



**ALCALDÍA DE SANTA MARTA**  
Distrito Turístico, Cultural e Histórico

DECRETO ( **880** ) DE **18.01** 2024

**POR MEDIO DEL CUAL SE APRUEBAN LOS ESTUDIOS DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS GEOECONÓMICAS, EL VALOR DE LAS EDIFICACIONES LOS AVALÚOS DE LOS PREDIOS CON CARACTERÍSTICAS ESPECIALES Y SE ORDENA LA LIQUIDACIÓN DE LOS AVALÚOS DE LOS PREDIOS DEL SUELO URBANO OBJETO DEL PROCESO DE ACTUALIZACIÓN PARA LA VIGENCIA 2024, DEL DISTRITO TURÍSTICO, CULTURAL E HISTÓRICO DE SANTA MARTA**

**EL ALCALDE DEL DISTRITO TURÍSTICO, CULTURAL E HISTÓRICO DE SANTA MARTA**, en uso de sus atribuciones constitucionales, legales y en especial las conferidas en el artículo 315 de la Constitución Política de 1991, artículo 43 de la Ley 2294 de 2023, por medio del cual se modificó el artículo 79 de la ley 1955 del 2019, Decreto 1983 de 2019, el Decreto 148 de 2020, y la Resolución 1040 de 2023 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), modificada parcialmente por la Resolución 746 de 2024, y

**CONSIDERANDO**

Que la Constitución Política establece en su artículo 2º que son fines esenciales del Estado, entre otros, servir a la comunidad, garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados constitucionalmente y mantener la integridad territorial.

Que en desarrollo de dichas finalidades, el artículo 365 de la Constitución Política dispone que los servicios públicos son inherentes a la finalidad social del Estado, razón por la cual, este tiene el deber de asegurar su prestación eficiente a todos los habitantes del territorio nacional. Asimismo, dispone que la prestación de los servicios públicos podrá ser realizada por el Estado, directa o indirectamente, por comunidades organizadas, o por particulares; sin perjuicio del deber estatal de mantener la regulación, el control y la vigilancia de los servicios públicos.

Que mediante la Resolución 766 de 2020 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), el Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta, fue habilitado como gestor en esta jurisdicción, teniendo como objeto principal llevar a cabo el inventario o censo debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el fin de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

Que a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD- como gestor catastral del Distrito de Santa Marta en virtud de la Resolución 766 de 2020 le corresponde: i) Prestar el servicio de gestión catastral del área urbana y rural del Distrito, ii) Adelantar el proceso de la gestión catastral con arreglo a los criterios básicos de atención al ciudadano, de calidad del servicio, de protección al usuario, de interoperabilidad tecnológica y de gestión documental necesarios para el inicio de la prestación del servicio público catastral, iii) Expedir los actos administrativos necesarios para el cumplimiento de las actividades propias de la gestión catastral, los cuales surtirán efectos en el ámbito territorial de competencias del Distrito.

Que el Decreto 1983 de 2019 establece en su artículo 2.2.2.5.5., que los gestores catastrales son competentes para la expedición de los actos administrativos necesarios para el cumplimiento de las actividades propias de la gestión catastral, los cuales surtirán efectos en el ámbito territorial en donde se está prestando el servicio, así como en el de las entidades territoriales que los contraten, según corresponda.

Que el artículo 2.2.2.2.2. del Decreto 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.



Que el mencionado Decreto 148 de 2020 en el artículo 2.2.2.6.2. establece que la determinación del valor catastral de los inmuebles se realiza a través de avalúos puntuales o masivos por los Gestores Catastrales o por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

Que el artículo 4.2.9. de la Resolución 1040 de 2023 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, modificado por el artículo 7 de la Resolución 746 de 2024, expedida por la misma autoridad, establece que el gestor catastral mediante acto administrativo realizará la aprobación de los valores comerciales de los predios resultantes de los procesos de formación o actualización catastral.

Que a través del Decreto 623 del 2024, el Distrito de Santa Marta ordenó iniciar el proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito en una zona específica del área urbana de la jurisdicción del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta y se dictan otras disposiciones.

Que, en la gestión y producción de la información económica, el objetivo es actualizar de forma parcial la información valuatoria de los predios del Distrito.

Que, para determinar el avalúo catastral del proceso de actualización de la formación catastral se deben agotar varias etapas: identificación predial, determinación de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, determinación de valores unitarios para los tipos de edificación, determinación de predios con características especiales y liquidación de los avalúos catastrales, para la vigencia correspondiente.

Como insumo fundamental para la liquidación de avalúos comerciales, se seleccionó una muestra probabilística de puntos de investigación económica, correspondiente a diferentes usos y condiciones de los predios con el objetivo de tener la representatividad del conjunto de inmuebles del Distrito bajo niveles de precisión y confiabilidad, estadísticamente admisibles, y a los que se puede agregar ofertas de mercado seleccionadas de manera determinística como complemento a esta.

Que en consideración a que no todos los predios del Distrito de Santa Marta, pueden ser valorados a través de las mismas técnicas, se aplicaron dos (2) tipos de procedimientos que incluyen: i) el diseño de tablas de valor para terreno y construcción de acuerdo a la codificación de destinos y usos definida por el IGAC, a través de la estimación de avalúos de los terrenos definidos por zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, complementados con tablas de valor para la construcción; y ii) Los avalúos especiales para bienes que dadas sus características particulares, no es posible que sea liquidado a partir de un modelamiento econométrico o de la aplicación de una tabla de valor, por lo cual se requiere un análisis puntual.

Que una vez recibidos los insumos de las áreas técnicas y aprobados los valores en los Comités de Avalúos mediante acta del 5 de noviembre de 2024, fueron analizadas las decisiones de los valores de terreno y de construcción, y con respecto al porcentaje que debe aplicarse al avalúo comercial para estimar el avalúo catastral, encontrados acordes a las condiciones del mercado del sector, se evidencia que están acorde con los requerimientos técnicos y de calidad exigidos legalmente.

Que luego de haber sido examinados los resultados provenientes de las etapas mencionadas, a saber: 1. Proceso del reconocimiento predial, 2. Estudio de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, 3. Valor de las construcciones y, 4. Avalúos de los predios con características especiales, se concluye que estos se encuentran ajustados a las normas legales y reglamentarias vigentes y la investigación económica acorde con la actualidad inmobiliaria del Distrito de Santa Marta.

Que en mérito de lo expuesto,

#### **DECRETA**

**ARTÍCULO PRIMERO.** Aprobar el estudio de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas para la zona urbana del Distrito de Santa Marta, el cual fue llevado a cabo conforme a lo previsto por las disposiciones técnicas y jurídicas presentes en la Ley 14 de 1983 modificada por la Ley 75 de 1986, la Ley 1955 de 2019, el Decreto Reglamentario 1170 del 28 de mayo de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020, la Resolución 1040 de 2023 modificada por la Resolución 746 de 2024 expedidas por el IGAC y demás normas concordantes.



**ALCALDÍA DE SANTA MARTA**  
Distrito Turístico, Cultural e Histórico

080  
18 DIC 2024

**PARÁGRAFO.** Las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas mencionadas anteriormente para para la zona urbana del distrito de Santa Marta se encuentran debidamente relacionadas en el anexo técnico No 1 que forma parte del presente acto administrativo.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** Aprobar 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 la zona urbana del Distrito de Santa Marta.

**PARÁGRAFO.** Las tablas de valor de construcción mencionados anteriormente están debidamente relacionadas en el anexo técnico No 2 que hace parte del presente acto administrativo.

**ARTÍCULO TERCERO:** Aprobar los avalúos de los predios con características especiales.

**PARÁGRAFO.** Los avalúos mencionados anteriormente están debidamente relacionados en el Anexo Técnico No 3 del presente acto administrativo.

**ARTÍCULO CUARTO:** Ordenar la liquidación de los nuevos avalúos catastrales para la vigencia 2025, de los predios de la zona urbana del Distrito de Santa Marta, en concordancia con el artículo primero del presente Decreto.

**ARTÍCULO QUINTO.** Comunicar el presente acto administrativo a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Multipropósito adscrita a la Secretaría de Hacienda Distrital, para lo de su competencia.

**ARTICULO SEXTO.** Ordenar la publicación del presente Decreto en la gaceta de la Alcaldía Distrital de Santa Marta, de conformidad con lo establecido en el artículo 65 de la Ley 1437 de 2011.

**ARTICULO SÉPTIMO.** El presente Decreto rige a partir de su publicación en la gaceta oficial de la Alcaldía Distrital de Santa Marta

**PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en el Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta el



**CARLOS ALBERTO PINEDO CUELLO**

Acalde Distrital

Proyectó. UT Multipropósito Catastro 2024   
Revisó. José Padilla Huertas/Director UAECM  
Revisó. Rafael Rojas Matos/ Director Jurídico Distrital