



ALCALDÍA DE SANTA MARTA
Distrito Turístico, Cultural e Histórico

DECRETO No. 550
26 DIC 2025

2025

“POR MEDIO DEL CUAL SE APRUEBA: EL ESTUDIO DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS Y GEOECONÓMICAS CORRESPONDIENTES A LOS SECTORES CATASTRALES URBANOS 11, 12, 13, 14, 15 Y 16, EL VALOR DE LAS EDIFICACIONES URBANAS DEL DISTRITO TURÍSTICO, CULTURAL E HISTÓRICO DE SANTA MARTA; SE ORDENA LA LIQUIDACIÓN DE LOS AVALÚOS DE LOS PREDIOS OBJETO DEL PROCESO DE ACTUALIZACIÓN PARA LA VIGENCIA FISCAL 2026 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”.

El Alcalde del Distrito Turístico, Cultural E Histórico de Santa Marta, en uso de sus atribuciones constitucionales, legales y reglamentarias, en especial las conferidas en el Artículo 315 de la Constitución Política de Colombia, Artículo 79 de la Ley 1955 de 2019, modificado por el Artículo 43 de la Ley 2294 de 2023, Decreto 1983 de 2019, Decreto 148 de 2020, Ley 1437 de 2011, Resolución 1040 de 2023 modificada parcialmente por la Resolución 746 de 2024; Resolución 1912 de 2024, y demás normas que las modifiquen o deroguen y,

CONSIDERANDO

Que el artículo 315 de la Constitución Política de Colombia, establece las atribuciones que tienen los alcaldes, entre otras: *“1. Cumplir y hacer cumplir la Constitución, la ley, los decretos del gobierno, las ordenanzas, y los acuerdos del consejo (...) 3. Dirigir la acción administrativa del municipio; asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo; representarlo judicial y extrajudicialmente; y nombrar y remover a los funcionarios bajo su dependencia y a los gerentes o directores de los establecimientos públicos y las empresas industriales o comerciales de carácter local, de acuerdo con las disposiciones pertinentes (...)”.*

Que el artículo 365 de la Carta Magna determina que los servicios públicos son inherentes a la finalidad social del Estado, que es deber de este asegurar su prestación eficiente a todos los habitantes del territorio nacional y están sometidos al régimen jurídico que fije la ley. Podrán ser prestados por el Estado, directa o indirectamente, por comunidades organizadas o por particulares, y en todo caso, el Estado mantendrá la regulación, el control y la vigilancia de dichos servicios.

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 2.2.2.6.3. del Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020, establece que, sin perjuicio de norma especial, para la determinación de los avalúos catastrales será necesaria la estimación del valor comercial del inmueble, según métodos como el de comparación o de mercado, de capitalización de rentas o ingresos, costo del costo de reposición o la técnica residual.

Que el artículo 2.2.2.1.1 del Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020, indica que el avalúo catastral *“es el valor de un predio, resultante de un ejercicio técnico que, en ningún caso, podrá ser inferior al 60% del valor comercial*

📍📞@SANTAMARTADTCH

Calle 14 No. 2 - 49, Palacio Municipal
alcalde@santamarta.gov.co

Conmutador: (605) 4209600 - Línea gratuita nacional: 018000955532

www.santamamarta.gov.co
Nit: 891.780.009-4



ALCALDÍA DE SANTA MARTA
Distrito Turístico, Cultural e Histórico

DECRETO No. 550
26 DIC 2025

“POR MEDIO DEL CUAL SE APRUEBA: EL ESTUDIO DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS Y GEOECONÓMICAS CORRESPONDIENTES A LOS SECTORES CATASTRALES URBANOS 11, 12, 13, 14, 15 Y 16, EL VALOR DE LAS EDIFICACIONES URBANAS DEL DISTRITO TURÍSTICO, CULTURAL E HISTÓRICO DE SANTA MARTA; SE ORDENA LA LIQUIDACIÓN DE LOS AVALÚOS DE LOS PREDIOS OBJETO DEL PROCESO DE ACTUALIZACIÓN PARA LA VIGENCIA FISCAL 2026 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”.

o superar el valor de este último. Para su determinación no será necesario calcular de manera separada el valor del suelo y el de la construcción”.

Que el artículo 79 de la Ley 1955 de 2019 *“Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022. Pacto por Colombia, pacto por la equidad”*, modificado por el artículo 43 de la Ley 2294 de 2023 *“Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026. Colombia potencia Mundial de la Vida”*, define la gestión catastral como 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 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 artículo 2.2.2.2. del Decreto No 148 de 2020 establece que, *“el proceso de actualización catastral es el conjunto de actividades destinadas a identificar, incorporar o rectificar los cambios o inconsistencias en la información catastral durante un período determinado. Para la actualización catastral podrán emplearse mecanismos diferenciados de intervención en el territorio, tales como métodos directos, indirectos, declarativos y colaborativos, así como el uso e integración de diferentes fuentes de información que den cuenta de los cambios entre la base catastral y la realidad de los inmuebles. En ningún caso, para actualizar la información de un área geográfica, será obligatorio adelantar el levantamiento catastral en la totalidad de inmuebles.”* (subrayado fuera de texto)

Que el artículo 4.2.9 de la Resolución Única 1040 de 2023 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, modificado por el artículo 7 de la Resolución IGAC 746 de 2024, por medio de la cual se modifica la resolución 1040 de 2023 en los incisos 2 y 3 establece que: *“La aprobación de los valores comerciales de los predios, resultantes de los procesos de formación o actualización catastral, debe ser realizada por el gestor catastral mediante acto administrativo, el cual debe ser expedido antes de la clausura o cierre de dichos procesos. Este acto administrativo es de carácter general y debe ser publicado conforme a los términos de la Ley 1437 de 2011, o la norma que la modifique, adicione o derogue. En el acto administrativo mencionado en el inciso anterior, el gestor catastral indicará el porcentaje para la determinación del avalúo catastral, el cual podrá ser adoptado por la administración municipal o distrital antes del cierre del proceso de formación o actualización, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 1450 de 2011. En caso de que la administración municipal o distrital no adopte este porcentaje, el gestor catastral adoptará el mínimo establecido por la ley.”*

📍📞📧 SANTAMARTADTCH

Calle 14 No. 2 - 49, Palacio Municipal
alcalde@santamarta.gov.co

Conmutador: (605) 4209600 - Línea gratuita nacional: 018000955532

www.santamamarta.gov.co

Nit: 891.780.009-4



ALCALDÍA DE SANTA MARTA
Distrito Turístico, Cultural e Histórico

DECRETO No. 550
26 DIC 2025

“POR MEDIO DEL CUAL SE APRUEBA: EL ESTUDIO DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS Y GEOECONÓMICAS CORRESPONDIENTES A LOS SECTORES CATASTRALES URBANOS 11, 12, 13, 14, 15 Y 16, EL VALOR DE LAS EDIFICACIONES URBANAS DEL DISTRITO TURÍSTICO, CULTURAL E HISTÓRICO DE SANTA MARTA; SE ORDENA LA LIQUIDACIÓN DE LOS AVALÚOS DE LOS PREDIOS OBJETO DEL PROCESO DE ACTUALIZACIÓN PARA LA VIGENCIA FISCAL 2026 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”.

Que la Resolución Unica 1040 de 2023 del IGAC, señala que el valor comercial de un inmueble es el precio más probable por el cual un predio se transaría en un mercado en donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien, el cual debe contar con soporte económico acorde con la teoría de valor y su único fin es la determinación de los avalúos catastrales por parte de los gestores catastrales.

Que mediante la Resolución 766 del 28 de agosto de 2020 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi-IGAC, se habilitó al Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta como Gestor Catastral, en los términos de lo establecido en el Artículo 79 de la Ley 1955 de 2019, Decreto 1983 de 2019, y Decreto 148 de 2020, para que preste el servicio público catastral en esta jurisdicción.

Que mediante Acuerdo Distrital No. 005 de 27 de mayo de 2024, del Concejo Distrital de Santa Marta, se adoptó el Plan de Desarrollo "SANTA MARTA 2024-2027 500+" el cual, dentro del componente Santa Marta Sostenible Y Planificada, incorpora la línea estratégica de la gestión catastral con enfoque multipropósito. Esta línea se articula con el objetivo estratégico orientado a fortalecer la gestión fiscal como garantía de buen gobierno, y contempla expresamente la realización de la actualización catastral de los predios del Distrito bajo dicho enfoque.

Que el Alcalde del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta, a través del Decreto No. 296 del 11 de agosto del año 2025 "Por medio del cual se ordena inicial el proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito en una zona específica de área urbana del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta", ordenó la apertura e inicio del proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito en zonas específicas de la Ciudad.

Que mediante Acta No. CI1516-17 del 23 de diciembre del año 2025, el Comité de Avalúos del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta, emitió concepto favorable para la aprobación del estudio de Zonas Homogeneas Físicas y Geoconómicas, así como el valor de las edificaciones y de los avalúos de los predios con características especiales en los sectores catastrales urbanos 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta. Finalmente se determinó el porcentaje aplicable para la fijación del avalúo catastral corresponde al sesenta por ciento (60%) del valor comercial de los sectores urbanos referenciados, en concordancia con lo dispuesto en el parágrafo único del artículo 24 de la Ley 1450 de 2011.

Que, como consecuencia de lo anterior, se hace necesario aprobar mediante acto administrativo las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas correspondientes a los sectores catastrales urbanos 11, 12, 13, 14, 15 y 16 aplicables al proceso de

📍@SANTAMARTADTCH

Calle 14 No. 2 - 49, Palacio Municipal
alcalde@santamarta.gov.co

Conmutador: (605) 4209600 - Línea gratuita nacional: 018000955532

www.santamamarta.gov.co

Nit: 891.780.009-4



ALCALDÍA DE SANTA MARTA
Distrito Turístico, Cultural e Histórico

DECRETO No. 550

26 DIC 2025

"POR MEDIO DEL CUAL SE APRUEBA: EL ESTUDIO DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS Y GEOECONÓMICAS CORRESPONDIENTES A LOS SECTORES CATASTRALES URBANOS 11, 12, 13, 14, 15 Y 16, EL VALOR DE LAS EDIFICACIONES URBANAS DEL DISTRITO TURÍSTICO, CULTURAL E HISTÓRICO DE SANTA MARTA; SE ORDENA LA LIQUIDACIÓN DE LOS AVALÚOS DE LOS PREDIOS OBJETO DEL PROCESO DE ACTUALIZACIÓN PARA LA VIGENCIA FISCAL 2026 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".

actualización catastral 2025 del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta.

Que, en mérito de lo anteriormente expuesto,

DECRETA

ARTICULO PRIMERO: APROBAR el estudio de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas correspondientes a los sectores catastrales urbanos 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta; el cual fue elaborado conforme a las disposiciones técnicas y jurídicas dispuestas por la Ley 14 de 1983, la ley 2294 de 2023, el Decreto Reglamentario 1170 del 28 de mayo de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística", modificado por el Decreto 148 de 2020, la Resolución Única 1040 de 2023 expedida por la Dirección General del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, modificada parcialmente por la Resolución IGAC 746 de 2024 y demás normas concordantes.

PARÁGRAFO. Las zonas homogéneas físicas y los valores para las zonas homogéneas geoeconómicas mencionadas anteriormente para la zona urbana del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta, se encuentran debidamente relacionadas en el Anexo Técnico No. (1) del presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: APROBAR las tablas de valor de construcciones convencionales y no convencionales, utilizados en la determinación de los valores según el uso, puntaje y tipo de edificaciones ubicadas en el área urbana del Distrito de Santa Marta.

PARÁGRAFO. Las tablas de valor de construcción mencionados anteriormente están debidamente relacionadas en el Anexo Técnico No. (2) del presente acto administrativo.

ARTICULO TERCERO: ÁMBITO DE APLICACIÓN. Los avalúos catastrales aprobados mediante el presente acto administrativo serán aplicables a los predios urbanos incluidos en los sectores catastrales intervenidos dentro del proceso de actualización catastral 2025, conforme a la delimitación territorial, el universo predial y los métodos de valuación aplicados, los cuales se encuentran detallados en los estudios técnicos que hacen parte integral del proceso.

PARÁGRAFO. La relación detallada de sectores, número de predios y método de actualización aplicado se encuentra relacionada en el Anexo Técnico No. 3 del presente Decreto.

ARTÍCULO CUARTO: ORDENAR la liquidación de los nuevos avalúos catastrales para la vigencia 2026 de los predios ubicados en los sectores catastrales urbanos

 **SANTAMARTADTCH**

Calle 14 No. 2 - 49, Palacio Municipal
alcalde@santamarta.gov.co

Conmutador: (605) 4209600 - Línea gratuita nacional: 018000955532

www.santamarta.gov.co

Nit: 891.780.009-4



ALCALDÍA DE SANTA MARTA
Distrito Turístico, Cultural e Histórico

DECRETO No. 050

26 DIC 2025

“POR MEDIO DEL CUAL SE APRUEBA: EL ESTUDIO DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS Y GEOECONÓMICAS CORRESPONDIENTES A LOS SECTORES CATASTRALES URBANOS 11, 12, 13, 14, 15 Y 16, EL VALOR DE LAS EDIFICACIONES URBANAS DEL DISTRITO TURÍSTICO, CULTURAL E HISTÓRICO DE SANTA MARTA; SE ORDENA LA LIQUIDACIÓN DE LOS AVALÚOS DE LOS PREDIOS OBJETO DEL PROCESO DE ACTUALIZACIÓN PARA LA VIGENCIA FISCAL 2026 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”.

11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta, en concordancia con el artículo primero del presente Decreto.

PARÁGRAFO: Los avalúos catastrales liquidados y aprobados mediante el presente acto administrativo entrarán en vigor para efectos fiscales a partir del 01 de enero de 2026, de conformidad con la normatividad catastral y tributaria aplicable.

ARTICULO QUINTO: DETERMINAR que los avalúos catastrales aprobados mediante el presente acto administrativo, se adoptan con un valor equivalente al sesenta por ciento (60%) por ciento del valor comercial estimado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4.2.9 de la Resolución IGAC 1040 de 2023, Acta No. CI1516-17 del 23 de diciembre del año 2025, el Comité de Avalúos del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta, y demás normas que la modifiquen o sustituyan.

ARTÍCULO SEXTO: REMITIR copia de este Decreto a la Secretaría de Hacienda del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta.

ARTICULO SEPTIMO: PUBLICACIÓN El presente Decreto deberá publicarse en el Diario Oficial del Distrito y en la página web institucional, conforme a lo establecido en los artículos 4.2.9 y 4.8.1 de la Resolución Única 1040 de 2023, modificada parcialmente por la Resolución 746 de 2024, ambas expedidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, en concordancia con el artículo 65 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo – CPACA (Ley 1437 de 2011).

ARTÍCULO OCTAVO: VIGENCIA El presente Decreto rige a partir de la fecha de su expedición.

Dado en Santa Marta a los veintiséis (26) días del mes de diciembre de 2025.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en el Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta el 26 de diciembre de 2025.


CARLOS ALBERTO PINEDO GUELLO
Alcalde Distrital

Proyectó. Isidora Caballero Pérez/ Directora UAECMD

Revisó. Jose Rodolfo Martínez Camargo/ Director Jurídico Distrital

Revisó. Gonzalo Gutiérrez Díaz Granados/ Secretario de Hacienda Distrital

📍📞📧 **SANTAMARTADTCH**

Calle 14 No. 2 - 49, Palacio Municipal

alcalde@santamarta.gov.co

Conmutador: (605) 4209600 - Línea gratuita nacional: 018000955532

www.santamamarta.gov.co

Nit: 891.780.009-4