**RESOLUCIÓN CATASTRAL No. ${no\_resolucion}**

**(${dia} DE ${mes} DE ${vigencia})**

“*POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA REVISIÓN DE AVALÚO Y SE REALIZA LA INSCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN EN EL CATASTRO DEL MUNICIPIO DE FUSAGASUGÁ DE MANERA OFICIOSA”*

La Secretaría de Planeación - Dirección de Ordenamiento Territorial y Gestión Catastral actuando en calidad de Gestor Catastral de Fusagasugá y como responsable de la prestación eficaz y continua del servicio público catastral, en uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por la Resolución del IGAC No. 765 del 27 de agosto de 2020 “Por medio de la cual se habilita como gestor catastral al Municipio de Fusagasugá y se dictan otras disposiciones” y,

**CONSIDERANDO**

Que el artículo 365 de la Constitución Política dispuso que *“Los servicios públicos son inherentes a la finalidad social del Estado. Es deber del Estado asegurar su prestación eficiente a todos los habitantes del territorio nacional. Los servicios públicos estarán sometidos al régimen jurídico que fije la ley, podrán ser prestados por el Estado, directa o indirectamente, por comunidades organizadas, o por particulares. En todo caso, el Estado mantendrá la regulación, el control y la vigilancia de dichos servicios”*.

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

En la misma línea, la Ley 2294 de 2023 “*Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022 - 2026 “Colombia Potencia Mundial de la Vida”*, establece en su artículo 79. *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 mediante Resolución No. 765 de 2020 emitida por el IGAC. “Por medio del cual se habilita como gestores catastrales al municipio de Fusagasugá y se dictan otras disposiciones” el municipio de Fusagasugá asumió la responsabilidad de prestar de forma efectiva y continua el servicio público de gestión catastral, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.2.5.5 del decreto 1983 de 2019.

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

Que a su vez la Resolución 765 de 2020, establece que el servicio de gestión catastral será adscrito y supervisado por la Secretaría de Planeación, y que el funcionario público responsable de la gestión documental resultado de la ejecución de actividades catastrales será el Director de Información y Planificación Territorial, actualmente, mediante el Decreto No. 016 de 2023 “Por medio de la cual se adopta la Estructura de la Alcaldía del Municipio de Fusagasugá - Cundinamarca, se señalan las funciones generales de sus dependencias y se dictan otras disposiciones” se ordena la estructuración de la Dirección de Ordenamiento Territorial y Gestión Catastral quien tendrá como una de las funciones en materia de gestoría catastral “Expedir los actos administrativos necesarios para el cumplimiento de las actividades propuestas de la gestión catastral, los cuales surtirán efectos en el ámbito territorial de las competencias del lugar donde se está prestando el servicio, así como en el de las Entidades territoriales que los contraten, según corresponda

Que el Decreto Nacional 148 de 2020 *“*Por el cual se reglamentan parcialmente los artículos 79, 80, 81 Y 82 de la Ley 1955 de 2019 y se modifica parcialmente el Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1170 de 2015", en su artículo 2.2.2.2.2. literal c) establece el *Proceso de Conservación Catastral* como *el conjunto de acciones tendientes a mantener vigente la base catastral de forma permanente, mediante la incorporación de los cambios que sufra la información de un bien inmueble. La conservación catastral podrá realizarse a solicitud de parte o de oficio, para lo cual, los gestores catastrales deberán adoptar los mecanismos de interoperabilidad con las demás entidades productoras de información oficial.*

A su vez se consagra en el parágrafo que “*una vez finalizado el proceso de actualización, el gestor catastral deberá implementar estrategias que permitan el mantenimiento permanente del catastro, incorporando las variaciones puntuales o masivas de las características físicas, jurídicas, o económicas de los predios en la base catastral”.*

Que así mismo, el artículo 2.2.2.1.1 del Decreto ibidem, ha definido como Mutación Catastral *“los cambios que se presentan en los componentes físico, jurídico o económico de un predio”.*

Que la información catastral comprende las características físicas, jurídicas y económicas de los bienes inmuebles, por lo tanto, al tenor del artículo 2.2.2.2.1 del Decreto 148 de 2020 en su literal c) *la información económica corresponde al valor o avalúo catastral del inmueble. El avalúo catastral deberá guardar relación con los valores de mercado.*

Que conforme a la identificación de las características económicas de los predios objeto del proceso de actualización catastral de la zona urbana del municipio, se realizó el estudio de zonas homogéneas físicas y zonas homogéneas geoeconómicas, metodología por medio de la cual se determinan los valores unitarios por tipo de construcción como método de valoración masiva a partir de la investigación y el análisis estadístico del mercado inmobiliario.

En ese sentido, las zonas homogéneas físicas, para la zona urbana, son espacios geográficos de una región de la vivienda, reglamentación municipal del uso del suelo, u otras variables que permitan diferenciar estas áreas de las adyacentes. Y partir del diseño de las zonas homogéneas físicas se realiza la investigación del mercado inmobiliario local y se determina las zonas homogéneas geoeconómicas, entendidas éstas como los espacios geográficos de una región con características similares en cuanto a su precio.

Para el efecto, se investiga por zona homogénea física, el valor comercial del terreno, conforme a lo dispuesto por el artículo 2 del Decreto 1420 de 1998, en donde se entiende éste como “*el precio más probable por el cual se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actúan libremente con el pleno conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien*”.

Que ante el Gestor Catastral Multipropósito del Municipio de Fusagasugá, el señor ${nombre\_gestor}, solicitó con radicado ${no\_radicado}, asociado al ${asociado\_id}, *EL DESENGLOBE* del predio identificado con el número predial nacional ${numero\_predial} y folio de matrícula inmobiliaria ${matricula\_inmobiliaria}, ubicado en la zona urbana del municipio de Fusagasugá, que corresponde a una *mutación de segunda,* reglamentada por el artículo 15 literal b) de la Resolución 1149 de 2021.

Que en el marco del trámite de la MUTACIÓN DE SEGUNDA requerida, se realizó la verificación de la información catastral del predio, encontrando que el componente económico de este estaba determinado por valores diferentes a los establecidos mediante el proceso de actualización catastral.

En tal sentido, el Gestor Catastral debe aplicar los valores establecidos en el estudio económico realizado en el marco del proceso de actualización catastral, que debe responder al mercado inmobiliario propio de la zona homogénea geoeconómica. Así las cosas, en virtud de las disposiciones normativas expuestas se hace necesario realizar de oficio la *REVISIÓN DEL AVALÚO* previamente a surtir *EL DESENGLOBE,* con el objeto de establecer los valores de las zonas homogéneas geoeconómicas con los que se liquidará el predio.

Que de acuerdo a la información del componente económico verificada en la base de datos alfanumérica, geográfica, al *Estudio de ZHF y ZHG y sus anexos, al concepto de norma de uso del suelo* contempladas en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente, es decir, el Acuerdo Municipal 029 de 2001,se logra determinar que el predio identificado con Folio de matrícula Inmobiliaria ${matricula\_inmobiliaria} y número predial nacional ${numero\_predial}, ubicado en la zona urbana del municipio de Fusagasugá, ${se\_grabo\_base\_datos}

Que el cambio que se presenta en el componente económico del predio identificado con número predial nacional ${numero\_predial} implica una mutación de cuarta denominada *REVISIÓN DE AVALÚO*, contemplada en los artículos 15 literal d) ,33, 34 y 35 de la Resolución 1149 de 2021 *“Por la cual se actualiza la reglamentación técnica de la formación, actualización, conservación y difusión catastral con enfoque multipropósito”.*

Que de acuerdo a los documentos aportados y la información recolectada en campo por método directo, se evidencia que esta difiere con la consignada en la base de datos del Gestor Catastral de Fusagasugá. Así pues, teniendo en cuenta que dentro de las finalidades que se buscan a través del servicio público de gestión catastral es atender la necesidad que tiene el país de contar con una información catastral actualizada, que refleje la realidad física, jurídica y económica de los inmuebles y eliminar las disparidades presentadas en las bases de datos catastrales y registrales que no respondan a la realidad de los predios, la Dirección de Ordenamiento Territorial y Gestión Catastral,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Ordenar la inscripción en el catastro del municipio de Fusagasugá, los siguientes cambios:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **CANCELA** | | | | | | | |
| **Datos Predio** | | | | | | | |
| **Número Catastral** | **Matrícula Inmobiliaria** | **Dirección del Predio** | **Destino Económico** | **Área de Terreno (m²)** | **Área Construida (m²)** | **Avalúo** | **Vigencia** |
| ${cancela\_datos\_predio\_nmero\_catastral} | ${cancela\_datos\_predio\_matricula\_inmobiliaria} | ${cancela\_datos\_predio\_direccion} | ${cancela\_datos\_predio\_destino\_economico} | ${cancela\_datos\_predio\_area\_terreno} | ${cancela\_datos\_predio\_area\_construida} | ${cancela\_datos\_predio\_avaluo} | ${cancela\_datos\_predio\_vigencia} |
| **Propietarios** | | | | | | | |
| **Número Catastral** | **Número de Propietario** | **Nombre del Propietario** | **Tipo de Documento** | **Número de Documento** |  |  |  |
| ${cancela\_propietarios\_nmero\_catastral} | ${cancela\_propietarios\_numero\_propietario} | ${cancela\_propietarios\_nombre\_propietario} | ${cancela\_propietarios\_tipo\_documento} | ${cancela\_propietarios\_numero\_documento} |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| **INSCRIBE** | | | | | | | |
| **Datos Predio** | | | | | | | |
| **Número Catastral** | **Matrícula Inmobiliaria** | **Dirección del Predio** | **Destino Económico** | **Área de Terreno (m²)** | **Área Construida (m²)** | **Avalúo** | **Vigencia** |
| ${inscribe\_datos\_predio\_nmero\_catastral} | ${inscribe\_datos\_predio\_matricula\_inmobiliaria} | ${inscribe\_datos\_predio\_Direccion} | ${inscribe\_datos\_predio\_destino\_económico} | ${inscribe\_datos\_predio\_area\_terreno} | ${inscribe\_datos\_predio\_area\_construida} | ${inscribe\_datos\_predio\_avaluo} | ${inscribe\_datos\_predio\_vigencia} |
| **Propietarios** | | | | | | | |
| **Número Catastral** | **Número de Propietario** | **Nombre del Propietario** | **Tipo de Documento** | **Número de Documento** |  |  |  |
| ${inscribe\_propietarios\_nmero\_catastral} | ${inscribe\_propietarios\_numero\_propietario} | ${inscribe\_propietarios\_nombre\_propietario} | ${inscribe\_propietarios\_tipo\_documento} | ${inscribe\_propietarios\_numero\_documento} |  |  |  |
| **Liquidación de Avalúos** | | | | | | | |
| **Número Catastral** | **Concepto** | **Avalúo** | **Fecha** |  |  |  |  |
| ${inscribe\_liquidacion\_nmero\_catastral} | ${inscribe\_liquidacion\_concepto} | ${inscribe\_liquidacion\_avaluo} | ${inscribe\_liquidacion\_fecha} |  |  |  |  |

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Notificar el contenido de esta resolución al(los) interesado(s), en los términos señalados en el artículo 56 de la Resolución IGAC 1149 de 2021.

**ARTÍCULO TERCERO**: Contra las inscripciones catastrales aquí señaladas, procede el recurso de reposición y en subsidio apelación, el cual podrá interponerse ante el Director de Ordenamiento Territorial y Gestión Catastral.

**PARÁGRAFO.** Los recursos de reposición y apelación deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso, de acuerdo con lo establecido en los artículos 76 y 77 de la Ley 1437 de 2011.

**ARTÍCULO CUARTO**: La presente resolución quedará en firme de acuerdo a lo establecido en el artículo 87 de la Ley 1437 de 2011.

**ARTÍCULO QUINTO**: Los avalúos catastrales inscritos tendrán vigencia fiscal a partir del primero (01) de enero del año inmediatamente siguiente a la expedición del acto administrativo que ordene el proceso de formación o actualización catastral.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Fusagasugá, a los ${dia\_now\_letra} (${dia\_now\_numero}) días del mes de ${mes\_now\_letra} de ${annio\_letra} (${annio\_numero}).

**${nombre\_director\_ordenamiento}**

**${cargo\_director\_ordenamiento}**

**Alcaldía de Fusagasugá**

GESTIÓN DOCUMENTAL:

Original: Destinatarios

1ª Copia: Dirección de Ordenamiento Territorial y Gestión Catastral

Proyectó: ${nombre\_proyecto\_abogado} - Abogado contratista

Revisó: ${nombre\_reviso\_contratista} - contratista

Revisó y aprobó: ${reviso\_aprobo\_nombre} – ${reviso\_aprobo\_cargo}