



ALCALDÍA DE SANTA MARTA

Distrito Turístico, Cultural e Histórico

DECRETO NO. 558

30 DIC 2025

"POR MEDIO DEL CUAL SE ORDENA EL CIERRE DEL PROCESO DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL CON ENFOQUE MULTIPROPÓSITO, INICIADO MEDIANTE EL DECRETO No. 296 DEL 11 DE AGOSTO DE 2025; SE DISPONE LA RENOVACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN EN LA BASE CATASTRAL DE LOS PREDIOS OBJETO DE ACTUALIZACIÓN EN EL SECTOR URBANO DEL DISTRITO TURÍSTICO, CULTURAL E HISTÓRICO DE SANTA MARTA, SE DETERMINA LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LOS AVALÚOS RESULTANTES 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 POR EL ARTÍCULO 315 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA; EL ARTÍCULO 79 DE LA LEY 1955 DE 2019, MODIFICADO POR EL ARTÍCULO 43 DE LA LEY 2294 DE 2023; EL DECRETO 1983 DE 2019, EL DECRETO NACIONAL 148 DE 2020; LA LEY 1437 DE 2011; LA RESOLUCIÓN CONJUNTA 1101 DE 2020 (IGAC-SNR) Y LA RESOLUCIÓN 1040 DE 2023, EXPEDIDA POR EL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI (IGAC), MODIFICADA PARCIALMENTE POR LA RESOLUCIÓN 746 DE 2024 Y LA RESOLUCIÓN 1912 DE 2024, Y DEMÁS NORMAS CONCORDANTES, COMPLEMENTARIAS O QUE LAS MODIFIQUEN, 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 establece 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 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

●●● 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. 558

30 DIC 2025

“POR MEDIO DEL CUAL SE ORDENA EL CIERRE DEL PROCESO DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL CON ENFOQUE MULTIPROPÓSITO, INICIADO MEDIANTE EL DECRETO No. 296 DEL 11 DE AGOSTO DE 2025; SE DISPONE LA RENOVACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN EN LA BASE CATASTRAL DE LOS PREDIOS OBJETO DE ACTUALIZACIÓN EN EL SECTOR URBANO DEL DISTRITO TURÍSTICO, CULTURAL E HISTÓRICO DE SANTA MARTA, SE DETERMINA LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LOS AVALÚOS RESULTANTES PARA LA VIGENCIA FISCAL 2026 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

los fiscos locales y el apoyo a los procesos de planeación y ordenamiento territorial, con perspectiva intercultural.

Que, mediante la Resolución No. 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, el Decreto 1983 de 2019 y el Decreto 148 de 2020, para que preste el servicio público catastral en esta jurisdicción.

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 original)

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, o la técnica residual. Asimismo, el artículo 2.2.2.1.1 del citado Decreto 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”*.

Que, el artículo 4.2.9 de la Resolución Única 1040 de 2023, expedida por el IGAC y modificada por el artículo 7 de la Resolución IGAC 746 de 2024, 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. (...) En el acto administrativo mencionado, el gestor catastral indicará el porcentaje para la determinación del avalúo catastral (...) de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 1450 de 2011”*.

Que, mediante el Acuerdo Distrital No. 005 del 27 de mayo de 2024, expedido por el 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

●●● 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. 558

30 DIC 2025

"POR MEDIO DEL CUAL SE ORDENA EL CIERRE DEL PROCESO DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL CON ENFOQUE MULTIPROPÓSITO, INICIADO MEDIANTE EL DECRETO No. 296 DEL 11 DE AGOSTO DE 2025; SE DISPONE LA RENOVACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN EN LA BASE CATASTRAL DE LOS PREDIOS OBJETO DE ACTUALIZACIÓN EN EL SECTOR URBANO DEL DISTRITO TURÍSTICO, CULTURAL E HISTÓRICO DE SANTA MARTA, SE DETERMINA LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LOS AVALÚOS RESULTANTES PARA LA VIGENCIA FISCAL 2026 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

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 de 2025, *"Por medio del cual se ordena iniciar el proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito en una zona específica del 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 los sectores urbanos 11, 12, 13, 14, 15 y 16 de la jurisdicción.

Que, mediante Acta No. CI1516-17 del 23 de diciembre de 2025 del Comité de Avalúos, el Alcalde del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta determinó aprobar el estudio de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas correspondientes a los sectores 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Distrito. En dicho estudio se establece el porcentaje de aplicación para la fijación del avalúo catastral, equivalente 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, el Gestor Catastral del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta, una vez efectuados los estudios y culminadas las labores correspondientes al proceso de actualización catastral del Distrito, orientado a la renovación de la información física, jurídica y socioeconómica de los predios objeto de actualización en el área urbana, y en articulación con el Observatorio Inmobiliario, procede a dar cumplimiento a lo dispuesto en el Decreto Distrital No. 550 del 26 de Diciembre de 2025, *"Por medio del cual se aprueba el estudio de las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, el valor de las edificaciones urbanas del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta y se ordena la liquidación de los avalúos de los predios objeto del proceso de actualización para la vigencia fiscal 2026"*

Que, en virtud de lo anterior, el Alcalde Distrital en el marco del proceso de actualización catastral realizado en los sectores 11, 12, 13, 14, 15 y 16 de la zona urbana del Distrito, llevó a cabo las labores de reconocimiento predial y efectuó los estudios correspondientes al proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito, en cumplimiento de la Ley 14 de 1983, el Decreto Nacional No. 148 de 2020 y lo dispuesto en el artículo 1.4 de la Resolución IGAC No. 1040 de 2023.

Que, por lo tanto, una vez verificada la información física, jurídica y socioeconómica de los predios actualizados, se debe cerrar dicho proceso, a ordenar la renovación de la inscripción de los sectores catastrales y de los predios que han sido actualizados; y a determinar la vigencia de los avalúos resultantes.

Que, en mérito de lo anteriormente expuesto,

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. 558

30 DIC 2025

“POR MEDIO DEL CUAL SE ORDENA EL CIERRE DEL PROCESO DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL CON ENFOQUE MULTIPROPÓSITO, INICIADO MEDIANTE EL DECRETO No. 296 DEL 11 DE AGOSTO DE 2025; SE DISPONE LA RENOVACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN EN LA BASE CATASTRAL DE LOS PREDIOS OBJETO DE ACTUALIZACIÓN EN EL SECTOR URBANO DEL DISTRITO TURÍSTICO, CULTURAL E HISTÓRICO DE SANTA MARTA, SE DETERMINA LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LOS AVALÚOS RESULTANTES PARA LA VIGENCIA FISCAL 2026 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

DECRETA

ARTÍCULO PRIMERO: CIERRE DEL PROCESO DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL. Ordenar el cierre del proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito en los sectores urbanos 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta, el cual fue iniciado mediante el Decreto No. 296 del 11 de agosto de 2025. Este cierre se declara tras haber verificado el cumplimiento estricto de los productos técnicos, controles de calidad y procedimientos administrativos exigidos por el marco normativo vigente, de conformidad con lo establecido en la Resolución IGAC 1040 de 2023 y específicamente en su Anexo 7.

PARÁGRAFO: El presente artículo ordena exclusivamente la clausura del proceso de actualización técnica del censo catastral, sin perjuicio de la expedición del acto administrativo independiente que apruebe y liquide los avalúos catastrales resultantes, de acuerdo con lo previsto en el artículo 4.2.9 de la Resolución IGAC 1040 de 2023

ARTÍCULO SEGUNDO: RENOVACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN CATASTRAL. Como consecuencia del cierre del proceso de actualización catastral, procédase a la renovación de la inscripción catastral de los predios comprendidos en los sectores intervenidos, en los términos del artículo 7.1 del Anexo 7 de la Resolución IGAC 1040 de 2023.

ARTÍCULO TERCERO: ALCANCE TERRITORIAL DEL PROCESO. El cierre del proceso de actualización catastral aplica a los predios ubicados en los sectores urbanos intervenidos durante la vigencia 2025, correspondientes a los sectores 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Distrito de Santa Marta, conforme a la delimitación establecida en el acto administrativo de inicio del proceso y a la planeación técnica aprobada.

ARTÍCULO CUARTO: METODOLOGÍA DE ACTUALIZACIÓN. El proceso de actualización catastral cerrado mediante el presente decreto se desarrolló aplicando los métodos de actualización catastral definidos en el Decreto 148 de 2020, de conformidad con la planeación aprobada, los lineamientos técnicos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC y el plan de calidad adoptado para el proceso.

ARTÍCULO QUINTO: APROBACIÓN DE AVALÚOS CATASTRALES. La aprobación de los avalúos catastrales resultantes del proceso de actualización se realizará mediante acto administrativo independiente, de conformidad con lo establecido en la Resolución IGAC 1040 de 2023 y las disposiciones que regulan la vigencia fiscal de los avalúos.

●●●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 5 5 8
DECRETO NO.

3 0 DIC 2025

"POR MEDIO DEL CUAL SE ORDENA EL CIERRE DEL PROCESO DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL CON ENFOQUE MULTIPROPÓSITO, INICIADO MEDIANTE EL DECRETO No. 296 DEL 11 DE AGOSTO DE 2025; SE DISPONE LA RENOVACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN EN LA BASE CATASTRAL DE LOS PREDIOS OBJETO DE ACTUALIZACIÓN EN EL SECTOR URBANO DEL DISTRITO TURÍSTICO, CULTURAL E HISTÓRICO DE SANTA MARTA, SE DETERMINA LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LOS AVALÚOS RESULTANTES PARA LA VIGENCIA FISCAL 2026 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

ARTÍCULO SEXTO: VIGENCIA FISCAL DE LOS AVALÚOS. Disponer que los avalúos resultantes del proceso de actualización catastral correspondientes a los sectores catastrales urbanos 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta, entrarán en vigencia a partir del 1 de enero del año 2026.

ARTÍCULO SÉPTIMO: REMITIR copia del presente acto administrativo a la Secretaría de Hacienda del Distrito de Santa Marta, con el registro de los predios que contienen los avalúos vigentes provenientes del proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito de los sectores 11, 12, 13, 14, 15 y 16 del área urbana del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta.

PARÁGRAFO. COMUNICAR el presente acto administrativo a la Superintendencia de Notariado y Registro -SNR y a la Dirección de Regulación y Habilitación del IGAC, de conformidad con lo ordenado en el inciso cuarto del artículo 4.2.9 de la Resolución Única IGAC 1040 del 2023, modificada por el artículo 7 de la Resolución IGAC 746 de 2024.

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

Dado en Santa Marta a los Treinta (30) días del mes de diciembre de 2025.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.


CARLOS ALBERTO PINEDO CUELLO
ALCALDE DISTRITAL DE SANTA MARTA


Proyectó. Isidora Caballero Pérez/ Director UAECM

Revisó. Jose Rodolfo Martinez Camargo/ Director Jurídico Distrital

Revisó. Gonzalo Gutiérrez Diaz 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