

Análisis de procesos de avalúos catastrales masivos

Caso de estudio Soacha

Alejandro Bogotá Vanegas

Ingeniero Industrial

Sergio A Pirabán Gómez

Economista

Universidad Santo Tomás

Facultad de Ingeniería Civil

Especialización en Gestión Territorial y Avalúos

Asesor

Carlos Alberto González Camargo

Mayo 7 de 2026

Resumen

El presente documento examina y analiza las inconsistencias identificadas en el proceso de avalúos y actualización catastral masivo llevado a cabo en el municipio de Soacha, con énfasis en la Comuna 1, sector la “Ye” de Compartir. Se evalúan los factores técnicos, normativos y administrativos que inciden en la determinación de los valores catastrales, así como su impacto en la equidad tributaria.

A partir del análisis se identifican deficiencias en la delimitación de zonas homogéneas, la aplicación metodológica y la articulación con la política fiscal, proponiendo recomendaciones orientadas a mejorar la precisión, transparencia y legitimidad del sistema catastral, que conlleva directamente a evitar afectaciones socioeconómicas, entre las que se incluyen inequidad tributaria, distorsiones de mercado y sobrecargas financieras para los propietarios.

Palabras claves: Actualización catastral masiva, impuesto predial, catastro multipropósito, Zona Homogénea Geoeconómica

Abstract

This document examines and analyzes the inconsistencies identified in the mass appraisal and cadastral update process carried out in the municipality of Soacha, with emphasis on Commune 1, specifically the “La Ye” sector of Compartir. It evaluates the technical, regulatory, and administrative factors that influence the determination of cadastral values, as well as their impact on tax equity.

Based on the analysis, deficiencies are identified in the delineation of homogeneous zones, the methodological application, and the alignment with fiscal policy. The study proposes recommendations aimed at improving the accuracy, transparency, and legitimacy of the cadastral system, thereby preventing socioeconomic impacts such as tax inequity, market distortions, and financial burdens on property owners.

Keywords: Mass appraisal processes, property tax, multipurpose cadaster, Geoeconomic homogeneous zones.

Contenido

Resumen	2
Abstract.....	3
Contenido	4
1. Introducción	8
2. Objetivos.....	9
2.1 General.....	9
2.2 Específicos	9
3. Alcance	10
3.1 Pertinencia e impacto	10
4. Marco Teórico	11
4.1 Catastro.....	11
4.2 Formación catastral	11
4.3 Actualización catastral	12
4.4 Conservación catastral	12
4.5 Zonas Homogéneas Físicas (ZHF)	13
4.6 Zonas Homogéneas Geoeconómicas (ZHG)	14
4.7 Catastro Multipropósito.....	15
5. Marco Normativo.....	16
6. Metodología	19
7. Área de estudio.....	20
7.1 Municipio de Soacha	20
7.2 Comuna 1	21
7.3 Zona de estudio “Ye” de Compartir	22
7.4 Cuantificación predial	23
8. Desarrollo	24
8.1 Análisis de la Influencia vial.....	24
8.2 Disponibilidad de servicios públicos.....	26
8.3 Topografía	29
8.4 Norma uso del suelo.....	30
8.5 Uso actual del suelo	31
8.6 Tipificación de construcciones	35
8.7 Tratamiento urbanístico.	38
8.8 Análisis de ZHF y ZHGE.....	40



8.8.1	Predios representativos	41
9.	Resultados	45
9.1	Deficiencias técnicas en la determinación de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas 45	
9.2	Incumplimiento parcial de las directrices técnicas del IGAC	46
9.3	Interacción entre el proceso catastral y decisiones político-administrativas	47
10.	Propuesta de ajuste técnico	50
11.	Conclusiones	53
12.	Recomendaciones	54
	Bibliografía	55

Lista de Figuras

Figura 1 Localización general municipio de Soacha	20
Figura 2 Localización general municipio de Soacha – Comuna 1	21
Figura 3 Localización general Comuna 1 – Sector la “Ye” de Compartir	22
Figura 4 Localización específica Sector la “Ye” de Compartir	22
Figura 5 Manzanas área de estudio.	23
Figura 6 Plan Vial POT	24
Figura 7 Mapa de Influencia vial	25
Figura 8 Imágenes reconocimiento vías sector	26
Figura 9 Mapa Proyecto Cobertura Acueducto POT 2000	27
Figura 10 Mapa disponibilidad servicios públicos	28
Figura 11 Imagen identificación de servicios públicos	28
Figura 12 Perfil de elevación zona de estudio Comuna 1	29
Figura 13 Mapa usos del suelo urbano	30
Figura 14 Mapa norma uso del suelo zona de estudio	31
Figura 15 Imagen reconocimiento Calle 20 Sur	32
Figura 16 Imagen reconocimiento Calle 18 Sur	32
Figura 17 Imagen reconocimiento Calle 20 Sur	33
Figura 18 Imagen reconocimiento PH Compartir	33
Figura 19 Mapa Uso actual del suelo	34
Figura 20 Tipificación Residencial Multifamiliar PH y Residencial Tipo 4	36
Figura 21 Tipificación Comercial Intermedio 1	37
Figura 22 Tipificación Institucional	37
Figura 23 Mapa Tipificación Construcciones	38
Figura 24 Mapa tratamientos urbanísticos	39
Figura 25 Mapa Zonas Homogéneas Geoeconómicas	41
Figura 26 Mapa propuesta ZHGE	51

Lista de Tablas

Tabla 1 Clasificación tipologías constructivas	35
Tabla 2 Tabla valores ZHGE en área de estudio	40
Tabla 3 Predios costado oriental Carrera 20 Sur	42
Tabla 4 Predios costado occidental Carrera 17 Sur	42
Tabla 5 Predios PH Compartir	43
Tabla 6 Predios PH costado occidental Carrera 18 Sur	43
Tabla 7 Predios costado oriental Carrera 18 Sur	43
Tabla 8 Comparación aspectos clave estatuto tributario 2000 vs. 2020	48
Tabla 9 Aproximación de valores ZHGE	51

1. Introducción

El desarrollo del presente documento como requisito para acceder al título de Especialistas en Gestión Territorial y Avalúos, tiene como propósito evaluar y analizar los posibles errores en el desarrollo de la actualización catastral en el municipio de Soacha, Cundinamarca realizada en los años 2020 y 2021.

En Colombia desarrollo de las actualizaciones catastrales se constituye como una de las actividades fundamentales para la gestión del territorio, la planificación urbana e instrumento fundamental para la gestión de los ingresos fiscales de los municipios, como el caso de Soacha. El propósito de este ejercicio académico es analizar, desde una perspectiva cuantitativa – descriptiva, la posibilidad de que en los avalúos masivos realizados en Soacha se hayan presentado errores o inconsistencias, esto a partir de la identificación y valoración de la información requerido para soportar esta hipótesis.

La motivación de este estudio radica en las quejas ciudadanas y procesos sancionatorios que se presentaron en tiempos recientes, pero además, en la importancia de la transparencia, legalidad y precisión de los procesos catastrales como soporte de las políticas públicas y la percepción y favorabilidad por parte de la ciudadanía hacia las instituciones en el desarrollo de su misión. Para esto se contempla un análisis detallado del marco normativo aplicable, las metodologías técnicas y estadísticas empleadas, así como los criterios internacionales y nacionales para la detección de errores en los procesos de avalúos masivos. De igual manera se incluye y sintetiza la literatura académica y oficial que resultara relevante, así como el tipo de información clave para la validación de la hipótesis planteada.

2. Objetivos

2.1 General

Realizar el análisis de la valoración masiva realizada en el municipio de Soacha, Comuna 1, sector la Y Compartir ejecutada entre 2020 y 2021, verificando la consistencia de los resultados obtenidos e identificando oportunidades de mejora.

2.2 Específicos

Cuantificar y validar el universo de predios existentes en la Comuna 1 – Sector la Ye Compartir intervenidos en el proceso de actualización catastral en el sector de estudio.

Determinar si los valores asignados la actualización catastral corresponden a las dinámicas reales del mercado inmobiliario del sector.

Analizar la coherencia, homogeneidad y variabilidad de las tipologías constructivas registradas en el proceso de actualización, teniendo en cuenta características físicas, funcionales y de calidad.

Identificar oportunidades de mejora en los procesos técnicos, metodológicos y operativos de la valoración masiva en cuanto a transparencia, eficiencia y calidad de las futuras actualizaciones catastrales.

3. Alcance

Se contempla mediante el análisis de la información del municipio de Soacha realizar la cuantificación e inventario de predios de la zona de estudio para así validar o negar la hipótesis de la existencia de errores que pudieron cometerse en los procesos de valoración masiva y como estos errores afectan a las comunidades económicamente vulnerables al aumentas en muchos casos de manera arbitraria sus responsabilidades tributarias sobrepasando su capacidad de pago.

Aquí se pretende identificar y cuantificar esos posibles errores cometidos en el proceso de actualización catastral masivo y posteriormente validar las consecuencias socioeconómicas, y sugerir posibles ajustes a los valores asignados al sector objeto de estudio.

3.1 Pertinencia e impacto

Se considera que el proyecto es pertinente toda vez que el sector objeto de estudio es hogar de comunidades socio económicamente vulnerables, estrado dos, y sus valores catastrales pudieron aumentar de manera desproporcionada, lo que conllevaría a un aumento de las cargas tributarias por medio del impuesto predial.

Así pues, el impacto debe ser la búsqueda de la justicia tributaria, permitir el goce de derechos como lo es el acceso a vivienda y restituir la confianza en las instituciones públicas, promoviendo sistemas de valuación más justos y transparentes, además, de permitir una planeación y desarrollo urbano más equitativo.

4. Marco Teórico

En Colombia la máxima autoridad en asuntos catastrales es el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, su función radica en la regulación y fijación de estándares técnicos de obligatorio cumplimiento para el desarrollo de actividades catastrales en todo el territorio nacional, de forma tal que la estandarización en el manejo de la información permita la interoperabilidad entre los distintos actores del sector.

4.1 Catastro

Es el inventario o censo de los bienes inmuebles localizados en el territorio nacional, de dominio público o privado, independiente de su tipo de tenencia, el cual debe estar actualizado y clasificado con el fin de lograr su correcta identificación física, jurídica y económica con base en criterios técnicos y objetivos. (Decreto 148 de 2020)

En cuanto a la información física se relaciona con los factores de forma, cabida, linderos y las posibles construcciones existentes dentro del predio, esta información física no implica per se el reconocimiento de los linderos del predio obtenidos en sitio.

La información jurídica relaciona los posibles sujetos activos de derecho, esto es: propietario, poseedor u ocupantes, este aspecto no puede tomarse como prueba única de propiedad.

Por otra parte, la información económica relaciona los valores catastrales del predio, los cuales deben guardar relación con los valores económicos de mercado.

4.2 Formación catastral

Se considera al conjunto de operaciones técnicas y administrativas empleadas a obtener, por primera vez, la información de los predios en sus aspectos físico, jurídico y económico. Dicha información se debe almacenar en bases de datos y documentos

cartográficos que permitan la medición de áreas, elaboración de planos conjunto-municipales y cartas catastrales que permitan la clasificación agrológica de los suelos y su uso (IGAC, Resolución 2555 de 1988)

4.3 Actualización catastral

Consiste en el conjunto de operaciones orientadas a renovar los datos de la formación catastral, revisando los elementos físico y jurídico, y eliminando las disparidades en el componente económico originadas por cambios físicos, variaciones de uso o productividad, obras públicas o condiciones del mercado inmobiliario (Decreto 3496 de 1983, Artículo 13; Resolución 70 de 2011, Artículo 97).

De acuerdo con la Ley 14 de 1983, Artículo 5, las autoridades catastrales tienen la obligación de actualizar los catastros en un período máximo de cinco (5) años en todos los municipios del país. No obstante, en Colombia persisten altos niveles de desactualización: según el CONPES 3859 de 2016, el promedio de desactualización en áreas urbanas y rurales supera los 10 años, y más del 60% del territorio nacional presenta información catastral desactualizada.

La actualización puede realizarse mediante métodos directos como visita a campo o indirectos: uso de sensores remotos, modelos estadísticos, big data, y declarativos y colaborativos como lo son la participación ciudadana. En ningún caso es obligatorio el levantamiento catastral de la totalidad de los inmuebles para actualizar un área geográfica (IGAC, Resolución 2555 de 1988).

4.4 Conservación catastral

Son el conjunto de acciones permanentes orientadas a mantener vigente la base catastral, mediante la incorporación de los cambios que sufran los inmuebles en sus aspectos físico, jurídico o económico. Esta labor puede realizarse de oficio o a solicitud de parte, y

requiere la interoperabilidad con otras entidades productoras de información oficial (IGAC, Resolución 2555 de 1988).

Dentro de la conservación catastral se inscriben las mutaciones, definidas como todo cambio que sobrevenga en los aspectos del predio y sea debidamente registrado. Las mutaciones se clasifican en:

- Primera clase: Cambio de nombre del propietario o poseedor.
- Segunda clase: Englobe o desenglobe de predios.
- Tercera clase: Incorporación de nuevas construcciones o demoliciones.
- Cuarta clase: Auto estimaciones o reajustes anuales de ley.
- Quinta clase: Inscripción de predios o mejoras no declarados u omitidos en procesos anteriores (IGAC, Resolución 70 de 2011).

4.5 Zonas Homogéneas Físicas (ZHF)

Las Zonas Homogéneas Físicas son espacios geográficos que presentan características similares en cuanto a variables físicas y normativas del territorio, tales como:

- Topografía: Condiciones del relieve, pendientes, amenazas naturales.
- Influencia vial: Jerarquía y tipo de vías (local, zonal, veredal, municipal, departamental).
- Servicios públicos: Cobertura y calidad de acueducto, alcantarillado, energía, gas, aseo, internet, entre otros.
- Uso actual del suelo: Actividades económicas y sociales desarrolladas en el momento del estudio.
- Norma de uso del suelo: Clasificación del suelo según el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) o Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT).

- Tipificación de construcciones: Clasificación de las edificaciones según su calidad, materiales, acabados y tipología (residencial, comercial, institucional, etc.) (IGAC, 2019; Jiménez Quintero, 2021).

La delimitación de ZHF se realiza mediante la intersección de estas variables en sistemas de información geográfica (SIG), siguiendo modelos de datos como el LADM_COL (Land Administration Domain Model for Colombia), adoptado mediante Resolución Conjunta 499 de 2020, el cual permite la estandarización y gestión integral de la información catastral.

4.6 Zonas Homogéneas Geoeconómicas (ZHG)

Las Zonas Homogéneas Geoeconómicas son espacios geográficos contruidos a partir de las Zonas Homogéneas Físicas, que agrupan predios con valores unitarios de terreno similares, determinados mediante el análisis del mercado inmobiliario (IGAC, 2019).

Para su elaboración, se seleccionan puntos de investigación representativos de cada ZHF, sobre los cuales se realizan avalúos puntuales aplicando metodologías como:

- Método de comparación o de mercado: Basado en ofertas y transacciones de inmuebles comparables.
- Método de costo de reposición: Estimación del valor de las construcciones a nuevo, descontando depreciaciones por edad y estado de conservación (Resolución 620 de 2008, IGAC).

Los valores obtenidos se homologan y agrupan, generando polígonos con valores unitarios de referencia que sirven como insumo para la determinación de avalúos catastrales masivos. Las ZHG constituyen la base técnica para la actualización del componente económico del catastro y para la liquidación del impuesto predial unificado.

4.7 Catastro Multipropósito

El catastro multipropósito, adoptado en los Planes Nacionales de Desarrollo 2014-2018 y 2018-2022, es un modelo de gestión catastral que trasciende el enfoque fiscal tradicional. Su objetivo es disponer de información predial actualizada, integrada y confiable, que contribuya a:

- La seguridad jurídica del derecho de propiedad.
- El fortalecimiento de los fiscos municipales.
- El ordenamiento territorial.
- La planeación social y económica.
- La formalización de la propiedad rural y urbana.
- La implementación de políticas públicas con enfoque territorial (Ley 1753 de 2015).

Este modelo promueve la participación de gestores y operadores catastrales habilitados, el uso de tecnologías de la información y la interoperabilidad entre el catastro y el registro de la propiedad.

5. Marco Normativo

La normatividad que regula la gestión catastral en Colombia ha experimentado una transformación profunda durante las últimas dos décadas, pasando de un modelo centralizado y predominantemente fiscal a un sistema que en la teoría busca ser descentralizado, interoperable y orientado al enfoque multipropósito. Este proceso ha implicado la articulación de normas legales, políticas públicas, lineamientos técnicos y actos administrativos que, en conjunto, estructuran el funcionamiento del catastro moderno, pero que a la vez condicionan su implementación en entidades territoriales como el municipio de Soacha.

En Colombia, el catastro y la valoración de los bienes inmuebles son regulados principalmente por la Ley 14 de 1983, que definió el avalúo catastral como base del impuesto predial y a la vez como instrumento de planeación urbana y rural. Adicionalmente, el decreto 1333 de 1986 estableció los principios fundamentales de la administración catastral en el país, para este momento el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) ejercía la función exclusiva de formación, conservación y actualización del catastro, así las cosas, durante un amplio periodo de tiempo Soacha dependió del IGAC para sus procesos catastrales hasta la última actualización realizada en 2010.

En el año 2018 mediante la adopción de los documentos CONPES 3859 “Política para la adopción e implementación de un catastro multipropósito rural-urbano” y su financiación mediante CONPES 3951 “Concepto favorable a la Nación para contratar operaciones de crédito externo con la banca multilateral hasta por USD 150 millones, destinados a financiar parcialmente el programa para la adopción e implementación de un catastro multipropósito rural-urbano”, con el fin de establecer una política pública nacional para la modernización del catastro y su articulación con el registro de la propiedad. Estos instrumentos introdujeron principios como la interoperabilidad, la actualización continua, la integración de información

geoespacial y la descentralización operativa, sentando las bases para la reforma legal que se materializaría un año después.

El cambio de gobierno y su correspondiente Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022, adoptado mediante la Ley 1955 de 2019, constituyó el hito más relevante en la transformación del sistema catastral, pues definió la gestión catastral como un servicio público, creó las figuras de Gestor Catastral y Operador Catastral, y además asignó a la Superintendencia de Notariado y Registro la función de inspección, vigilancia y control, y también estableció un régimen de infracciones y sanciones aplicables tanto a gestores como operadores catastrales.

Posteriormente, en la reglamentación de esta Ley, mediante el Decreto 148 de 2020, que a su vez modificó el Decreto 1170 de 2015, se definieron los requisitos técnicos administrativos y operativos para la habilitación de gestores y operadores catastrales. También estableció estándares de calidad, obligaciones de reporte y procedimientos para la actualización catastral.

En el apartado técnico, la Resolución 620 de 2018 del IGAC constituye la norma central para la valoración masiva de predios. Esta resolución define la metodología para la construcción de áreas homogéneas físicas y geoeconómicas, los modelos estadísticos de valoración, los criterios de control de calidad y los procedimientos para la gestión de inconsistencias. Su aplicación es obligatoria para todos los gestores y operadores catastrales, incluidos los de carácter municipal.

La implementación del catastro multipropósito en Soacha se formalizó mediante la Resolución 377 de 2020, de esta manera el IGAC habilitó al municipio como Gestor Catastral. A partir de esta habilitación, el municipio adquirió la competencia para adelantar directamente los procesos de formación, actualización y conservación catastral. Paralelamente, el Concejo Municipal autorizó la creación de la empresa Catastro Avanza S.A.S. E.M. mediante el Acuerdo

18 de 2020, definiendo su objeto social como “la operación de servicios públicos catastrales... para la formación, actualización, conservación y difusión de información catastral”. Esta empresa fue contratada mediante el Contrato Interadministrativo 1150 de 2020 para ejecutar la actualización catastral urbana correspondiente a la vigencia 2021.

El proceso de actualización catastral en Soacha fue formalizado mediante los actos administrativo de carácter municipal, como la Resolución 570 de 2020, que ordenó la actualización catastral municipal con enfoque multipropósito, la Resolución 599 de 2020 que la modificó, además la Resolución 1198 de 2020, que aprobó los estudios de las zonas homogéneas físicas y zonas homogéneas geoeconómicas, así como los valores unitarios y avalúos especiales. Es importante adicionar que mediante el decreto 404 de 2020, se fijó el porcentaje del 80% del valor comercial para determinar el avalúo catastral. Siendo todos estos actos constitutivos y base normativa específica del proceso de actualización catastral 2020 – 2021.

6. Metodología

El desarrollo del presente estudio orientado a identificar, caracterizar y analizar potenciales errores e inconsistencias en el proceso de actualización catastral masiva realizada en el municipio de Soacha para en el periodo descrito. Dada la complejidad del proceso catastral y las limitaciones prácticas para acceder de manera adecuada y oportuna a la totalidad de información empleado por el operador catastral, nuestra metodología se enfoca en el análisis de fuentes de información secundarias, públicas y oficiales que igualmente permiten una aproximación técnica y crítica a la problemática planteada.

Inicialmente, se requiere la revisión de fuentes técnicas y normativas, éstas son en su orden el Plan de Ordenamiento Territorial vigente en el periodo de estudio, Acuerdo 046 de 2000, y la resolución No. 1198 de la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial por la cual se adoptan las Zonas Geoeconómicas y sus valores de referencia.

Adicionalmente el análisis de las bases de datos catastrales públicas correspondientes a los procesos de actualización masiva realizada en el municipio con el fin de contrastarlo con los valores de ZHGE oficialmente adoptadas.

Posteriormente, mediante herramientas de geoprocésamiento, realizar el análisis comparativo y espacial, que permita identificar patrones atípicos, y posible correlación con fallos en la metodología, en la normativa y en el procedimiento llevado a cabo tanto por el operador catastral como por el municipio como gestor catastral.

7. Área de estudio

7.1 Municipio de Soacha

El municipio de Soacha se localiza en el centro del territorio nacional, en el departamento de Cundinamarca, su posición geográfica estratégica lo convierte en uno de los municipios más relevantes del país en términos de dinámicas urbanas, presión demográfica y transformación del suelo. (Alcaldía Municipal de Soacha, 2020)

Se ubica en la región Andina, en la Sabana de Bogotá, sobre una altiplanicie situada sobre los 2565 msnm, sus coordenadas geográficas aproximadas son 4°34' latitud norte y 74°13' longitud oeste. Limita al norte y oriente con Bogotá D.C., al occidente con los municipios de Sibaté y San Antonio del Tequendama, y al sur con Granada y Fusagasugá. Tiene una extensión aproximada de 184 Km². (Instituto Geográfico Agustín Codazzi [IGAC], 2018)

Administrativamente el municipio está conformado por seis comunas urbanas y dos corregimientos rurales.

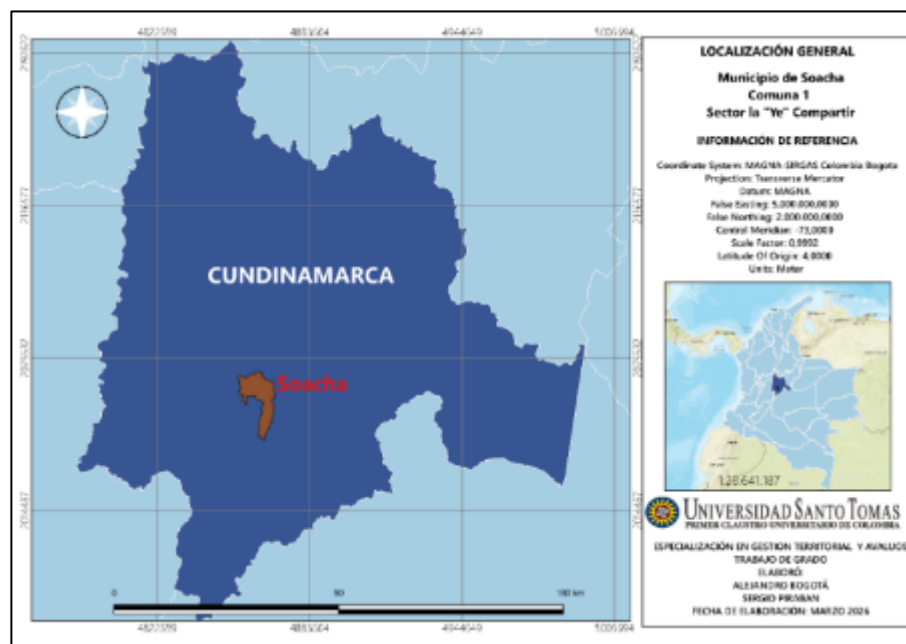


Figura 1 Localización general municipio de Soacha

7.2 Comuna 1

La comuna 1 de Soacha, también conocida como Comuna Compartir, se localiza en el sector nororiental del municipio y se considera uno de los núcleos urbanos más densamente poblados del territorio, con predominio de vivienda de interés social y morfología compacta asociado a procesos de urbanización popular o autoconstrucción (Alcaldía Municipal de Soacha, 2021). Este patrón de ocupación generó una morfología urbana compacta, de manzanas pequeñas, edificaciones de varios pisos y una proporción considerable de predios sometidos al régimen de propiedad horizontal, con un uso predominantemente residencial.

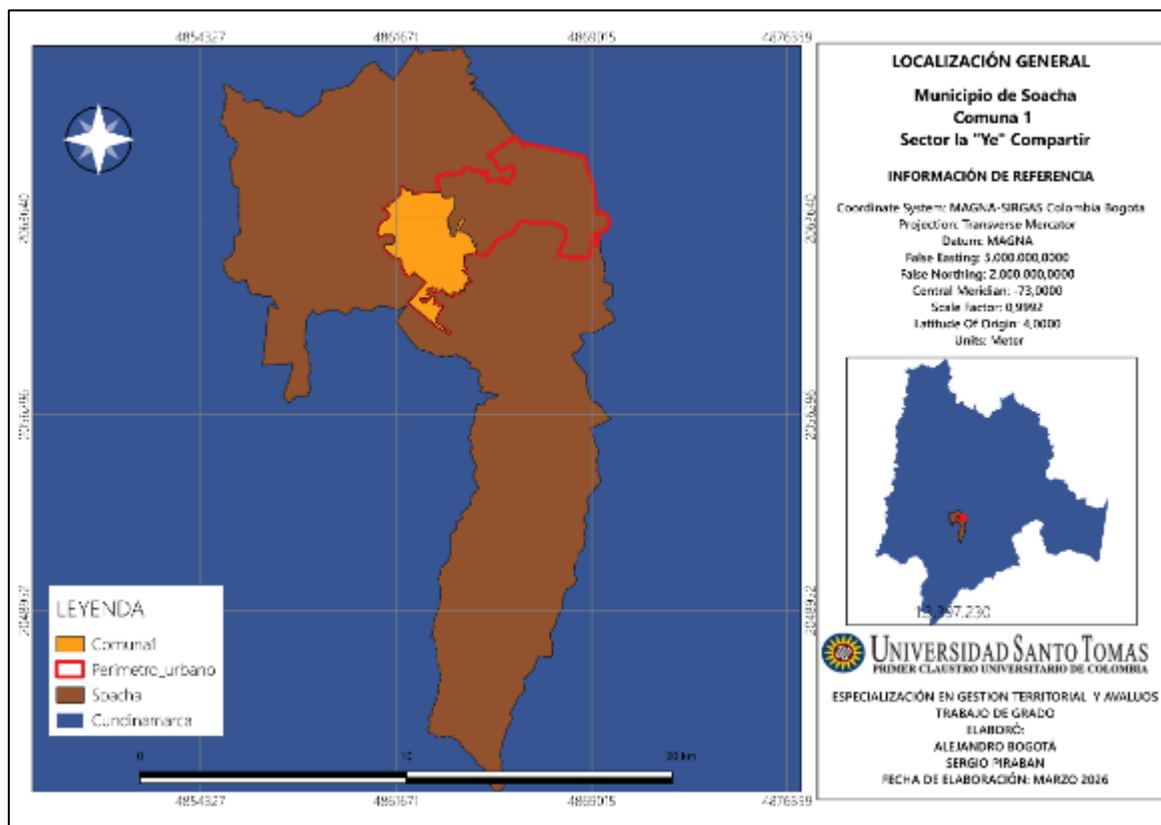


Figura 2 Localización general municipio de Soacha – Comuna 1



7.3 Zona de estudio “Ye” de Compartir

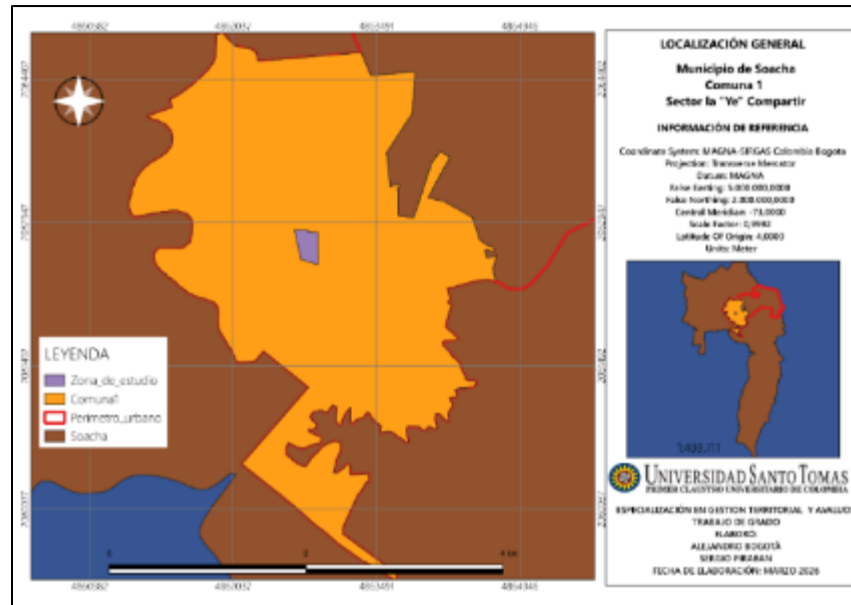


Figura 3 Localización general Comuna 1 – Sector la “Ye” de Compartir



Figura 4 Localización específica Sector la “Ye” de Compartir

7.4 Cuantificación predial

El área de estudio comprende un total de 64.110 metros cuadrados, distribuidos en 23 manzanas que agrupan 450 predios, lo que permite una caracterización precisa del entorno urbano y de las dinámicas territoriales presentes. Durante el proceso de verificación en terreno se identificaron los usos de suelo predominantes, evidenciándose una mezcla funcional donde el uso residencial constituye la mayoría, complementado por actividades comerciales localizadas principalmente sobre las vías de entrada y salida barrial.

Como parte del análisis espacial, se seleccionaron predios representativos atendiendo a su relación con la estructura vial, lo que incluyó la evaluación de frentes sobre vías principales, corredores de movilidad local, zonas de transición y áreas con mayor intensidad de uso. Esta selección permitió profundizar en la comprensión de los factores que influyen en la formación del valor del suelo y en la dinámica de consolidación urbana dentro del enfoque multipropósito.



Figura 5 Manzanas área de estudio.

Nota: Fuente Geo visor Catastral Soacha

8. Desarrollo

Teniendo en cuenta que el proceso de actualización catastral realizado en el periodo 2020 – 2021 se realizó en el marco de catastro multipropósito, es importante para el análisis intentar la reconstrucción de los componentes físico, jurídico y económico bajo los cuales se desarrolló dicho proceso. Así entonces se integran elementos geográficos de la división político-administrativa del ente territorial y la sectorización catastral definida en su momento por el gestor catastral, la delimitación vial y las zonas homogéneas físicas ZHF y zonas homogéneas geoeconómicas ZHGE bajo las cuales se dio la determinación de los valores unitarios y liquidación de los avalúos catastrales.

Una vez se realiza la recolección de la información se procede a su análisis por medio de herramientas de procesamiento de datos en sistemas de información geográfica, software QGIS, y Microsoft Office, y contrastación de acuerdo al reconocimiento en campo.

8.1 Análisis de la Influencia vial

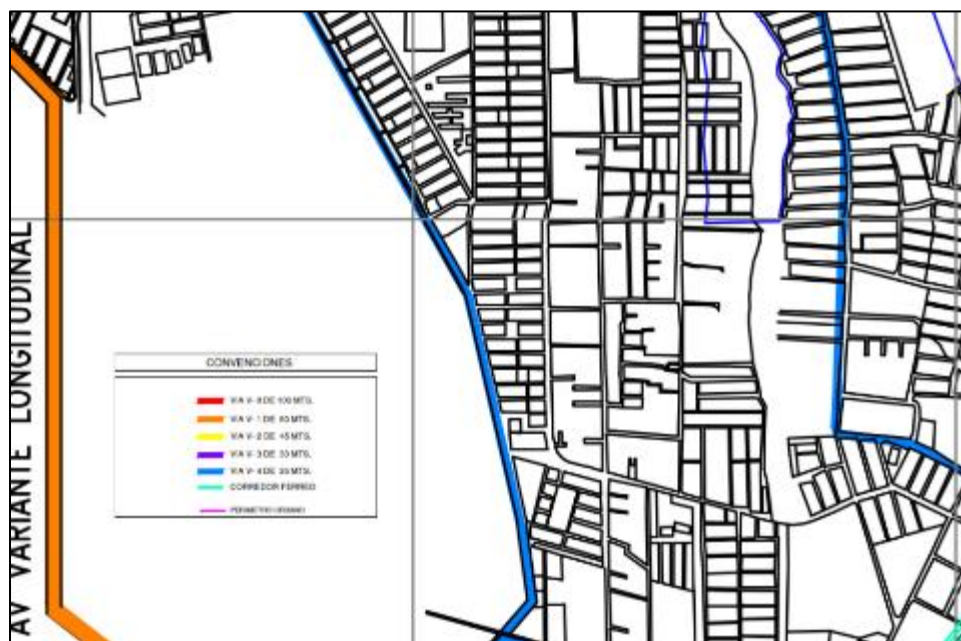


Figura 6 Plan Vial POT

Nota: Fuente POT 2000 (Acuerdo 046 de 2000) Plano no. 12. Plan vial

De acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial de 2009, la principal vía del sector es la Carrera 20 sur, la cual se identifica como una Vía V4 con un perfil de 25 metros, sin embargo, una vez realizada la visita a campo se logró determinar lo siguiente

- La calle 20 sur es una vía en un solo sentido: norte sur, que permite la salida vehicular del sector hacia la carrera 9, siendo un corredor con destinación mixta residencial y comercial
- La calle 18 sur es la principal vía de acceso vehicular al sector, siendo una vía en un solo sentido: sur norte proveniente de la carrera 9, la destinación es principalmente comercial.
- La calle 17 sur es una vía de doble sentido, que permite tanto la entrada como la salida vehicular, su destinación económica es principalmente residencial
- La carrera 9 es una vía de doble sentido, que comunica al sector de Compensar con la autopista sur, y en el sector de estudio tiene una destinación económica comercial.



Figura 7 Mapa de Influencia vial



Figura 8 Imágenes reconocimiento vías sector

8.2 Disponibilidad de servicios públicos

La disponibilidad y calidad de los servicios públicos en el sector de estudio, demuestran la consolidación urbana y de infraestructura que se deriva de los procesos de urbanización y formalización en la zona urbana del municipio.

- **Acueducto y Alcantarillado:** Presenta una cobertura amplia en los barrios consolidados, predominan las conexiones formales y la infraestructura se encuentra integrada al sistema regional que es operado por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá. (Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, 2022)
- **Energía eléctrica:** Operado por Enel-Codensa, muestra una cobertura casi total en la comuna 1, en los barrios planificados la infraestructura es estable y regulada, con una disponibilidad del servicio continua. (Enel-Codensa, 2021)
- **Gas domiciliario:** Es un servicio operado por Vanti, en los barrios consolidados como Compensar en la Comuna 1, la red es existente y en pleno funcionamiento, lo cual

ha contribuido a la sustitución de combustible, convirtiéndose en una fuente de energía segura y eficiente (Vanti Gas Natural, 2022)

- Telecomunicaciones: De acuerdo con el Ministerio de las Tecnologías de la Información y las comunicaciones (2023) la fibra óptica y los servicios de telefonía y banda ancha se encuentran disponibles en los sectores urbanos consolidados, permitiendo el acceso a servicios educativos, laborales y administrativos.

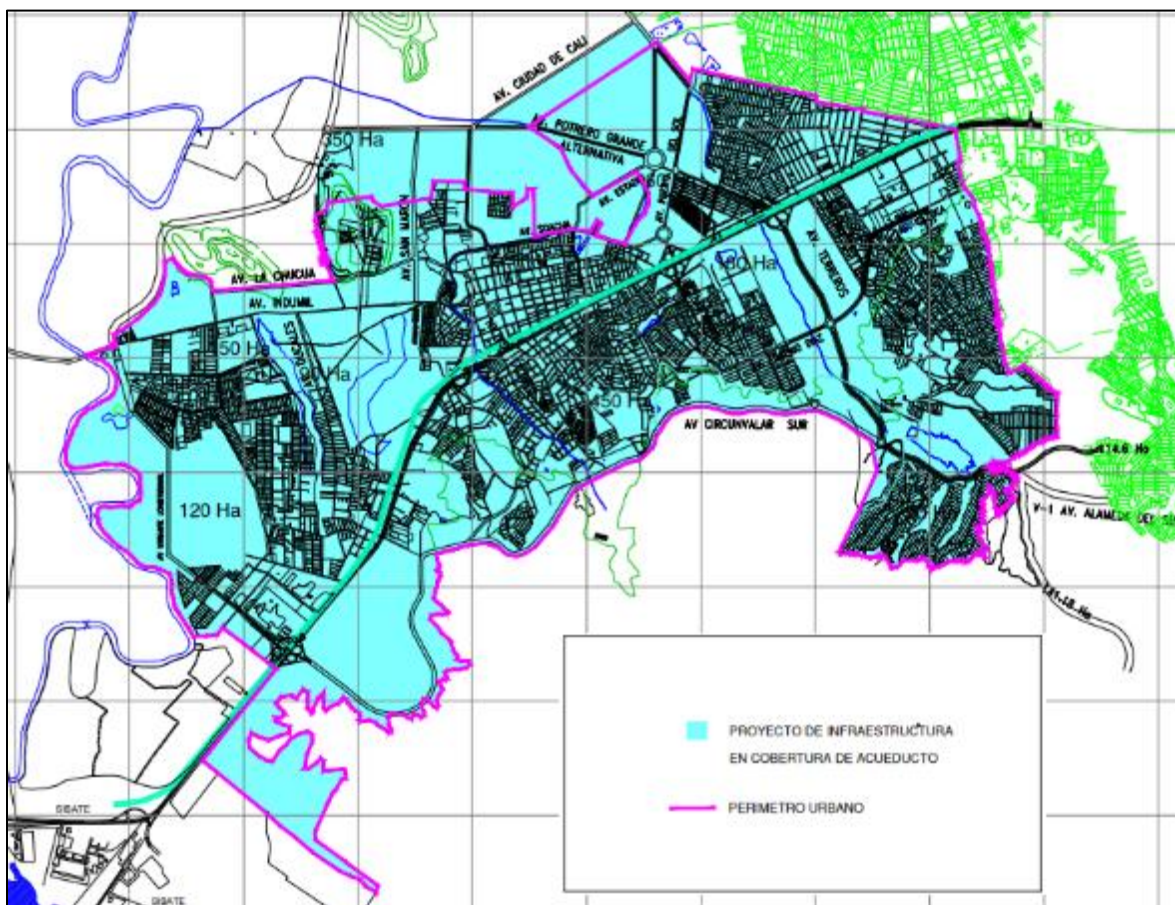


Figura 9 Mapa Proyecto Cobertura Acueducto POT 2000

Nota: Fuente POT 2000 (Acuerdo 046 de 2000) Plano no. 15.



Figura 10 Mapa disponibilidad servicios públicos



Figura 11 Imagen identificación de servicios públicos

Nota: Fuente Google Maps ®

8.3 Topografía

La topografía de la Comuna 1 en el sector Compartir se caracteriza por las zonas planas consolidadas que han favorecido la urbanización y la consolidación de la infraestructura de servicios públicos, además de no presentar en el sector de estudio restricciones por pendientes o susceptibilidad a erosión o amenazas por inestabilidad del terreno o remoción en masa. (Alcaldía Municipal de Soacha, 2020)

Para el análisis de esta variable se procedió con el uso de medios digitales, software especializado como Google Earth para la elaboración de un perfil de elevación en donde se evidencia que la inclinación promedio para la zona de estudio se encuentra entre los 2,7% y -2,8%, es decir, la variación de niveles para el sector no es relevante como se evidencia en la Figura 11.



Figura 12 Perfil de elevación zona de estudio Comuna 1.

Nota: Fuente: Google Earth ®

Nota: Fuente POT 2000 (Acuerdo 046 de 2000) Plano No. 7

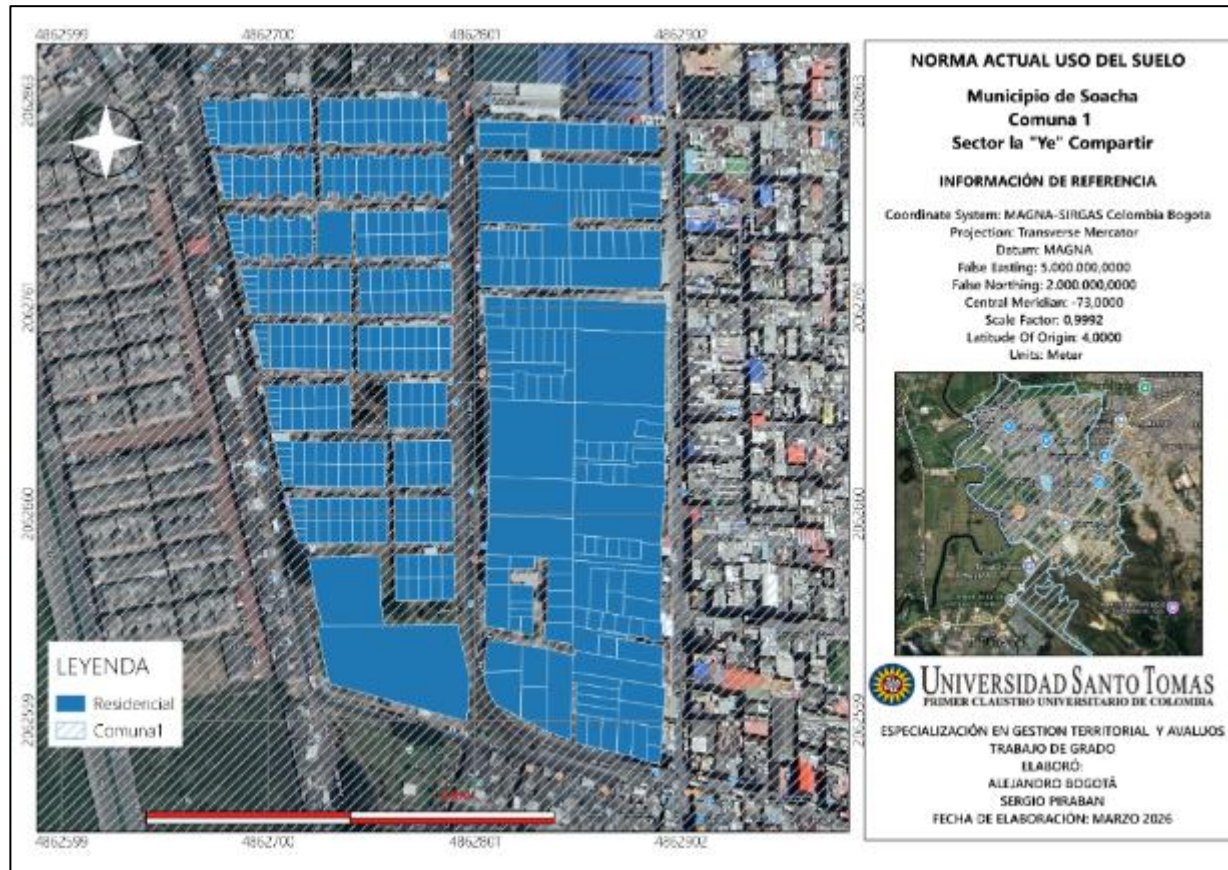


Figura 14 Mapa norma uso del suelo zona de estudio

8.5 Uso actual del suelo

En este punto es importante considerar que el Plan de Ordenamiento Territorial se encuentra vigente desde el año 2001, y a pesar de que en sucesivos periodos constitucionales se llevaron a cabo los estudios para las necesarias revisiones y actualizaciones estos no llegaron a buen puerto, impidiendo que se llegara a acuerdos en el Concejo Municipal. Teniendo en cuenta lo anterior es necesario analizar las posibles diferencias entre lo normado y la realidad en terreno.

Es relevante recalcar que al ser un POT de primera generación, en el documento no se detallan de manera específica los usos o actividades complementarias, así como sus limitantes o que puedan generar conflicto con el uso principal



Figura 15 Imagen reconocimiento Calle 20 Sur

Nota: Fuente Google Maps ®



Figura 16 Imagen reconocimiento Calle 18 Sur



Figura 17 Imagen reconocimiento Calle 20 Sur

Nota: Fuente Google Maps ®



Figura 18 Imagen reconocimiento PH Compartir

Nota: Fuente Google Maps ®

Como se puede evidenciar en las figuras anteriores, en las inmediaciones de la Calle 20 Sur, uno de los límites del polígono de estudio encontramos uso mixto: principal residencial y como complementario comercial local con densidad de comercio baja; en la Calle 18 Sur el uso principal es comercial local, con uso complementario residencial; en las inmediaciones de la Calle 17 el uso principal es residencial con incipiente uso comercial. Es importante advertir que en existe propiedad horizontal en el polígono de estudio que en su origen tenía características netamente residenciales, sin embargo, en el momento una franja colindante con la Calle 18 sur tiene como destinación principal la actividad comercial.

Adicionalmente se observó que existen en el polígono de estudio predios institucionales de carácter administrativo, policial, educativo, religioso y recreativo.

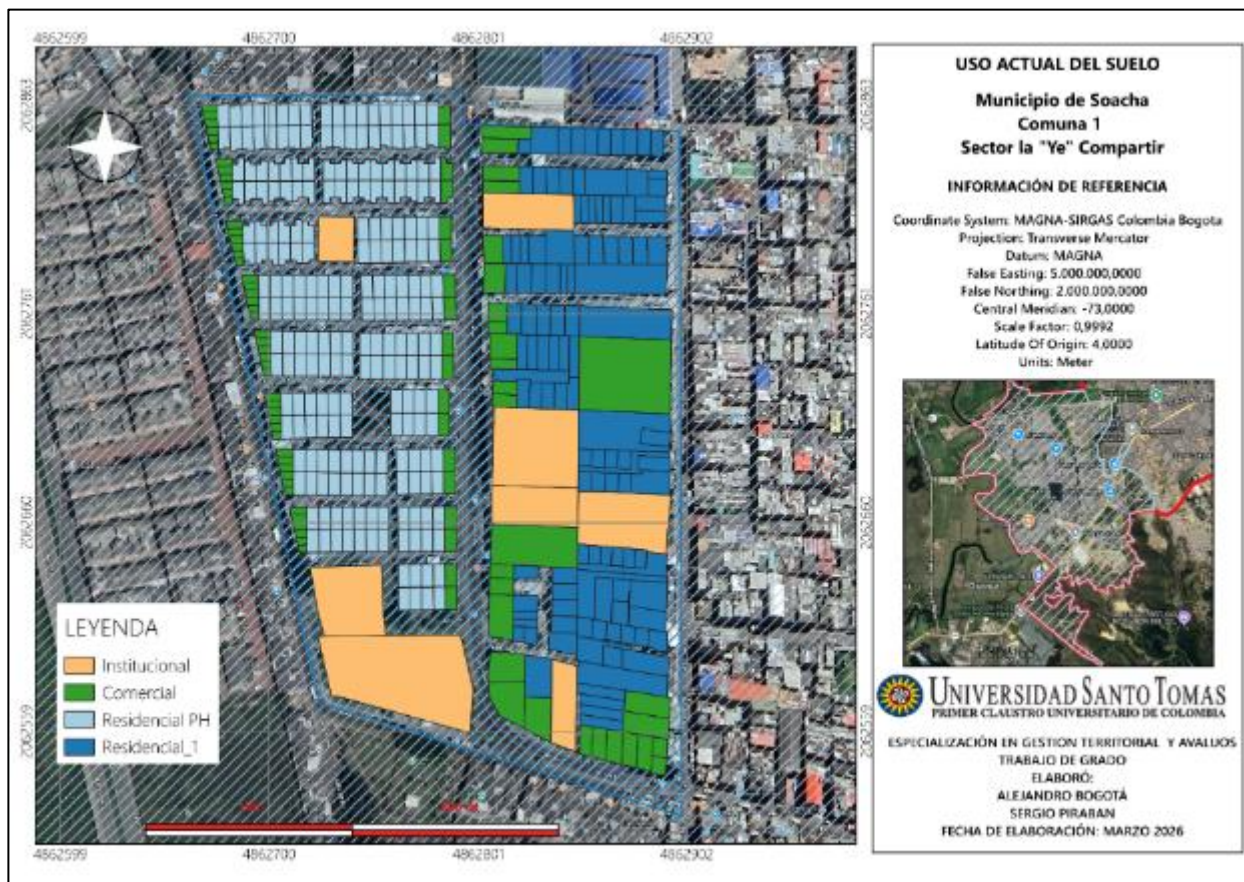


Figura 19 Mapa Uso actual del suelo

8.6 Tipificación de construcciones

Una vez realizado la valoración de los puntos anteriores como son la norma de uso y el uso de suelo actual, se procede con la evaluación y análisis de las condiciones constructivas, con el fin de identificar la aptitud y tipo de construcción, además de obtener una valoración más objetiva de los contextos socioeconómicos de la población del sector objeto de estudio.

De acuerdo con el instructivo del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (2024), se procedió a realizar una calificación de las construcciones de acuerdo a lo siguientes puntos:

Tabla 1 Clasificación tipologías constructivas

Tipología	Descripción
Residencial Tipo 4	Vivienda de 2 y 3 pisos, Desarrollada con materiales convencionales (bloque y ladrillos de arcilla o concreto), estructura de cimentación tradicional, o especial semi-profunda (cimientos en ciclópeo, viga corrida, zapatas, muros pantalla, micropilotes), muros portantes con acabados de pintura tipo vinilo sobre estuco, (apliques y revestimientos vinílicos tipo veneciano, en PVC, tipo laminas prefabricadas), estructura de cubierta en madera o perfiles metálicos o placa en concreto, baños enchapados, cocina integral con mesones en piedra, mármol o granito, buena carpintería, amplias áreas de patio con acabados, - ornamentación completa en ventanas, puertas y cerramientos de antejardín, cuentan con redes completas de servicios de energía y agua
ED Multifamiliar VIS 2 Pisos	Vivienda Multifamiliar de Interés Social (VIS), 2 pisos de altura, construcción de tipo vivienda en serie en obra blanca, 65 m2 de área privada en promedio, 2 habitaciones, 2 baños Sala comedor, Cocina, Patio de ropas, Parqueadero en antejardín
Comercial Intermedio 1	Edificación hasta de 3 pisos, destinadas a comercialización de productos, - tipo salas de ventas, locales de un solo ambiente, sin adecuaciones especiales, "agrupado o independiente", aplica, Fruver, droguerías, almacenes, tiendas de barrio, - cuentan con acabados básicos, y que para desarrollar su actividad comercial no requieren de adecuaciones especiales de construcción.
Institucional tipo 2	Edificaciones desarrolladas y construidas con acabados tradicionales - (aplica para zonas urbanas y rurales), alturas de 2 PISOS, con especificaciones de acabados sencillos, normalmente desarrollados por módulos con áreas máximas de 1.000 m2 - con unidades de funcionamiento mixto, con desarrollo de salones o aulas en serie con circulación común tipo hall, "central o lateral", puntos fijos, y adicionales de aulas especiales (ambientes Multigrado)(Preescolar - básica primaria - Básica secundaria y media) - con espacios de extensión para Práctica agropecuaria, laboratorios y salones múltiples de apropiación cultural. - Incluye ambientes complementarios dentro de la misma estructura



Tipología	Descripción
	general de la edificación como son; Áreas sanitarias, áreas administrativas, áreas de servicios, cocinas y bodegas, con amplias áreas libres y zonas de recreación.
Institucional Tipo 6	Edificaciones que se caracterizan por contar con áreas pequeñas, (máximo 50m ²) - (incluye Comandos de Atención Inmediata (CAI - fijo) - conocidos como unidad policial con jurisdicción menor). ofrecen espacios mínimos requeridos para generar planes operativos de seguridad, los cuales cuentan con un baño, área cocineta, espacio de celda, cuarto locker y área de atención a civiles. - (Aplica para otras estructuras que sean homologables a construcciones de características constructivas similares).
Institucional Religioso Tipo 1	Edificio sagrado dedicado al culto - corresponden a estructuras denominadas como (Capilla "ermita", Iglesia Parroquial, Iglesia Colegial, Templo) - se caracteriza por ser de tipo barrial o de pueblo - (predominan en municipios pequeños), que sirven a una comunidad - se caracterizan por ser de un solo nivel de doble y triple altura, cuentan con una o dos naves, campanario - edificaciones antiguas tradicionales, - incluye áreas de servicio parroquial - especificaciones arquitectónicas sencillas se caracterizan por presentar frentes de fachadas planas, "simples", con poca volumetría, sin mayores acabados.

Nota: Fuente IGAC 2024

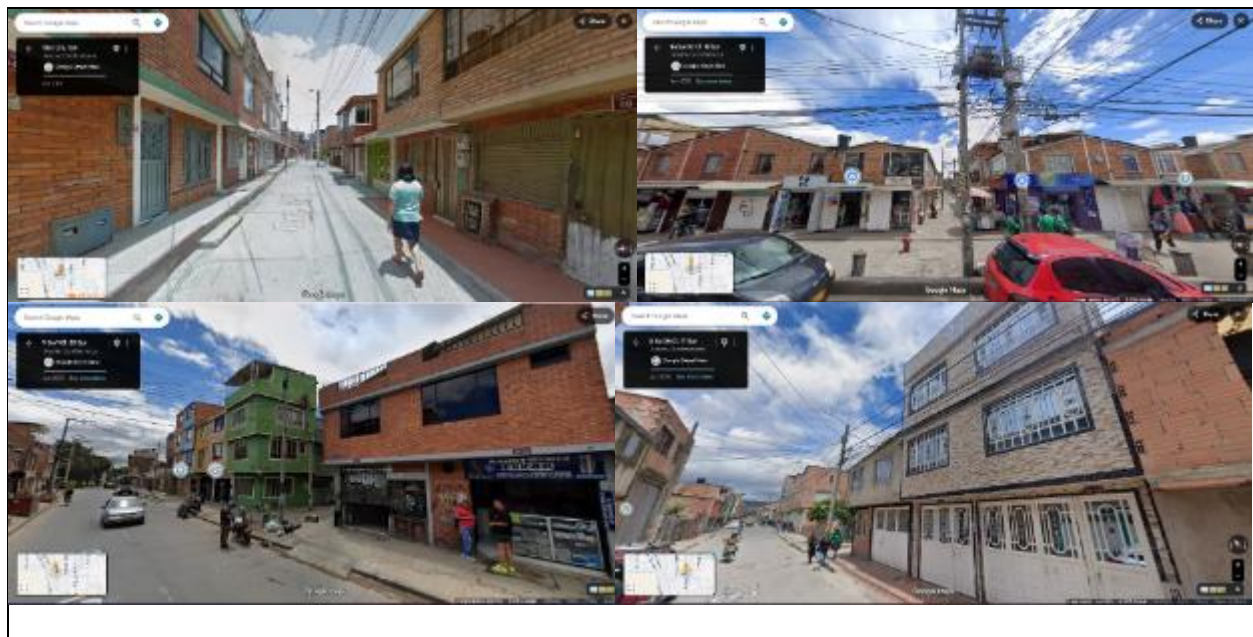


Figura 20 Tipificación Residencial Multifamiliar PH y Residencial Tipo 4

Nota: Fuente Google Maps ®

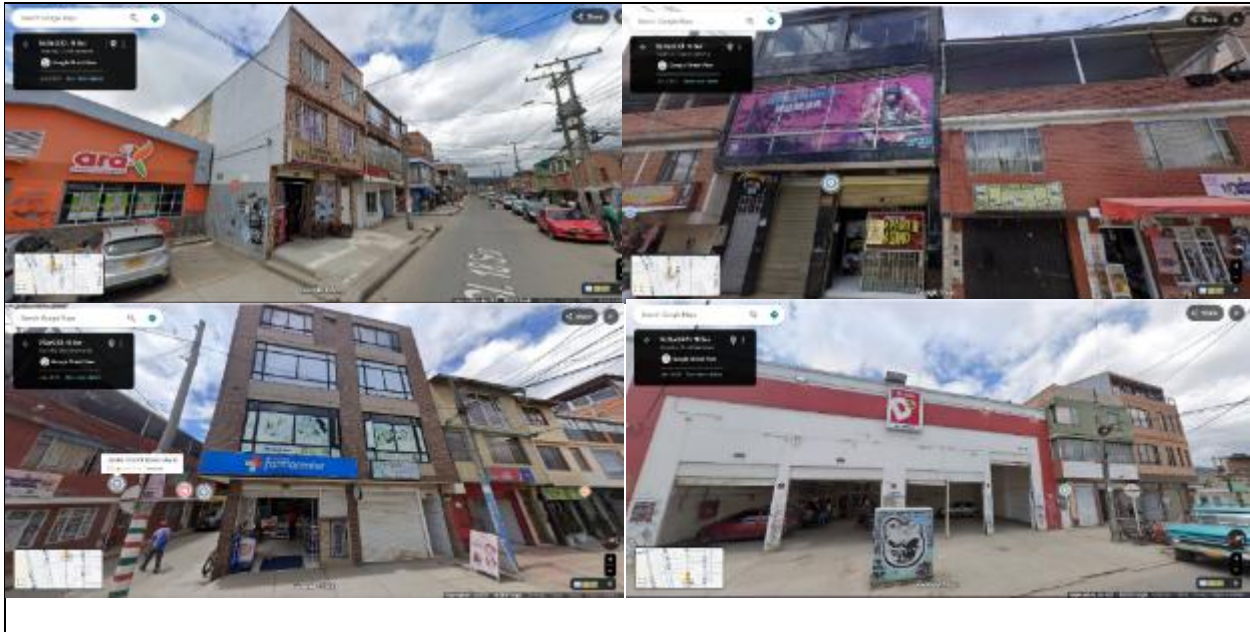


Figura 21 Tipificación Comercial Intermedio 1

Nota: Fuente Google Maps ®



Figura 22 Tipificación Institucional

Nota; Fuente Google Maps ®

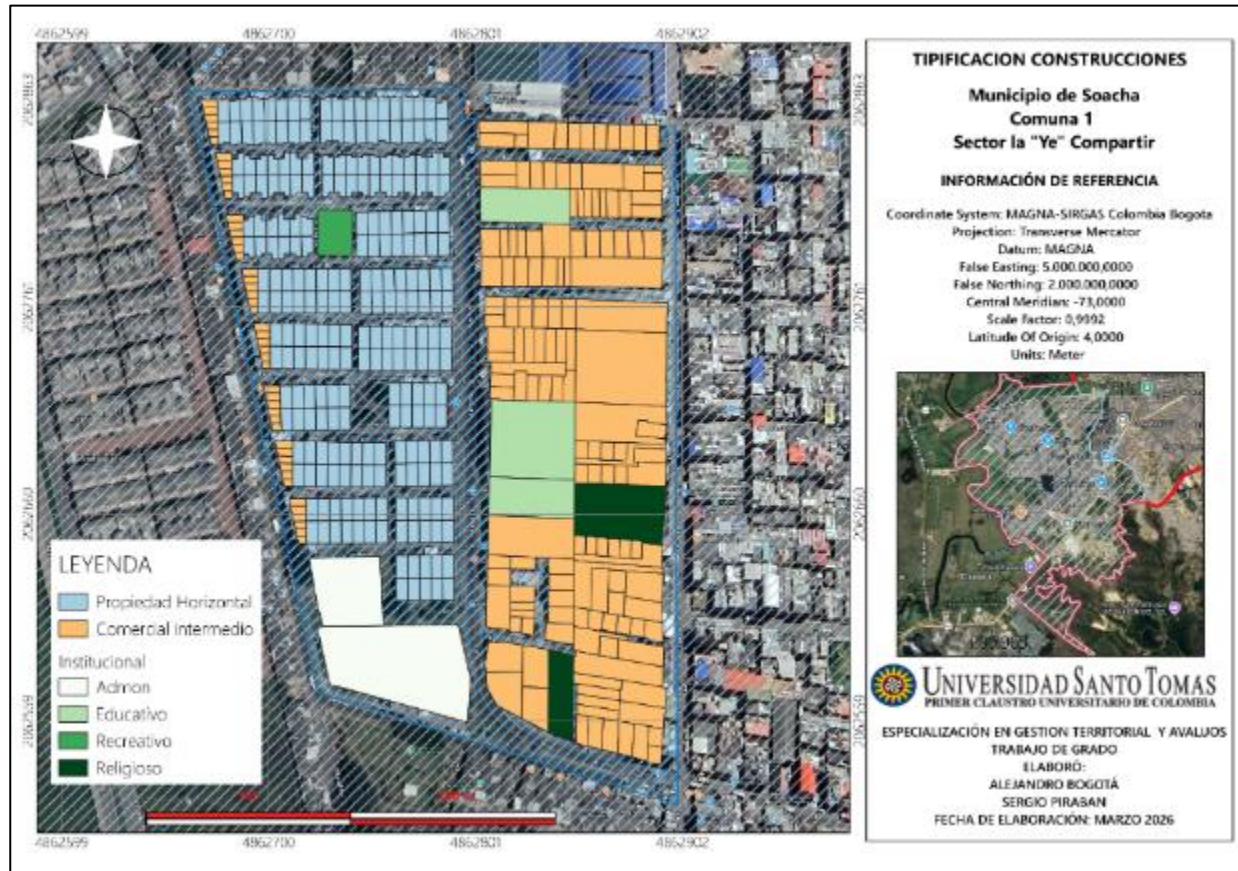


Figura 23 Mapa Tipificación Construcciones

8.7 Tratamiento urbanístico.

El POT vigente de Soacha contempla varios tratamientos urbanísticos, como se muestra en la Figura 23, para la zona de estudio se evidencia que existen dos tratamientos que afectan directamente, estos son de consolidación de renovación urbana, es decir establecen reglas diferencias de acuerdo a las particularidades físicas de cada sección.

El tratamiento de consolidación se previó para regular las áreas ya urbanizadas, que cuentan con infraestructura suficiente de servicios públicos y en dónde se permitiría aumentar la edificabilidad sin requerir de inversiones extraordinarias.

El tratamiento de consolidación se enfoca en aquellas zonas del área urbana que pudieren estar en estado de deterioro o que cuenten con potencial para restituir, fomentando



mediante la inversión pública mejoras en equipamiento urbano, mejoras en la densidad poblacional y calidad y prestación de servicios.

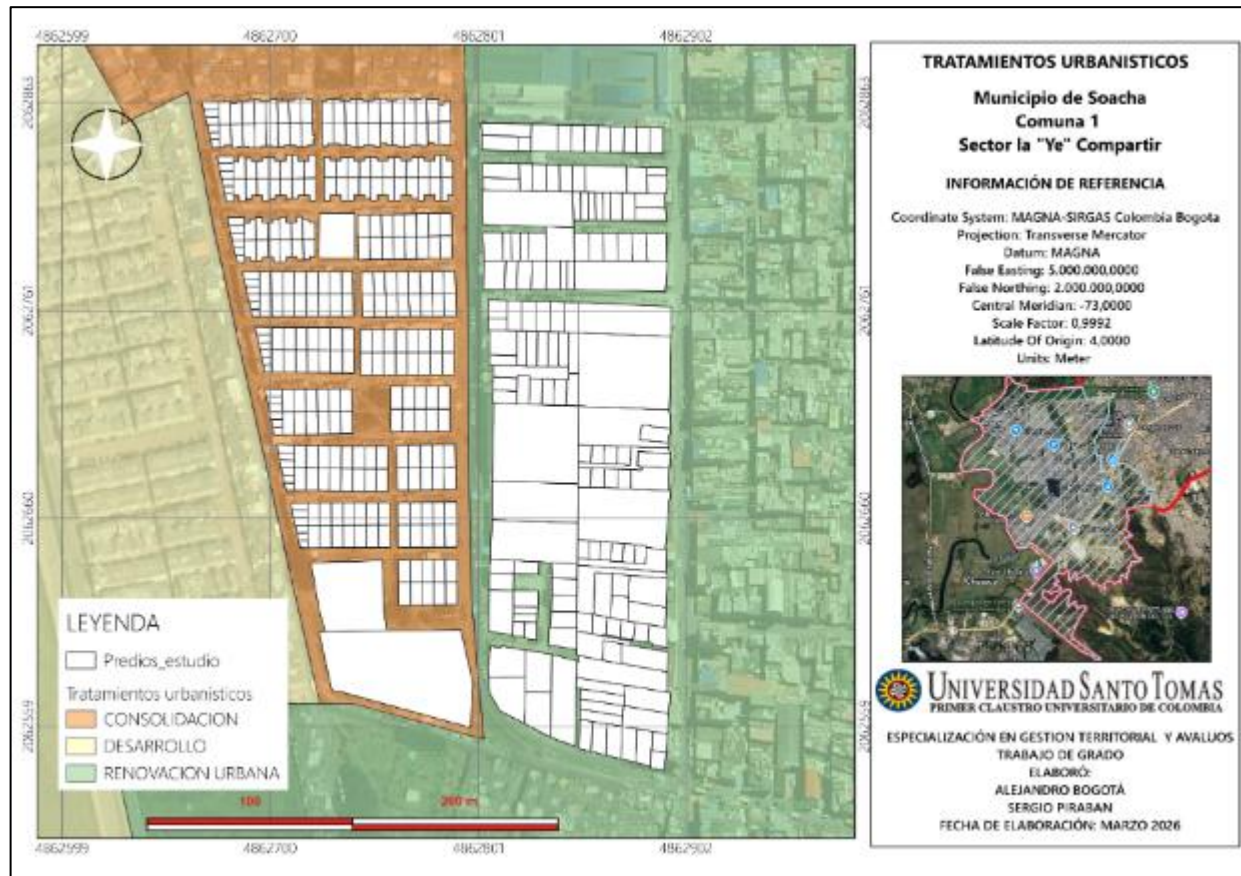


Figura 24 Mapa tratamientos urbanísticos

De acuerdo a la Figura 23, la zona de estudio está completamente dividido en dos, teniendo en cuenta que hay un sector que se encuentra en zona de Renovación Urbana que tiene un potencial de desarrollo muy superior al sector que está en la zona de Consolidación, que, si bien contempla la realización modificaciones, estas son menores debido a que su impacto urbanístico debe ser mínimo.

8.8 Análisis de ZHF y ZHGE

Para el presente estudio no fue posible obtener las Zonas homogéneas físicas en formato digital para su análisis mediante sistemas de información geográfica, bajo las cuales se basó el proceso de avalúo del periodo 2020 – 2021, debido a que estas solo estaban disponibles en formato numérico en el documento de la Resolución 1198 (Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial de Soacha, 2020), en donde se adoptaron las ZHF y ZHGE obtenidas por el operador catastral Catastro Avanza.

Sin embargo, si existen la ZHGE en formato digital, de las cuales se desprenden los valores unitarios y la liquidación de los avalúos catastrales desde el periodo del estudio hasta la fecha, y para el área de estudio se hallaron las siguientes zonas. Igualmente es importante aclarar que dichos datos no están disponibles desde la última actualización del Geoportal y la implementación del Sistema de Información Catastral el pasado mes de diciembre de 2025

Tabla 2 Tabla valores ZHGE en área de estudio

ZHGE	Valor
1	\$ 183.024
2	\$ 370.540
3	\$ 931.964
4	\$ 1.515.845
5	\$ 2.021.127

Nota: Fuente: Geoportal Soacha

De acuerdo a la Figura 24, podemos evidenciar que, aunque existe un amplio rango de valores, esto podría ser insuficiente, teniendo en cuenta las complejidades del sector expuestas en los componentes anteriores. Como ejemplo la ZHGE 5 no tiene en cuenta las diferencias de tratamiento urbanístico, ni tipología constructiva que se evidencia a lado y lado de la Calle 17 Sur, así como también omite que uno de los predios afectados es de tipo institucional educativo.

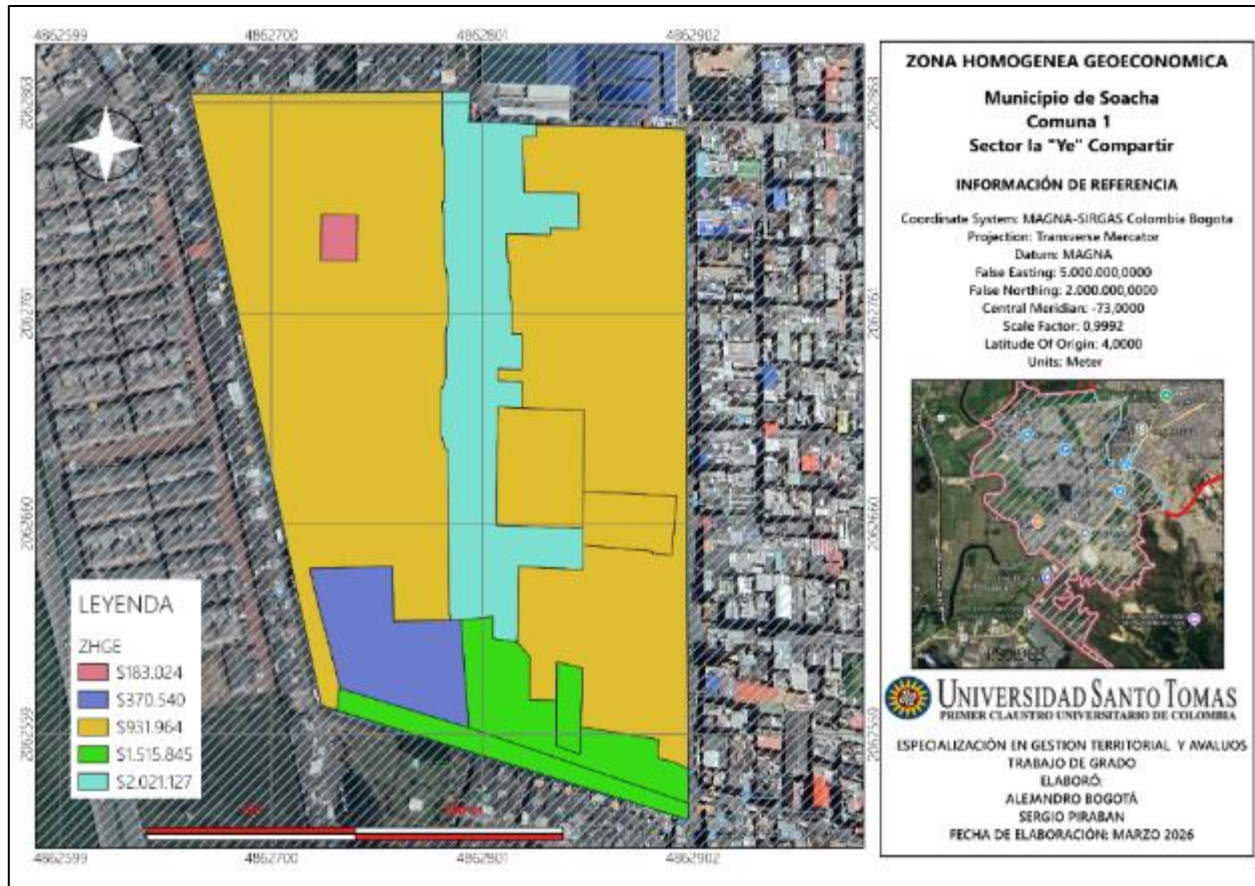


Figura 25 Mapa Zonas Homogéneas Geoeconómicas

8.8.1 Predios representativos

La identificación de predios representativos constituye un insumo fundamental para evaluar la consistencia interna entre las Zonas Homogéneas Físicas (ZHF) y las Zonas Homogéneas Geoeconómicas (ZHGE) adoptadas en el proceso de actualización catastral. Estos predios permiten observar, a escala puntual, cómo se materializan en el territorio los criterios técnicos asociados a la influencia vial, el uso del suelo, la tipología constructiva y las condiciones normativas, y si dichos criterios se reflejan de manera coherente en los valores unitarios asignados por el operador catastral.

Se presentan los predios seleccionados como casos de referencia dentro del área de estudio, con el propósito de analizar la correspondencia entre sus características físicas y

funcionales y los valores catastrales que les fueron asignados. Este ejercicio no busca aún proponer valores alternativos —lo cual se desarrolla en el Capítulo 10— sino evidenciar patrones, discrepancias o comportamientos atípicos que puedan sugerir inconsistencias en la delimitación de las ZHF o en la homologación de valores para las ZHGE.

El análisis de estos predios representativos permite, por tanto, profundizar en la comprensión de la estructura geoeconómica del sector y constituye un puente metodológico entre la caracterización técnica del territorio y la formulación de ajustes posteriores. Su inclusión fortalece la evaluación crítica del proceso de valoración masiva y aporta evidencia empírica necesaria para sustentar la pertinencia de una revisión técnica de las zonas y valores adoptados oficialmente.

Los predios y valores enumerados a continuación hacen parte del listado de la Resolución 1198 (2020), catalogados de acuerdo a la influencia vial, uso del suelo, tipologías constructivas y tratamiento urbanístico.

Tabla 3 Predios costado oriental Carrera 20 Sur

Numero Catastral	ZHF	Vr terreno comercial
257540101000003350033000000000	1201216133223	\$ 800.000
257540101000003370029000000000	1201216133223	\$ 800.000
257540101000003390025000000000	1201216133223	\$ 800.000
257540101000003410033000000000	1201216133223	\$ 800.000
257540101000003430029000000000	1201216133223	\$ 800.000
257540101000003450025000000000	1201216133223	\$ 800.000
257540101000003470033000000000	1201216133223	\$ 800.000
257540101000003490029000000000	1201216133223	\$ 800.000

Tabla 4 Predios costado occidental Carrera 17 Sur

Numero Catastral	ZHF	Vr terreno comercial
257540101000011750057000000000	1201316153223	\$ 800.000
257540101000011720020000000000	1201316153223	\$ 800.000
257540101000011720054900000000	1201316153223	PH



Numero Catastral	ZHF	Vr terreno comercial
257540101000001380905900000000	1201316153223	PH
257540101000001380014000000000	1201316153223	\$ 800.000
257540101000001380418000000000	1201316153223	\$ 800.000
257540101000001380419000000000	1201316153223	\$ 800.000
257540101000001380265000000000	1201316153255	\$ 800.000

Tabla 5 Predios PH Compartir

Numero Catastral	ZHF	Vr terreno comercial
257540101000003340920900000000	1201216133223	\$ 800.000
257540101000003370910900000000	1201216133223	\$ 800.000
257540101000003380914900000000	1201216133223	\$ 800.000
257540101000003410911900000000	1201216133223	\$ 800.000
257540101000003420914900000000	1201216133223	\$ 800.000
257540101000003450909900000000	1201216133223	\$ 800.000
257540101000003460908900000000	1201216133223	\$ 800.000
257540101000003490910900000000	1201216133223	\$ 800.000
257540101000003500908900000000	1201216133223	\$ 800.000

Tabla 6 Predios PH costado occidental Carrera 18 Sur

Numero Catastral	ZHF	Vr terreno comercial
257540101000003340911900000000	1201216153232	\$ 2.000.000
257540101000003360911900000000	1201216153232	\$ 2.000.000
257540101000003380908900000000	1201216153232	\$ 2.000.000
257540101000003400908900000000	1201216153232	\$ 2.000.000
257540101000003420908900000000	1201216153232	\$ 2.000.000
257540101000003440905900000000	1201216153232	\$ 2.000.000
257540101000003460905900000000	1201216153232	\$ 2.000.000
257540101000003480905900000000	1201216153232	\$ 2.000.000
257540101000003500905900000000	1201216153232	\$ 2.000.000

Tabla 7 Predios costado oriental Carrera 18 Sur

Numero Catastral	ZHF	Vr terreno comercial
257540101000011750002000000000	1201216153232	\$ 2.000.000
257540101000011720008900000000	1201216153232	\$ 2.000.000
257540101000011720009000000000	1201216153232	\$ 2.000.000
257540101000011720002000000000	1201216153232	\$ 2.000.000
257540101000001380261000000000	1201216153232	\$ 2.000.000



Numero Catastral	ZHF	Vr terreno comercial
257540101000001380436000000000	1201216153232	\$ 2.000.000
257540101000001380011000000000	1201216153252	\$ 800.000
257540101000001380483000000000	1201216153252	\$ 800.000
257540101000001380009000000000	1201216153232	\$ 2.000.000
257540101000001380410000000000	1201216153232	\$ 2.000.000
257540101000001380143000000000	1201216153231	\$ 1.700.000
257540101000001380140000000000	1201316153255	\$ 1.700.000

9. Resultados

El análisis integral de la documentación técnica, normativa y administrativa asociada al proceso de actualización catastral en Soacha durante el periodo 2020–2021 permite identificar tres factores estructurales que explican la magnitud de los errores e inconsistencias detectados. Estos factores se relacionan con deficiencias técnicas en la construcción de las zonas homogéneas geoeconómicas (ZHG), el incumplimiento parcial de las directrices del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y la interacción entre el proceso catastral y decisiones político-administrativas que amplificaron sus efectos fiscales.

9.1 Deficiencias técnicas en la determinación de las Zonas Homogéneas

Geoeconómicas

Los resultados evidencian que la delimitación de las ZHG —elemento central para la valoración masiva— presentó inconsistencias derivadas de dos condiciones estructurales. En primer lugar, el municipio operó con un Plan de Ordenamiento Territorial (POT) desactualizado, lo que limitó la disponibilidad de información confiable sobre usos del suelo, dinámicas urbanas y procesos de consolidación y expansión. La ausencia de un instrumento actualizado afectó la identificación precisa de áreas con características geoeconómicas similares, generando agrupaciones territoriales que no reflejaban adecuadamente la realidad inmobiliaria.

En segundo lugar, se identificó una insuficiente integración de la comunidad en la construcción de las ZHG, debido a la no aplicación plena de los mecanismos de participación contemplados en el enfoque multipropósito. La metodología Swiss Tierras (2020) establece que la valoración masiva debe incorporar tanto información declarativa (datos técnicos y administrativos) como información participativa (percepción y validación comunitaria). La ausencia de esta última impidió contrastar los resultados preliminares con el conocimiento territorial de los habitantes, lo que derivó en delimitaciones que no correspondían a las

dinámicas socioeconómicas reales de sectores como la Comuna 1 y otras zonas urbanas densamente pobladas.

Estas dos condiciones —POT desactualizado y falta de participación comunitaria— convergieron en errores de clasificación territorial que afectaron directamente la determinación de valores unitarios y, por extensión, los avalúos catastrales resultantes.

9.2 Incumplimiento parcial de las directrices técnicas del IGAC

El segundo hallazgo relevante se relaciona con el incumplimiento parcial de los lineamientos técnicos establecidos por el IGAC, situación que fue confirmada por la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR) en la Resolución 09434 de 2023. La SNR determinó que el municipio de Soacha, en su calidad de Gestor Catastral, incurrió en infracciones asociadas a la aplicación incorrecta o incompleta de metodologías obligatorias, la ausencia de controles de calidad y la falta de documentación técnica que respaldara la renovación de los avalúos.

La resolución señala expresamente que “no se evidenciaron reportes ni informes de conformidad de los productos del proceso de actualización catastral”, lo que constituye una violación del numeral 7 del artículo 81 de la Ley 1955 de 2019. Esta falta de control técnico afectó la consistencia de los modelos de valoración, la validación de las ZHG y la verificación de datos prediales, generando un margen significativo de error en los avalúos resultantes.

En consecuencia, los resultados del proceso no solo presentaron inconsistencias técnicas, sino que además carecieron de los soportes metodológicos exigidos por la normativa nacional, lo que motivó la imposición de una sanción de 20.000 UVT al municipio.

9.3 Interacción entre el proceso catastral y decisiones político-administrativas

El tercer factor identificado corresponde al impacto del marco político-administrativo local, particularmente la actualización del Estatuto Tributario municipal. Aunque la actualización catastral era necesaria, dado que la última realizada por el IGAC databa de 2010, la simultánea modificación de las reglas tributarias actuó como un factor multiplicador de los errores técnicos previamente descritos.

El Concejo Municipal (2021) documentó que los incrementos en los avalúos oscilaron entre el 200% y el 800%, cifras que, combinadas con nuevas tarifas y reglas fiscales, generaron aumentos desproporcionados en el impuesto predial. En términos prácticos, errores en la delimitación de ZHG o en la valoración de predios no solo afectaron el avalúo, sino que se tradujeron en cargas tributarias significativamente superiores, especialmente en sectores de estratos 1, 2 y 3, donde se concentra la mayor parte de la población. (Departamento Nacional de Planeación, 2015)

Este fenómeno evidencia que la actualización catastral no puede analizarse de manera aislada: su impacto depende de la interacción con decisiones fiscales, administrativas y políticas. En el caso de Soacha, esta interacción amplificó los efectos de los errores técnicos, generando un impacto social considerable y desencadenando protestas ciudadanas, solicitudes de aplazamiento y procesos sancionatorios.



Tabla 8 Comparación aspectos clave estatuto tributario 2000 vs. 2020

Aspecto clave	Régimen anterior (Acuerdo 43 de 2000 y reformas posteriores 2012)	Régimen Acuerdo 030 de 2020
Estatuto base	Estatuto de Rentas – Acuerdo 43 de 2000; compila normas tributarias, incluido el Impuesto Predial Unificado.	Estatuto Tributario del Municipio – Acuerdo 030 de 2020; sustituye y recompila la normativa anterior.
Base gravable general	Avalúo catastral del año anterior incrementado en el 100 % del IPC del año inmediatamente anterior; regla explícita para el predial	Avalúo catastral vigente según catastro (incluyendo actualizaciones masivas); se regulan también bases gravables mínimas por m ² para predios sin avalúo actualizado.
Estructura de tarifas predial (vivienda)	Tablas de tarifas en x por mil por uso (vivienda, comercio, etc.) y por rangos amplios de avalúo (en SMMLV); progresividad menos “fina” y con escalas más amplias.	Tabla de tarifas más segmentada y progresiva por destino (habitacional, no habitacional, lotes, rural) y por múltiples rangos de avalúo en SMMLV; cada salto de rango implica aumento de tarifa.
Niveles aproximados de tarifa (tendencia)	Tarifas relativamente moderadas para vivienda; en rural vivienda/actividad agrícola se documentan niveles como 5, 6 y 7 por mil según tres rangos de avalúo.	Para vivienda urbana se observan tarifas por mil crecientes con más tramos; algunos rangos medios y altos pagan tarifas sustancialmente mayores que en el esquema anterior (no se leen todos los valores exactos por la calidad del escaneo, pero la progresión es más agresiva).
Lógica de incremento anual sin actualización catastral	El uso de “avalúo anterior + IPC” actúa como límite natural: si no hay actualización catastral, la base (y por tanto el impuesto) crece máximo al ritmo del IPC, salvo cambios de tarifa por acuerdo posterior.	Se prevén límites explícitos al incremento (por ejemplo, para viviendas estratos 1 y 2 hasta 135 SMMLV el incremento del impuesto no puede superar el 100 % del IPC), pero se matiza que en casos de actualización catastral estos límites no aplican igual, permitiendo incrementos mayores.
Tratamiento de actualizaciones catastrales	Aunque el avalúo catastral es la base, el diseño original del Acuerdo 43 fue pensado en un	Diseñado expresamente para convivir con el Catastro Multipropósito; cuando se fija un



Aspecto clave	Régimen anterior (Acuerdo 43 de 2000 y reformas posteriores 2012)	Régimen Acuerdo 030 de 2020
	contexto de menos actualizaciones masivas; la regla de “avalúo anterior + IPC” limita en la práctica la variación cuando no hay nuevo avalúo pleno.	nuevo avalúo masivo (como el de la Resolución 1198 de 2020), ese valor entra de lleno a la tabla de tarifas más progresiva, generando aumentos compuestos (mayor base + tarifa más alta por cambio de rango).
Instrumentos complementarios	El énfasis está en el Estatuto de Rentas y en acuerdos puntuales que modifican tarifas para ciertos tipos de urbanizaciones o usos (por ejemplo, Acuerdo 11 de 2012 para nuevas urbanizaciones).	Se articula con resoluciones de Hacienda sobre base gravable mínima (por ejemplo, Resolución 007 de 2020), con la actualización catastral 2020 (Resolución 1198) y con reformas posteriores (Acuerdo 36 de 2024) que reducen tarifas ante el impacto social del incremento predial.

Nota. Elaboración propia.

En el régimen anterior, el “ancla” del avalúo anterior + IPC y la estructura de tarifas menos fragmentada hacía que, en ausencia de actualizaciones catastrales fuertes, el impuesto predial creciera de forma relativamente gradual.

El Acuerdo 030 de 2020 introduce un estatuto adaptado a las nuevas realidades socioeconómicas, pero es también más sensible a cambios de avalúo: la tabla de tarifas es más progresiva y detallada, y se coordina con actualizaciones catastrales masivas; esto explica por qué, cuando entra a operar la Resolución 1198 de 2020 con avalúos mucho más altos, el impacto tributario sobre el impuesto predial resulta especialmente severo.

10. Propuesta de ajuste técnico

Teniendo en cuenta los resultados obtenidos en el capítulo anterior, realizamos una propuesta de ajuste técnico en cuanto a la corrección de las deficiencias en la determinación de las ZHGE, toda vez que las decisiones administrativas y políticas detalladas en los otros dos resultados escapan del alcancé técnico de este estudio.

Teniendo en cuenta las variables y la complejidad de la zona analizada en un entorno normativo casi obsoleto, la propuesta de ajuste técnico es la siguiente:

- Se mantienen las zonas institucionales y aquellas destinadas a la administración pública
- Teniendo en cuenta que existe la Propiedad Horizontal residencial Compartir, y que esta se encuentra ubicada en un área de consolidación y cuenta con una tipología constructiva claramente definida, esta zona debe tener una clasificación geoeconómica independiente.
- A la zona residencial tipo IV se agregan predios que por su carácter institucional educativo y religioso tienen mayor similitud con este entorno y no con el comercial en donde se encontraban clasificados anteriormente.
- La zona Comercial C se extiende hacia la Calle 20 sur, teniendo en cuenta que la tipología constructiva y su uso es más compatible.
- Se divide en dos la zona comercial de la Calle 18 sur, teniendo en cuenta que, aunque es un eje comercial, existe una separación de acuerdo al tratamiento urbanístico, también se diferencia en su tipología constructiva, pero principalmente por el tipo de propiedad, es decir, la zona de compartir es propiedad horizontal lo cual genera unas limitaciones que la zona contigua no presenta.



Figura 26 Mapa propuesta ZHGE

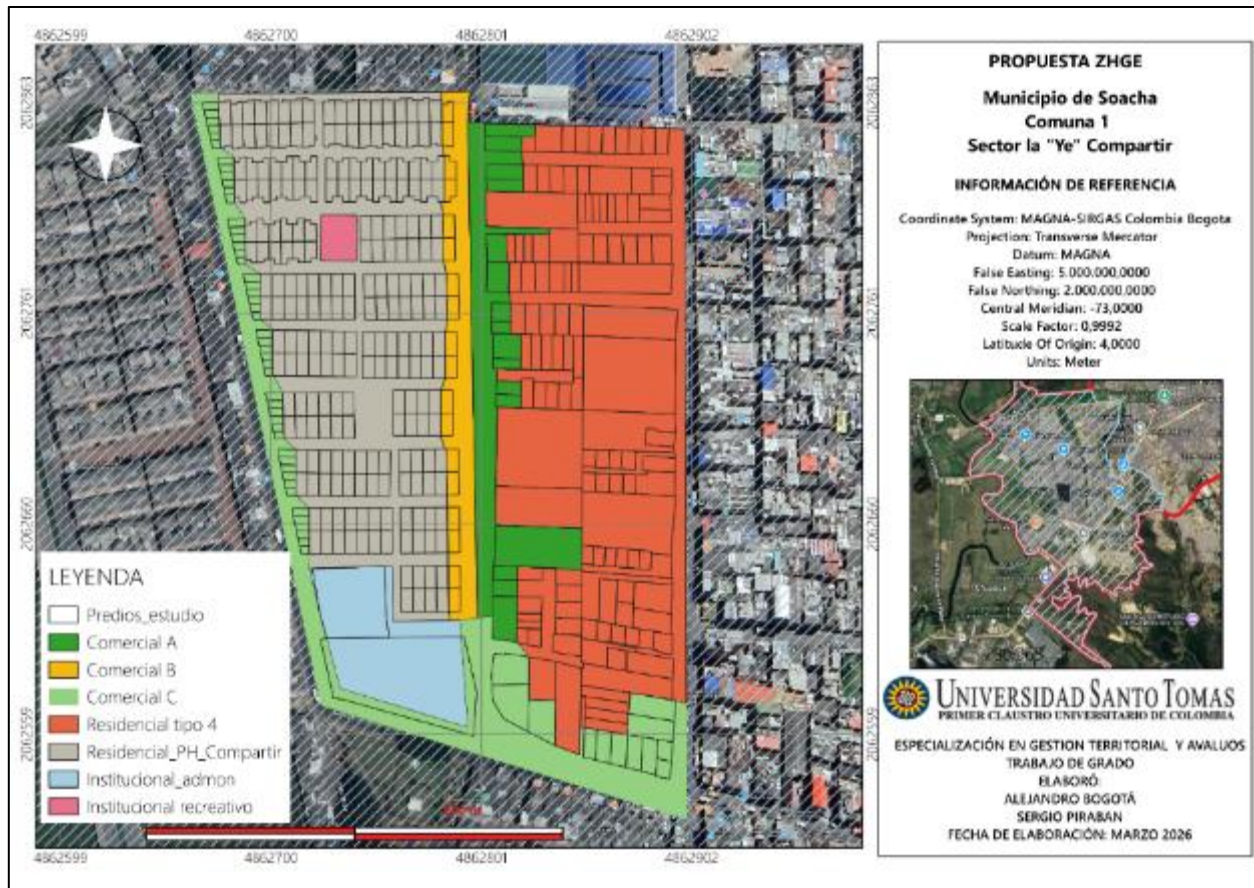


Tabla 9 Aproximación de valores ZHGE

ZHGE	Valor
Institucional recreativo	\$ 183.024
Institucional administración	\$ 370.540
Residencial PH Compartir	\$838.000
Residencial Tipo IV	\$ 931.964
Comercial C	\$ 1.515.845
Comercial B	\$1.768.486
Comercial A	\$ 2.021.127

Nota: Elaboración propia

La anterior tabla es una aproximación de valores intermedios de acuerdo a la información de las ZHGE original, con el fin de formular una propuesta técnica de ajuste a los valores unitarios del suelo, en este capítulo se presentan los valores estimados para cada una



de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas (ZHGE) del área de estudio. Estos valores no constituyen una reinterpretación relativa del mercado, sino el resultado de un procedimiento metodológico basado en promedios ponderados de las ZHGE vecinas y de zonas del municipio que comparten características físicas, funcionales y normativas similares. La ponderación se realizó considerando variables como la influencia vial, la tipología constructiva predominante, el uso del suelo y la continuidad espacial de las Zonas Homogéneas Físicas (ZHF), con el propósito de garantizar que los valores propuestos reflejen condiciones territoriales comparables y mantengan coherencia interna dentro del modelo geoeconómico.

11. Conclusiones

En el desarrollo del análisis del proceso de actualización catastral masiva en el municipio de Soacha, particularmente en la Comuna 1 – sector la Y de Compartir, se logró evidenciar que las inconsistencias identificadas no responden a hechos aislados, sino a fallas estructurales en la articulación entre los componentes técnicos, normativos y administrativos del proceso.

En primer lugar, se observa que predios ubicados en condiciones urbanísticas similares presentan diferencias significativas en los valores del suelo, alcanzando variaciones de hasta \$500.000 COP por metro cuadrado. Estas diferencias no se justifican plenamente desde el punto de vista técnico, lo cual sugiere la existencia de generalizaciones propias de los modelos de valoración masiva.

En segundo lugar, la desactualización del Plan de Ordenamiento Territorial incidió de manera directa en la calidad del proceso, limitando la correcta identificación del uso real del suelo y del potencial de aprovechamiento de los predios. Esto generó distorsiones en la aplicación del principio de máximo y mejor uso.

Adicionalmente, se identificó una insuficiente aplicación de mecanismos de control de calidad, evidenciada en la falta de soportes técnicos robustos y en las observaciones realizadas por la Superintendencia de Notariado y Registro, lo cual afecta la confiabilidad del proceso.

Finalmente, se concluye que la articulación entre la actualización catastral y el nuevo estatuto tributario generó un efecto acumulativo que derivó en incrementos desproporcionados del impuesto predial, afectando principalmente a los sectores más vulnerables.

12. Recomendaciones

Se recomienda fortalecer la delimitación de las zonas homogéneas geoeconómicas mediante el uso de herramientas de análisis espacial y la incorporación de variables como el tratamiento urbanístico y el potencial de edificabilidad.

Es fundamental adelantar la actualización del Plan de Ordenamiento Territorial, garantizando su coherencia con la realidad urbana actual y su articulación con los procesos catastrales.

Se deben implementar mecanismos de control de calidad más rigurosos en todas las etapas del proceso catastral, incluyendo auditorías técnicas y validación de modelos.

Se recomienda promover la participación ciudadana como mecanismo de validación territorial y fortalecimiento de la legitimidad institucional.

Finalmente, es necesario articular la política catastral con la política tributaria, estableciendo esquemas de transición que eviten impactos abruptos en la carga fiscal de los contribuyentes

Bibliografía

- Alcaldía Municipal de Soacha. (2020). *Documento de Diagnóstico Territorial Actualización POT*. Soacha.
- Alcaldía Municipal de Soacha. (2021). *Ficha técnica de Comuna 1 - Compartir*. Soacha.
- Alcaldía Municipal de Soacha. (2025). *Geoportal*. Obtenido de Alcaldía Soacha: <https://alcaldiasoacha.gov.co/Geoportal/Paginas/default.aspx>
- Cajamarca, R., & Infante, D. (2020). Participación Ciudadana: para un proceso catastral más eficiente. *Revista geodata, Boletín No 6*. Recuperado el 16 de 3 de 2026, de Revista geodata: <https://revistageodata.icde.gov.co/boletin-no-6/participacion-ciudadana-para-un-proceso-catastral-mas-eficiente#:~:text=Participaci%C3%B3n%20ciudadana%20en%20los%20m%C3%A9todos,la%20participaci%C3%B3n%20de%20los%20ciudadanos>.
- Concejo Municipal de Soacha. (2000). *Acuerdo No. 046 de 2000 Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Soacha*. Soacha.
- Concejo Municipal de Soacha. (2021). *Solicitud de aplazamiento de la actualización catastral urbana 2020-2021*. Soacha.
- Congreso de la República de Colombia. (1983). *Ley 14 de 1983. Por la cual se fortalecen los fiscos de las entidades territoriales y se dictan otras disposiciones* (Vol. 36288). Bogotá: Diario Oficial.
- Congreso de la República de Colombia. (2019). *Ley 1955 de 2019 Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022 Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad*. Bogotá.
- Departamento Administrativo Nacional de Estadística. (2015). *Decreto 1170 de 2015 Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística*. Bogotá D.C.
- Departamento Administrativo Nacional de Estadística. (2020). *Decreto 148 "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, 'Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Úni*. Bogotá.
- Departamento Nacional de Planeación. (2016). *Documento CONPES 3859 Política para la adopción e implementación de un catastro multipropósito rural-urbano*. Bogotá D.C.: DNP.

- Departamento Nacional de Planeación. (2015). *Metodología de estratificación socioeconómica para servicios públicos domiciliarios*. Bogotá: DNP.
- Departamento Nacional de Planeación. (2018). *Documento CONPES 3951 Concepto favorable a la Nación para contratar operaciones de crédito externo con la banca multilateral hasta por USD 150 millones, destinados a financiar catastro multipropósito*. Bogotá D.C.: DNP.
- Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá. (2022). *Informe de gestión y cobertura del servicio de acueducto y alcantarillado en Soacha*. Bogotá: EAAB.
- Enel-Codensa. (2021). *Informe anual de operación y cobertura del servicio eléctrico en Cundinamarca*. Bogotá D.C.: Enel.
- Gobernación de Cundinamarca. (2019). *Caracterización territorial de la Provincia Soacha*. Bogotá D.C.
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (1988). *Resolución 2555 de 1988*. Bogotá.
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (2008). *Resolución 620 de 2008 Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997*. Bogotá D.C.
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (2011). *Resolución 070 de 2011*. Bogotá.
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (2018). *Atlas de la Sabana de Bogotá*. Bogotá D.C.
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (2018). *Lineamientos técnicos para la valoración catastral y la gestión multipropósito*. Bogotá D.C.: IGAC.
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (2024). *Instructivo Tipologías Constructivas*. Bogotá: IGAC.
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi; Supernotariado y Registro. (2020). *Resolución Conjunta 499 de 2020 - Por la cual se adopta el MOdelo Extendido de Catastro Registro del Modelo LADM - Col*. Bogotá D.C.
- Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones. (2023). *Informe de conectividad y brecha digital en Colombia*. Bogotá D.C.: MinTIC.
- Presidencia de la República de Colombia. (1986). *Decreto 1333 de 1986 Por el cual se expide el Código de Régimen Municipal*. Bogotá D.C.
- Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial de Soacha. (2020). *RESOLUCION No. 1198 DEL 30 DE DICIEMBRE DE 2020*. Soacha.



Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial de Soacha. (2020). *RESOLUCION No. 1199 DEL 30 DE DICIEMBRE DE 2020*.

Superintendencia de Notariado y Registro. (2023). *Resolución 09434 de 2023: Decisión sancionatoria al Gestor Catastral de Soacha*. Bogotá D.C.: SNR.

Swiss Tierras Colombia. (2020). *Modelo de datos del catastro multipropósito y lineamientos metodológicos para la valoración masiva*. Bogotá D.C.

Vanti Gas Natural. (2022). *Cobertura del servicio de gas natural en Cundinamarca: Informe técnico anual*. Bogotá D.C.: Vanti.