



ALCALDÍA DE SANTA MARTA
Distrito Turístico, Cultural e Histórico

DECRETO NO. 557

30 DIC 2025

“POR MEDIO DEL CUAL SE APLICA LA METODOLOGÍA ADOPTADA POR EL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI, PARA LA ACTUALIZACIÓN MASIVA DE AVALÚOS REZAGADOS EN ZONA RURAL DEL DISTRITO TURÍSTICO, CULTURAL E HISTÓRICO DE SANTA MARTA, QUE PERMITA REALIZAR EL AJUSTE AUTOMÁTICO AL QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 49 DE LA LEY 2294 DE 2023.”

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 DE 1991, 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, LA RESOLUCIÓN 1040 DE 2023; RESOLUCIÓN 746 DE 2024; RESOLUCIÓN 1912 DE 2024, EXPEDIDAS POR EL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI (IGAC) Y DEMÁS NORMAS QUE LO 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 constitucional define los servicios públicos como una herramienta esencial para el cumplimiento de los fines sociales del Estado. Este debe asegurar su eficiencia en todo el territorio nacional, ya sea mediante gestión pública, privada o comunitaria. En cualquier esquema de prestación, el Estado mantiene la potestad exclusiva de regulación y supervisión técnica.

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 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.

●●●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. 357

30 DIC 2023

“POR MEDIO DEL CUAL SE APLICA LA METODOLOGÍA ADOPTADA POR EL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI, PARA LA ACTUALIZACIÓN MASIVA DE AVALÚOS REZAGADOS EN ZONA RURAL DEL DISTRITO TURÍSTICO, CULTURAL E HISTÓRICO DE SANTA MARTA, QUE PERMITA REALIZAR EL AJUSTE AUTOMÁTICO AL QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 49 DE LA LEY 2294 DE 2023.”

Que el artículo 49 ibidem determina que el IGAC adoptará metodologías y modelos de actualización masiva de valores catastrales rezagados, que permitan por una sola vez realizar un ajuste automático de los avalúos catastrales de todos los predios del país, con el fin de contrarrestar la distorsión de la realidad económica de estos, corregir inequidades en la carga tributaria y mejorar la planificación del territorio. Exceptuando del ajuste automático aquellos predios que hayan sido objeto de formación o actualización catastral durante los últimos cinco (5) años previos a la expedición de la mencionada ley o cuyo proceso de formación o actualización estaba en curso al momento de su promulgación.

Que el párrafo primero del artículo referido señala expresamente que: *“Los gestores catastrales deberán aplicar e incorporar este ajuste en sus respectivas bases catastrales”*.

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. Así mismo, dispone que *“...Salvo lo dispuesto en normas especiales, se podrán aplicar de manera puntual o masiva los métodos descritos en el presente artículo, los cuales no requerirán necesariamente el ingreso al predio”*.

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 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 la Resolución Única N°1040 de 2023 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 el artículo 2 de la Resolución No. 1912 de 2024 proferida por el IGAC, establece que la metodología adoptada en dicho acto administrativo se aplicará al ajuste automático de los valores catastrales de los predios localizados en zonas rurales que no hayan sido objeto de formación o actualización catastral en los cinco años previos al 19 de mayo de 2023, por parte del IGAC en su calidad de gestor catastral y de los demás gestores catastrales; excluyendo los predios que tengan procesos de formación o actualización catastral en curso iniciados antes del 19 de mayo 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. 557

30 DIC 2025

"POR MEDIO DEL CUAL SE APLICA LA METODOLOGÍA ADOPTADA POR EL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI, PARA LA ACTUALIZACIÓN MASIVA DE AVALÚOS REZAGADOS EN ZONA RURAL DEL DISTRITO TURÍSTICO, CULTURAL E HISTÓRICO DE SANTA MARTA, QUE PERMITA REALIZAR EL AJUSTE AUTOMÁTICO AL QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 49 DE LA LEY 2294 DE 2023."

2023 o que hayan comenzado con posterioridad y que no hayan concluido al 31 de diciembre de 2025, los cuales estarán obligados a llevar a cabo el ajuste automático bajo la presente metodología para el primero de enero de 2026.

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 acorde con lo dispuesto en el Artículo 120 del Decreto Distrital No. 312 de 2016, se creó dentro de la estructura administrativa del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Multipropósito Distrital, adscrita al Despacho del secretario de Planeación. Posteriormente, mediante el Decreto 246 del 24 de septiembre de 2020, se modificó parcialmente el Decreto Distrital 312 de 2016, disponiendo que esta Unidad estaría adscrita a la Secretaría de Hacienda de esta entidad territorial.

Que mediante el 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 Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta, como Gestor Catastral y la UT OPERADOR CATASTRO MULTIPROPÓSITO 2025, como Operador Catastral, celebraron el Convenio Interadministrativo CI-001516 el cual tiene por objeto: *"Fortalecimiento Integral de la Dirección y Operación de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Multipropósito Fase I del Distrito de Santa Marta."*

Que en el Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta, la Unidad de Gestión Catastral Multipropósito ha evidenciado la existencia de un total de 42.958 predios formalizados y no formalizados ubicados en Zonas rurales que cumplen con las características anteriormente relacionadas a efectos de que se les aplique el proceso de actualización masiva de avalúos rezagados, los cuales han sido divididos en siete zonas de intervención, que no hacen parte del proceso de actualización catastral vigente y no han sido objeto de actualización los cinco años anteriores al 19 de mayo del año 2023.

Que de conformidad a la Resolución No. 1912 del 2024, el Gestor de Catastro Multipropósito del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta aplicará

●●●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. 557

30 DIC 2025

“POR MEDIO DEL CUAL SE APLICA LA METODOLOGÍA ADOPTADA POR EL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI, PARA LA ACTUALIZACIÓN MASIVA DE AVALÚOS REZAGADOS EN ZONA RURAL DEL DISTRITO TURÍSTICO, CULTURAL E HISTÓRICO DE SANTA MARTA, QUE PERMITA REALIZAR EL AJUSTE AUTOMÁTICO AL QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 49 DE LA LEY 2294 DE 2023.”

la metodología correspondiente para el desarrollo y adelantamiento del proceso de avalúos rezagados en las siete zonas de intervención.

Que dicho proceso de actualización de avalúos rezagados en la zona rural se hará de manera masiva, por lo que no se requerirán las acciones que se encuentran descritas en el artículo 4.2.1 de la Resolución Única 1040 de 2023 del IGAC, ya que se entiende que se empleará un reajuste automático de los predios rurales con avalúos rezagados, sin necesidad de hacer barridas prediales, modificar proceso, datos del predio o estudios económicos.

Que el proceso de actualización de avalúos rezagados en las zonas de intervención rurales determinadas por el operador catastral que se ordena mediante el presente acto administrativo, tiene como objeto ajustar la realidad económica de los predios de forma masiva.

Que la Resolución Única 1040 de 2023, modificada parcialmente por la Resolución 746 de 2024, ambas emitidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, establece, entre otros aspectos, los lineamientos técnicos para el registro de predios informales originados por posesiones y ocupaciones (anteriormente denominado “mejoras”) y aplicados en los procesos de actualización de la base catastral del Distrito de Santa Marta.

Que mediante Acta No. CI1516-18 del 30 de diciembre de 2025, el Comité de Avalúos del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta, emitió concepto favorable para la aprobación de la metodología de actualización masiva de avalúos rezagados en la zona rural del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta. Determinándose que el porcentaje aplicable para la fijación de la actualización 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, en mérito de lo anteriormente expuesto,

DECRETA

ARTICULO PRIMERO: OBJETO. Aprobar la aplicación de la metodología de actualización masiva de valores catastrales rezagados en las zonas rurales del Distrito de Santa Marta, así como los avalúos catastrales resultantes del ajuste automático, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley 2294 de 2023 y la metodología adoptada mediante la Resolución IGAC No. 1912 del 6 de diciembre de 2024.

PARÁGRAFO. El presente acto administrativo no constituye un proceso de actualización catastral ordinaria, ni sustituye los procesos de formación, actualización o conservación catastral regulados en la Resolución IGAC 1040 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. 557

30 DIC 2025

“POR MEDIO DEL CUAL SE APLICA LA METODOLOGÍA ADOPTADA POR EL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI, PARA LA ACTUALIZACIÓN MASIVA DE AVALÚOS REZAGADOS EN ZONA RURAL DEL DISTRITO TURÍSTICO, CULTURAL E HISTÓRICO DE SANTA MARTA, QUE PERMITA REALIZAR EL AJUSTE AUTOMÁTICO AL QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 49 DE LA LEY 2294 DE 2023.”

2023, sino que corresponde a un procedimiento excepcional y transitorio, aplicable por una única vez.

ARTICULO SEGUNDO: ÁMBITO DE APLICACIÓN. La metodología adoptada mediante Resolución IGAC 1912 de 2024, se aplicará al ajuste automático de los valores catastrales de los predios localizados en zonas rurales que no hayan sido objeto de formación o actualización catastral en los cinco años previos al 19 de mayo de 2023, por parte del IGAC en su calidad de gestor catastral y de los demás gestores catastrales.

Además, se excluyen los predios que tengan procesos de formación o actualización catastral en curso iniciados antes del 19 de mayo de 2023 o que hayan comenzado con posterioridad y que no hayan concluido al 31 de diciembre de 2025, los cuales estarán obligados a llevar a cabo el ajuste automático bajo la presente metodología para el primero de enero de 2026.

PARÁGRAFO PRIMERO. Esta resolución no se aplicará a los predios que no hayan sido objeto de formación catastral ni a predios ubicados en centros poblados de acuerdo con la información vigente en la base de datos catastral.

PARÁGRAFO SEGUNDO. La metodología adoptada se aplicará por una sola vez, en virtud de lo establecido en el artículo 49 de la Ley 2294 de 2023, lo que implica que, una vez realizada, no podrá repetirse.

PARÁGRAFO TERCERO: Los predios a los que no les sea aplicable el presente decreto, así como aquellos no formados o no actualizados durante la vigencia 2025, estarán sujetos a los reajustes establecidos por la Nación, en los cuales se determinarán los porcentajes de incremento de los avalúos catastrales para la vigencia fiscal 2026.

ARTICULO TERCERO: PORCENTAJE DEL VALOR COMERCIAL APLICADO. Aprobar la aplicación de un porcentaje equivalente al sesenta por ciento (60%) del valor comercial estimado para la determinación de los avalúos catastrales ajustados en los predios rurales objeto de la actualización masiva, de conformidad con el rango permitido por el artículo 4.2.9 de la Resolución IGAC 1040 de 2023, y demás normas que la modifiquen o sustituyan.

Este porcentaje fue definido con base en el análisis técnico del mercado inmobiliario rural, la consistencia de la información catastral vigente y el concepto técnico favorable emitido por el Comité Técnico de Avalúos del Gestor Catastral del Distrito de Santa Marta, Acta No. CI1516-18 del 30 de diciembre de 2025.

ARTICULO CUARTO: APROBACIÓN DE AVALÚOS CATASTRALES RESULTANTES. Aprobar los avalúos catastrales resultantes del ajuste automático aplicado a los predios rurales que cumplen los criterios establecidos en el presente decreto, los cuales entrarán en vigor para efectos fiscales a partir del 1 de enero de 2026, de conformidad con lo dispuesto en la normativa vigente.

●●●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. 557

30 DIC 2025

"POR MEDIO DEL CUAL SE APLICA LA METODOLOGÍA ADOPTADA POR EL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI, PARA LA ACTUALIZACIÓN MASIVA DE AVALÚOS REZAGADOS EN ZONA RURAL DEL DISTRITO TURÍSTICO, CULTURAL E HISTÓRICO DE SANTA MARTA, QUE PERMITA REALIZAR EL AJUSTE AUTOMÁTICO AL QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 49 DE LA LEY 2294 DE 2023."

ARTÍCULO QUINTO: REVISIÓN DE AVALÚOS CATASTRALES. Los propietarios, poseedores u ocupantes tendrán la posibilidad de solicitar la rectificación catastral y la revisión de los avalúos catastrales aplicados a sus predios mediante la metodología de que trata la Resolución 1912 de 2024, de acuerdo con lo dispuesto en la Resolución IGAC N°1040 de 2023, modificada por la Resolución IGAC N° 746 de 2024, o la norma que la modifique, sustituya o derogue, y con los procedimientos internos definidos por el gestor catastral, de conformidad con lo indicado en el artículo 1.7 de la primera de las resoluciones mencionadas.

ARTÍCULO SEXTO: PUBLICIDAD. El presente decreto deberá publicarse en los medios oficiales dispuestos por la administración distrital, de conformidad con lo establecido en el artículo 65 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo – CPACA.

ARTÍCULO SEPTIMO: VIGENCIA. El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación y produce efectos fiscales a partir del 1 de enero de 2026, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2294 de 2023 y la Resolución IGAC 1912 de 2024.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚPLASE.

Dada en el Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta el Treinta (30) de Diciembre de 2025.

CARLOS ALBERTO PINEDO-GUELLO
Alcalde Distrital

Proyecto. Isidora Caballero Pérez/Director UAECM

Revisó. Jose Rodolfo Martinez 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