la Gestión Catastral, se permite indicar que de la validación de la información suministrada por el Gestor se evidencia la presunta desatención de la obligación que le asiste de cumplir con la normatividad que regula la prestación del servicio público de acuerdo con lo señalado en los literales c) y h) del artículo 2.2.2.1.6. del Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020.</p>	Presunta Incidencia Administrativa
3	Análisis de la base		Presunta

	catastral inicial	<p>Se evidenció que, en los archivos contenidos en la etapa de pre-actualización, el número correspondiente predios urbanos y rurales, expresados en la memoria técnica del Municipio de Tibacuy difiere presuntamente al compararlos con el archivo en formato .xlsx denominado R2_250805 y con el archivo geodatabase denominado 25805.gdb. Estas discrepancias no se mencionan ni se explican en la memoria técnica entregada por el Gestor Catastral Departamento de Cundinamarca representado por la Agencia Catastral de Cundinamarca.</p> <p>El equipo de la Delegada para el Registro con asignación de funciones De Inspección, Vigilancia y Control a la Gestión Catastral, se permite indicar que de la validación de la información suministrada por el Gestor se evidencia la presunta desatención de la obligación que le asiste de cumplir con la normatividad que regula la prestación del servicio público de acuerdo con lo señalado en el literal c) y h) del artículo 2.2.2.1.6. del Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020.</p>	Incidencia Administrativa
4	Etapa Post-Operativa Análisis de la base e implementación del modelo LADM_COL	<p>Al evidenciar el archivo XTF <i>Tibacuy_XTF.xtf</i> y cotejarlo con el diccionario del Modelo de Aplicación de Levantamiento Catastral LADM_COL (versión 1.2) —que define la semántica y estructura de datos mínima para caracterizar los componentes físico, jurídico y económico de los predios en un municipio en procesos de formación o actualización catastral con enfoque multipropósito— se advirtió que: No se cumple la condición de dominios, hay un diligenciamiento incorrecto de las tablas (se registran valores nulos cuando no deberían), no se adjunta un plan de calidad ni los validadores aplicados a la base de datos para la validación de las bases catastrales y la clase LC_Predio se encuentra asignada con geometría sin embargo el modelo no lo requiere.</p> <p>El equipo de la Delegada para el Registro con asignación de funciones De Inspección, Vigilancia y Control a la Gestión Catastral, se permite indicar que de la validación de la información suministrada por el Gestor se evidencia la presunta desatención de la obligación que le asiste de cumplir con la normatividad que regula la prestación del servicio público de acuerdo con lo señalado en el literal h) del artículo 2.2.2.1.6. del Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020, en concordancia con lo señalado en los artículos 2 y 11 de la Resolución Conjunta SNR 4218 IGAC 499 del 28 de mayo de 2020.</p>	Presunta Incidencia Administrativa
5	Validación del componente físico en el proceso de actualización	<p>Según lo evidenciado en el documento “Memoria Descriptiva Proceso De Actualización Catastral En La Zona Urbana Y Rural De Municipio De Anolaima - Cundinamarca”, se identificaron un total de 646 predios en omisión y 115 predios en comisión. Sin embargo, en la tabla resumen del citado documento se presenta la siguiente situación:</p> <p>De los 646 predios en omisión, aún continúan en dicho estado 344; y, en el caso de los 115 predios, permanecen en comisión 48</p> <p>El equipo de la Delegada para el Registro con asignación de funciones De Inspección, Vigilancia y Control a la Gestión Catastral, se permite indicar que de la validación de la información suministrada por el Gestor se evidencia la presunta desatención de la obligación que le asiste de cumplir con la normatividad que regula la prestación del servicio público de acuerdo con lo señalado en el literal h) del artículo 2.2.2.1.6. del Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020, en concordancia con lo señalado en los artículos 2 y 11 de la Resolución Conjunta SNR 4218 IGAC 499 del 28 de mayo de 2020.</p>	Presunta Incidencia Administrativa
5	Componente		Presunta

	<p>Económico - Sobre la inconsistencia topológica de la información de ZHG Urbanas y la No Coincidencia de la Información</p>	<p>Se evidenció que la información contenida en los archivos Tibacuy TIPOLOGIAS Y ZH", "9.12 LIQUIDACIÓN DETALLADA DE PUNTOS MUESTRA CUMACA", y "9.12 LIQUIDACIÓN DETALLADA DE PUNTOS MUESTRA TIBACUY" no es consistente entre sí respecto a los valores aplicados. Adicionalmente, el archivo "9.12 LIQUIDACIÓN DETALLADA DE PUNTOS MUESTRA TIBACUY" incluye información de tipología correspondiente al municipio de Tocaima. En ese sentido, la metodología de valoración para el municipio de Tibacuy fue desarrollada tomando como base la información asociada al municipio de Tocaima, situación que no se encuentra debidamente documentada ni justificada en los informes "Estudio de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas Urbanas – Tibacuy" y "Estudio de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas Rurales – Tibacuy".</p> <p>De la misma manera, al superponer el perímetro urbano con las Zonas Homogéneas Geoeconómicas (ZHG) urbanas, y el límite municipal con las ZHG rurales, se advierte que su delimitación carece de concordancia con la cartografía oficial.</p> <p>Estos hallazgos tienen implicaciones importantes para la planificación municipal y el desarrollo económico de la región, pues evidencian la necesidad de revisar detalladamente la zonificación geoeconómica vigente.</p> <p>El equipo de la Delegada para el Registro con asignación de funciones de Inspección, Vigilancia y Control a la Gestión Catastral, se permite indicar que de la verificación de la información allegada por el Gestor Catastral se evidencia un presunto incumplimiento a la normatividad vigente, de conformidad con lo señalado en el literal c) del artículo 2.2.2.1.6 del Decreto 1170 de 2015 modificado por el Decreto 148 de 2020, relacionado con la obligación que le asiste al gestor de garantizar la calidad, veracidad e integridad de la información catastral.</p>	<p>Incidencia Administrativa</p>
--	---	---	--------------------------------------

6	<p>Componente jurídico - Del reporte de la Instrucción Administrativa 13 de 2020</p>	<p>Se identificaron obligaciones pactadas entre el Gestor Catastral y la Sociedad INFOTIC S.A, los cuales involucran la contratación de productos catastrales tales como: aerofotografías, ortofotografías, entre otros, por lo cual se infiere que esta sociedad al parecer ejecutó labores operativas que constituyen insumos para los procesos catastrales, de conformidad con lo establecido la ley y las demás normas que regulan la prestación del servicio público catastral lo que constituiría a la empresa INFOTIC S.A como operador catastral; aunado a lo anterior, no se observó reporte de este contrato de conformidad con la Instrucción Administrativa No. 13 del 17 de junio de 2020.</p> <p>El equipo de la Superintendencia Delegada para el Registro con asignación de Inspección, Vigilancia y Control a la Gestión Catastral, se permite indicar que una vez revisada la documentación allegada por el Gestor Catastral y la información que reposa en esta Delegada, no se evidenció reporte de la contratación o no con Operadores Catastrales por parte de la Gobernación de Cundinamarca y su representante, desatendiendo presuntamente la obligación que le asiste de cumplir con la normatividad que regula la prestación del servicio de acuerdo con lo señalado en el literal h) del Artículo 2.2.2.1.6 del Decreto 148 de 2020, en concordancia con la Instrucción Administrativa No. 13 del 17 de julio de 2020.</p> <p>Esta observación, tiene presunta incidencia administrativa y disciplinaria, de acuerdo con lo señalado en el artículo 26 de la Ley 1952 de 2019 que al tenor reza:</p> <p><i>“(...) LA FALTA DISCIPLINARIA. Constituye falta disciplinaria y, por lo tanto, da lugar a la imposición de la sanción disciplinaria correspondiente la incursión en cualquiera de las conductas previstas en este código que conlleven incumplimiento de deberes extralimitación en el ejercicio de derechos y funciones, prohibiciones y violación del régimen de inhabilidades, incompatibilidades, impedimentos y conflicto de intereses, sin estar amparado por cualquiera de las causales de exclusión de responsabilidad contempladas en esta ley.(...)”</i></p> <p>Y lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 39, que precisa:</p> <p><i>“(...) 7. Omitir, negar, retardar o entorpecer el despacho de los asuntos a su cargo o</i></p>	<p>Presunta Incidencia Administrativa y Disciplinaria</p>
---	--	--	---

7	97•De los actos administrativos del proceso de actualización catastral	<p>El equipo de la Superintendencia Delegada para el Registro con asignación de Inspección, Vigilancia y Control a la Gestión Catastral, de conformidad con lo establecido en la Resolución 1149 de 2021 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC- y del análisis de los actos administrativos relacionados con el proceso de actualización catastral adelantado en el Municipio de Tibacuy (Apertura, aprobación de Valores, Clausura del proceso) llama la atención al equipo designado para la visita que con relación a la Resolución 210 de 2022 por medio de la cual se modifica el inicio al proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito en el área urbana y rural del municipio de Apulo Cundinamarca, no se encuentra soporte de su publicación en la gaceta departamental o página web del municipio o del Gestor Catastral por lo cual, existe una presunta infracción a lo establecido en el artículo 2.2.2.5.5 del decreto 1170 del 2015 adicionado por el artículo 1 del Decreto 1983 del 2019, en concordancia con el artículo primero de la Ley 57 de 1985, así como del artículo 65 de la Ley 1437 de 2011 modificado por el art. 15, Ley 2080 de 2021., las cuales instauran el deber de publicación de los actos administrativos de carácter general y que estos mismos actos administrativos de carácter general no serán obligatorios mientras no hayan sido publicados en el Diario Oficial o en las gacetas territoriales, según el caso, en el caso de actos administrativos electrónicos, se deberán publicar en el Diario Oficial o gaceta territorial conservando las garantías de autenticidad, integridad y disponibilidad.</p> <p>Esta observación, tiene presunta incidencia administrativa y disciplinaria, de acuerdo con lo señalado en el artículo 26 de la Ley 1952 de 2019 que al tenor reza:</p> <p><i>“(…) LA FALTA DISCIPLINARIA. Constituye falta disciplinaria y, por lo tanto, da lugar a la imposición de la sanción disciplinaria correspondiente la incursión en cualquiera de las conductas previstas en este código que conlleven incumplimiento de deberes extralimitación en el ejercicio de derechos y funciones, prohibiciones y violación del régimen de inhabilidades, incompatibilidades, impedimentos y conflicto de intereses, sin estar amparado por cualquiera de las causales de exclusión de responsabilidad contempladas en esta ley.(…)”</i></p> <p>Y lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 39, que precisa:</p> <p><i>“(…) 7. Omitir, negar, retardar o entorpecer el despacho de los asuntos a su cargo</i></p>	Presunta Incidencia Administrativa y Disciplinaria
8	De la entrega de las bases al municipio	<p>Si bien mediante acto administrativo se ordenó la entrada en vigor, para efectos fiscales, de los avalúos catastrales para la vigencia 2024 a partir del 1 de enero, las bases catastrales del Municipio de Anolaima fueron dispuestas para la liquidación del impuesto predial de manera tardía tal como se constató en el contenido del presente informe.</p> <p>El equipo de la Delegada para el Registro con asignación de funciones de Inspección, Vigilancia y Control a la Gestión Catastral, evidencia una presunta desatención del artículo 8 de la ley 14 de 1983 y del numeral 2.2.2.2.28 del Decreto 1170 de 2015 modificado por el Decreto 148 de 2020, en concordancia con el literal h) del artículo 2.2.2.1.6 del Decreto 1170 de 2015 modificado por el Decreto 148 de 2020.</p>	Presunta Incidencia Administrativa
9	De la atención de PQRSD Y TUTELAS	Se evidencia un incumplimiento normativo grave por parte del Gestor Catastral en relación con la gestión de las PQRSD, particularmente frente a los derechos de petición relacionados con avalúo catastral, área	

 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

	<p>construida, área de terreno e información general.</p> <p>De la revisión a los archivos “PQRSDF TIBACUY”, se evidencia que, se radicaron más de 160 solicitudes, sin que se observe cuantas de estas se resolvieron o permanecen sin respuesta, superando en varios casos ampliamente el plazo legal de 15 días hábiles establecido en el artículo 14 de la Ley 1437 de 2011.</p> <p>A ello se suma que durante el último trimestre de 2024 se presentaron dilaciones en la atención de solicitudes, lo cual sugiere una deficiente trazabilidad, congestión operativa o falencias en el seguimiento interno de los trámites.</p> <p>Asimismo, se entrega un archivo denominado “RELACION DE TUTELAS” en el cual no hay información suficiente para evaluar la debida gestión en cuanto a la respuesta del trámite; carece del análisis estadístico que permita verificar los resultados.</p> <p>El equipo de la Delegada para el Registro con asignación de funciones de Inspección, Vigilancia y Control a la Gestión Catastral, se permite indicar que de la revisión de la información entregada por el Gestor Catastral relacionado con la atención de PQRSDF, trámites catastrales y acciones de tutela interpuestos con ocasión de la revisión de avalúos, se evidencia una presunta desatención a lo dispuesto en el artículo 2.2.2.2 y artículo 2.2.2.1.6 del Decreto 1170 del 2015 modificado por el Decreto 148 de 2020, en concordancia con lo dispuesto en la Ley 1955 de 2019 y la Resolución 1149 de 2021.</p> <p>Esta observación, tiene presunta incidencia administrativa y disciplinaria, de acuerdo con lo señalado en el artículo 26 de la Ley 1952 de 2019 que al tenor reza:</p> <p><i>“(…) LA FALTA DISCIPLINARIA. Constituye falta disciplinaria y, por lo tanto, da lugar a la imposición de la sanción disciplinaria correspondiente la incursión en cualquiera de las conductas previstas en este código que conlleven incumplimiento de deberes extralimitación en el ejercicio de derechos y funciones, prohibiciones y violación del régimen de inhabilidades, incompatibilidades, impedimentos y conflicto de intereses, sin estar amparado por cualquiera de las causales de exclusión de responsabilidad contempladas en esta ley.(…)”</i></p> <p>Y lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 39, que precisa:</p> <p><i>“(…) 7. Omitir, negar, retardar o entorpecer el despacho de los asuntos a su cargo o la prestación del servicio a que está obligado. (…)”</i></p>	
--	--	--

El presente informe se realiza por los profesionales designados por la Superintendente Delegado para Registro en el ejercicio de las funciones de Inspección, Vigilancia y Control

Componente Técnico Catastral

Componente Técnico Catastral

Componente Jurídico Catastral