

	PROCESO GESTIÓN JURIDICA Y CONTRACTUAL	CODIGO: GJC-FO-002
	RESOLUCIÓN No. 000343 (04 DE DICIEMBRE DE 2025)	VERSIÓN: 02

"POR MEDIO DE LA CUAL SE ADICIONA LA RESOLUCIÓN No. 000447 DEL 23 DE DICIEMBRE DE 2024"

EL DIRECTOR DEL ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA

En ejercicio de sus facultades legales y, en especial, por las conferidas en la Ley 14 de 1983, el Decreto Nacional No. 148 de 2020, la Resolución No. 1267 de 2019 del IGAC, la Resolución No. 012 del 09 de enero de 2020 del AMB, la Resolución No. 1040 de 2023 modificada por la Resolución No. 746 de 2024 del IGAC, el Decreto Metropolitano No. 002 de 2024, y

CONSIDERANDO

Que, el artículo 3 de la Ley 14 de 1983 establece que: *"Las autoridades catastrales tendrán a su cargo las labores de formación, actualización y conservación de los catastros, tendientes a la correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica de los inmuebles"*.

Que el artículo 79 de la Ley 1955 de 2019 modificado por el artículo 43 de la Ley 2294 de 2023 Plan Nacional de Desarrollo (PND) 2022-2026 *"Colombia Potencia Mundial de la Vida"*, dispone que *"La gestión catastral es un servicio público prestado directamente por el Estado, que comprende un conjunto de operaciones técnicas y administrativas orientadas a la adecuada formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral con enfoque multipropósito, para contribuir a la prestación eficiente de servicios y trámites de información catastral a la ciudadanía y a la administración del territorio en términos de apoyo para la seguridad jurídica del derecho de propiedad inmueble, el fortalecimiento de los fiscos locales y el apoyo a los procesos de planeación y ordenamiento territorial, con perspectiva intercultural."*...

Que el mismo artículo menciona que *"La gestión catastral está a cargo del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC- en su condición de máxima autoridad catastral nacional y de los entes territoriales y esquemas asociativos de entes territoriales que aquel habilite a solicitud de parte, previo cumplimiento de las condiciones que garanticen su idoneidad como prestadores del servicio público (...)"*.

Que, el artículo 47 de la Ley 2294 de 2023 establece que, al Instituto Geográfico Agustín Codazzi como máxima autoridad catastral nacional, le corresponde entre otras funciones, expedir las normas técnicas y administrativas relacionadas con estándares, especificaciones y lineamientos, métodos y procedimientos para el desarrollo de la gestión catastral.

Que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi mediante la Resolución 1267 del 10 de octubre de 2019 habilitó como Gestor Catastral al Área Metropolitana de Bucaramanga -AMB- para la prestación del servicio público catastral en el municipio de Piedecuesta, entre otros.

Que según el artículo 2.2.2.1.2 del Decreto 1170 de 2015 modificado por el artículo 1 del Decreto 148 de 2020, son principios de la gestión catastral, además de los principios de la función administrativa, la calidad, eficiencia, progresividad, libre competencia, seguridad jurídica, apertura tecnológica, integralidad, participación ciudadana, sostenibilidad, publicidad y uso de la información.

Que de conformidad con lo previsto en los artículos 43, el cual modificó el artículo 79 de la Ley 1955 de 2019 y 47 de la Ley 2294 de 2023, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC- expidió la Resolución 1040 del ocho (08) de agosto de 2023, *"Por medio de la cual se expide la resolución única de la gestión catastral multipropósito"* modificada parcialmente por la Resolución 746 del seis (06) de junio de 2024.

Que, el artículo 3.8.3 de la Resolución IGAC No. 1040 de 2023, modificada parcialmente por la Resolución IGAC 746 de 2024 establece que los gestores catastrales prestarán el servicio público de gestión catastral en su ámbito territorial de competencia, ya sea directamente o con el apoyo de operadores para labores operativas y la obtención de insumos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 79 de la Ley 1955 de 2019, modificado por el artículo 43 de la Ley 2294 de 2023 y adicionalmente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.8.3 de la Resolución IGAC No. 1040 de 2023 los gestores catastrales tienen la competencia para expedir los actos administrativos necesarios para llevar a cabo las actividades propias de la gestión catastral, los cuales tendrán efectos en el ámbito territorial de su competencia y también en el de las entidades territoriales que los contraten, según corresponda.

 ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA BUCARAMANGA - FLORIDABLANCA - GIRON - PIEDECUESTA	PROCESO GESTIÓN JURIDICA Y CONTRACTUAL	CODIGO: GJC-FO-002
	RESOLUCIÓN No. 000343 (04 DE DICIEMBRE DE 2025)	VERSIÓN: 02

Que el inciso primero del artículo 4.1.1. de la Resolución IGAC No. 1040 de 2023, modificada parcialmente por la Resolución IGAC 746 de 2024 establece:

"Los procesos de la gestión catastral con enfoque multipropósito incluyen la formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral. Estos procesos se combinan para llevar a cabo actividades que permiten identificar y describir los predios de un territorio específico, con el objetivo de construir y mantener una base de datos que refleje con oportunidad, de manera completa y fidedigna, y con calidad, la realidad de dichos predios, incluyendo sus cambios físicos, jurídicos y económicos a lo largo del tiempo".

Que, en ejercicio de dichas facultades, el AMB expidió la Resolución No. 000447 del 23 de diciembre de 2024, "POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBAN LAS ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS Y GEOECONÓMICAS Y SE DETERMINA EL VALOR UNITARIO POR TIPO DE CONSTRUCCIÓN O TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS DE LOS PREDIOS ACTUALIZADOS CATASTRALMENTE CORRESPONDIENTES A LA ZONA RURAL Y URBANA CON EXCEPCIÓN DEL CENTRO POBLADO RURAL N° 3 – LA ESPERANZA, DEL MUNICIPIO DE PIEDECUESTA, DE SANTANDER."

Que, en el marco de las labores permanentes de conservación catastral y seguimiento a la actualización aprobada mediante la Resolución No. 000447 del 23 de diciembre de 2024, la Subdirección de Planeación e Infraestructura del AMB, en coordinación con la Oficina Asesora de Planeación de Piedecuesta, identificó (a través del Oficio No. 1341 del 29 de mayo de 2025) la necesidad de realizar ajustes en la delimitación de ciertas zonas físicas. Como resultado de esta verificación técnica, y en atención a la dinámica normativa del ordenamiento territorial, se formuló y presentó ante el Comité de Avalúos un estudio técnico que motivó la creación de diez (10) nuevas zonas homogéneas físicas rurales, con el objetivo de lograr una mayor correspondencia entre la zonificación catastral y la realidad territorial actual.

Que el estudio técnico para la creación de estas diez (10) nuevas zonas físicas fue presentado, expuesto y sometido a consideración del Comité de Avalúos del AMB, el cual, mediante Actas de reunión de fechas 21 de agosto y 30 de octubre de 2025, emitió concepto técnico favorable para la creación y adición de dichas zonas físicas, considerando que la metodología y la documentación presentada se ajustan al procedimiento SPI-PR-027 "Elaboración, Revisión, Modificación y Ajustes de los Estudios de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas".

Que el artículo 4.2.13 de la Resolución 1040 de 2023, modificado por el artículo 8 de la Resolución 746 de 2024, impone a los gestores el deber de asegurar la veracidad y confiabilidad de la información catastral; norma que habilita expresamente a la administración para que, a través del proceso de conservación catastral y actuando de oficio, realice los ajustes necesarios sobre la información reportada en la base de datos, garantizando así que la realidad jurídica, física y económica de los inmuebles se encuentre debidamente actualizada y depurada.

Que el artículo 1.7. PROCEDIMIENTOS DEFINIDOS POR LOS GESTORES Y MÉTODOS A APLICAR de la Resolución 1040 de 2023 modificada por el artículo 2 de la Resolución 746 de 2024, autoriza a los gestores catastrales, entre otras cosas, que, en el desarrollo de las actividades propias de la gestión catastral, realicen ajustes derivados de novedades del diseño metodológico.

Que, a su vez, se adelantó estudio técnico del territorio rural del municipio, y se consideró apropiado la creación de la zona homogénea geoeconómica N° 19, con el fin de precisar la valoración de las existentes para garantizar la coherencia con las dinámicas específicas del territorio y del mercado, el cual, mediante Acta de reunión del 03 de diciembre de 2025, fue presentado y cuenta con concepto técnico favorable por parte del Comité de Avalúos del AMB.

Que, en aplicación de las facultades de conservación oficiosa y con fundamento en la inclusión en la metodología de novedades del diseño metodológico del análisis territorial, la Subdirección de Planeación e Infraestructura adelantó un estudio técnico de mercado con mayor especificidad que incluyera las variables de restricción física y normativa; ejercicio que permitió identificar que habían zonas sin desarrollo productivo por sus condiciones físicas, áreas de terreno de gran extensión y la clasificación de suelo de conservación en ciertos sectores limitan su aprovechamiento económico, haciendo técnicamente necesario segregar y crear la

Zona Geoeconómica N° 19, con el fin de reconocer la distorsión de la realidad económica y garantizar la homogeneidad en la valoración.

Que, con base en las facultades de conservación oficiosa y conforme a la metodología de novedades del diseño metodológico del análisis territorial, la Subdirección de Planeación e Infraestructura del AMB desarrolló un estudio técnico del territorio rural del municipio, incorporando variables de restricción física, uso del suelo y dinámicas del mercado. El análisis permitió evidenciar que ciertos sectores requerían un tratamiento diferencial en razón de sus características físicas y de su bajo nivel de aprovechamiento económico. En consecuencia, se determinó la necesidad de crear la zona homogénea geoeconómica No. 19, con el propósito de ajustar la valoración catastral a la realidad territorial, lo cual fue presentado y aprobado mediante concepto técnico favorable del Comité de Avalúos del AMB, según consta en el acta de reunión del 3 de diciembre de 2025.

Que, en virtud de lo expuesto, se hace necesario aprobar los estudios mencionados y en consecuencia adicionar el Artículo Primero de la Resolución No. 000447 del 23 de diciembre de 2024, en el sentido de incorporar a la "Tabla 1.3. Zonas Homogéneas Físicas, suelo rural (00)" diez (10) nuevas zonas físicas, específicamente las Zonas Homogéneas Físicas, suelo rural (00) N° 351 a la N° 360; así como incluir "Tabla 1.4 Valor terreno por Zona Homogénea geoeconómica, suelo rural (00)" la zona N° 19, conforme a los resultados de los estudios técnicos.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. APROBAR los estudios técnicos de conservación catastral realizados sobre la zona rural del municipio de Piedecuesta, los cuales sustentan la incorporación de nuevas áreas homogéneas físicas y la precisión de valores económicos, que cuentan con concepto técnico favorable por parte por el Comité de Avalúos del Área Metropolitana de Bucaramanga.

ARTICULO SEGUNDO. ADICIONAR el Artículo Primero de la Resolución No. 000447 del 23 de diciembre de 2024, en el sentido de incorporar a la "Tabla 1.3. Zonas Homogéneas Físicas, suelo rural (00)" del Artículo Primero de la Resolución No. 000447 de 2024, las zonas N° 351 a la N° 360, con las siguientes diez (10) zonas:

Tabla 1.3. Zonas Homogéneas Físicas, suelo rural (00)

Zona No.	ÁREAS HOMOGÉNEAS DE TIERRA			Norma de uso del suelo	Uso actual del suelo	Influencia vial	Disponibilidad de aguas	Otras variables
	Unidad climática	Valor potencial	Pendiente					
351	MH	61	b (3 a 7%)qz	Expansión Urbana	Edificaciones	Buenas	Suficientes	
352	MH	61	b (3 a 7%)qz	Expansión Urbana	Edificaciones	Regulares	Suficientes	
353	MH	61	b (3 a 7%)qz	Expansión Urbana	Pecuario	Buenas	Suficientes	
354	MH	61	b (3 a 7%)qz	Expansión Urbana	Agrícola	Regulares	Suficientes	
355	MH	61	b (3 a 7%)qz	Expansión Urbana	Pecuario	Regulares	Suficientes	
356	MH	61	b (3 a 7%)qz	Expansión Urbana	Forestal	Buenas	Suficientes	
357	MH	61	b (3 a 7%)qz	Expansión Urbana	Forestal	Regulares	Suficientes	

Zona No.	ÁREAS HOMOGÉNEAS DE TIERRA			Norma de uso del suelo	Uso actual del suelo	Influencia vial	Disponibilidad de aguas	Otras variables
	Unidad climática	Valor potencial	Pendiente					
358	MH	61	b (3 a 7%)qz	Expansión Urbana	Forestal	Sin Vías	Sin Aguas	
359	CS	49	b (3 a 7%)qz	Expansión Urbana	Pecuario	Buenas	Suficientes	
360	CS	49	b (3 a 7%)qz	Expansión Urbana	Forestal	Sin Vías	Sin Aguas	

ARTÍCULO TERCERO. ADICIONAR el Artículo Primero de la Resolución No. 000447 del 23 de diciembre de 2024, en el sentido de incorporar a la “*Tabla 1.4 Valor terreno por Zona Homogénea geoeconómica, suelo rural (00)*” del Artículo Primero de la Resolución No. 000447 de 2024, la zona N°19,

Tabla 1.4 Valor terreno por Zona Homogénea geoeconómica, suelo rural (00)

código zona	Municipio	Sector	Vigencia	Valor x hectárea 100% comercial	Valor x hectárea 60% comercial
19	547	Rural	2025	\$ 3.400.000	\$ 2.040.000

ARTÍCULO CUARTO. VIGENCIA DE LAS DEMÁS DISPOSICIONES. Los demás artículos, tablas y apartes de la Resolución No. 000447 del 23 de diciembre de 2024, que no son objeto de la presente modificación, conservan su plena vigencia.

ARTÍCULO QUINTO. REMITIR copia de este acto administrativo a la Dirección de Gestión Catastral del IGAC; informarse al municipio de Piedecuesta y a la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR), a efecto de que ejerza las funciones la inspección, vigilancia y control al ejercicio de la gestión catastral.

ARTÍCULO SEXTO. PUBLICAR la presente resolución en la página electrónica oficial del gestor catastral Área Metropolitana de Bucaramanga de conformidad con lo establecido en el artículo 65 de la Ley 1437 de 2011 y aplicar los efectos de la misma en el proceso catastral de conservación en curso.

ARTÍCULO SEPTIMO. Contra el presente acto administrativo no proceden recursos de conformidad con el artículo 75 de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).

ARTÍCULO OCTAVO. La presente resolución rige a partir de la fecha de publicación en la página electrónica oficial del gestor catastral Área Metropolitana de Bucaramanga

Expedida en la ciudad de Bucaramanga los cuatro (04) días del mes de diciembre de 2025.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE



JOHN MANUEL DELGADO NIVIA
Director AMB

Proyectó: Leidy Cruz Quijano- Profesional Universitario – SPI

Jennifer Blanco Ortega- Profesional Universitario – SPI

Revisó: Fabián Mauricio Buitrago León – Subdirector de Planeación e Infraestructura AMB

Gerson Vega Vargas – Secretaria General