

**RESOLUCIÓN No. 551 de 2025**  
**(29 de diciembre de 2025)**

“Por medio de la cual se aprueban los valores comerciales resultantes del estudio del componente económico del proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito, correspondientes al municipio de Bolívar del departamento de Santander”

**EL DIRECTOR TERRITORIAL DE SANTANDER DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO**  
**AGUSTÍN CODAZZI – IGAC**

En uso de las facultades legales, y en especial de las que le confiere el artículo 30 del Decreto N° 846 de 2021, en concordancia con lo establecido en los artículos 3.8.3., 4.2.9. y 4.2.12. de la Resolución No. 1040 de 2023 modificada parcialmente por la Resolución No. 746 de 2024 del Instituto Geográfico “Agustín Codazzi” – IGAC y,

**CONSIDERANDO**

Que el artículo 79 de la Ley 1955 de 2019, 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”*”, establece, entre otros aspectos, que “*La gestión catastral es un servicio público prestado directamente por el Estado, 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 título IV de la Resolución 1040 de 2023 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), “*Por medio de la cual se expide la resolución única de la gestión catastral multipropósito*”, modificado parcialmente por la Resolución 746 de 2024, regula técnicamente los procesos de la gestión catastral con enfoque multipropósito, que incluyen la formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral.

Que el artículo 4.2.9. de la Resolución 1040 de 2023, modificado por el artículo 7 de la Resolución 746 de 2024, establece los actos administrativos obligatorios en los procesos de formación y actualización catastral: inicio del proceso, aprobación de valores y clausura.

Que con relación a los procedimientos definidos por los gestores catastrales para el cumplimiento de sus labores y los métodos de recolección de información catastral, los incisos primero y segundo del artículo 1.7 de la Resolución IGAC N° 1040 de 2023, modificados por el artículo 2 de la Resolución IGAC N° 746 de 2024, prescriben: “*Los gestores catastrales podrán definir los procedimientos internos apropiados para el ejercicio de sus labores, siempre y cuando respeten el marco regulatorio y los procesos establecidos en la presente resolución, así como las especificaciones técnicas de la base de datos catastral y el Modelo Extendido Catastro-Registro LADM COL vigente. La presente*

*resolución establece las condiciones técnicas y jurídicas mínimas que deben contemplar los gestores catastrales para adelantar los procesos catastrales.*

*Los gestores catastrales podrán aplicar métodos directos, indirectos, declarativos, colaborativos o una combinación de estos para la recolección de información catastral, respetando lo dispuesto en la presente regulación, las especificaciones técnicas de la base de datos catastral y el Modelo Extendido Catastro-Registro LADM COL vigente”.*

Que según el artículo 4.7.2 *ibidem*, los valores comerciales y consecuentemente los avalúos catastrales de los predios en el proceso de actualización catastral “... se determinarán de manera masiva a través de métodos de valoración, como los que se citan a continuación, sin perjuicio de la valoración puntual de los predios con características especiales o sin mercado”. Los métodos que cita la disposición son: comparación o de mercado, capitalización de rentas o ingresos, costo de reposición y residual. Además, el referido artículo prevé las siguientes reglas:

*“(...) 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.*

*En el proceso de actualización catastral, los valores comerciales y consecuentemente los avalúos catastrales, deberán corregir los valores actuales eliminando las disparidades provenientes de cambios físicos, variaciones de uso o de productividad, obras públicas, condiciones locales del mercado inmobiliario y otros factores.*

*En los predios no sometidos al régimen de propiedad horizontal se deben discriminar los valores unitarios de terreno y unidad de construcción. Para los predios sometidos al régimen de propiedad horizontal, los valores comerciales y consecuentemente los avalúos catastrales de los predios deberán ser determinados como un valor integral o total (...).”.*

Que igualmente, el “Anexo 1. Glosario de términos para la gestión catastral multipropósito” de la Resolución 1040 de 2023, modificado por la Resolución 746 de 2024, en consonancia con el párrafo del artículo 24 de la Ley 1450 de 2011, define el avalúo catastral como el “... Valor de un predio resultante de un ejercicio técnico en desarrollo de los procesos catastrales, que, en ningún caso, podrá ser inferior al 60% del valor comercial o superar el valor de este último”.

Que la Dirección Territorial de Santander expidió la Resolución 068 del día 21 del mes de abril de 2025, “Por medio de la cual se ordena el inicio del proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito del municipio de Bolívar del departamento de Santander”.

Que una vez recibidos los insumos de las áreas técnicas y aprobados los valores comerciales de la zona urbana (01) en la mesa técnica de avalúos mediante acta número 007 del día 29 de diciembre de 2025, y acogidas las decisiones tomadas por la Administración Municipal y comunicadas mediante oficio número D-0870-2025 del día 03 del mes de diciembre de 2025 con respecto al porcentaje que debe aplicarse al avalúo comercial

para determinar el avalúo catastral en la zona urbana y rural del municipio de Bolívar del departamento de Santander.

Que luego de examinar los resultados provenientes del proceso de reconocimiento predial, estudio de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, valor de las construcciones y avalúos de los predios con características especiales, se puede concluir que estos se encuentran ajustados a las normas legales y reglamentarias vigentes y la investigación económica acorde con la actualidad inmobiliaria del municipio de Bolívar.

Que el inciso primero del artículo 4.8.1. de la Resolución 1040 de 2023 establece: “*En el marco de los procesos de formación y actualización catastral, los actos administrativos de inicio, los que amplían el plazo para el cierre de los procesos, los que aprueban valores comerciales, los de cierre que ordenan la inscripción de los predios en la base de datos catastral, así como los que realicen correcciones a errores sistemáticos de la base de datos, se consideran actos de carácter general y serán obligatorios cuando se publiquen en el Diario Oficial o en las gacetas territoriales, según el caso, de acuerdo con la Ley 1437 de 2011*”.

En mérito de lo expuesto,

#### RESUELVE:

**Artículo 1°. APROBAR** los valores comerciales de terreno resultantes del estudio del componente económico urbano (01) del proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito adelantado en el municipio de Bolívar del departamento de Santander, realizado a través de la metodología de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, el cual fue llevado a cabo conforme a lo previsto por las disposiciones técnicas y jurídicas de la Ley 14 de 1983, la Ley 1955 de 2019 modificada por la Ley 2294 de 2023 y el Decreto 148 de 2020, según los valores detallados en las siguientes tablas:

Tabla 1. Valor de terreno por Zona Homogénea Geoeconómica, suelo urbano (01).

Código ZHG	Valor metro cuadrado
001	\$ 862.000
002	\$ 783.000
003	\$ 586.000
004	\$ 507.000
005	\$ 427.000
006	\$ 226.000
007	\$ 187.000
008	\$ 118.000
009	\$ 83.000
010	\$ 5.000

**ARTÍCULO 2. APROBAR** las tablas de valor comercial de construcción, utilizados en la determinación de los valores comerciales por tipologías constructivas de los predios ubicados en la zona urbana (01) del municipio de Bolívar del departamento de Santander

Tabla 2. Valor de construcciones por tipología constructiva, suelo urbano (01).

<b>Tipología</b>	<b>Valor metro cuadrado</b>
1002311_Residencial.Tipo_0	\$ 189.307
1014011_Residencial.Tipo_1	\$ 337.300
1004122_Residencial.Tipo_2	\$ 849.770
1004113_Residencial.Tipo_3_Menos	\$ 864.544
1011133_Residencial.Tipo_3_mas	\$ 1.078.405
1024114_Residencial.Tipo_4_Menos	\$ 1.707.265
1021134_Residencial.Tipo_4	\$ 1.420.650
1011115_Residencial.Tipo_5_Menos	\$ 1.837.021
1021125_Residencial.Tipo_5	\$ 1.992.766
1031135_Residencial.Tipo_5_mas	\$ 2.394.384
1031126_Residencial.Tipo_6	\$ 3.165.923
1031146_Residencial.Tipo_6_mas	\$ 3.890.158
1005510_Residencial.Prefabricado_1A_Sin_Acabados	\$ 726.245
1005530_Residencial.Prefabricado_2A_Sin_Acabados	\$ 940.339
2014111_Comercial.Basico_2	\$ 952.313
2021132_Comercial.Intermedio_1	\$ 1.211.178
2021532_Comercial.Intermedio_2	\$ 1.519.469
2026532_Comercial.Intermedio_3	\$ 1.861.099
2023123_Comercial.Especializado_1	\$ 1.708.024
2036543_Comercial.Especializado_2	\$ 2.430.884
2033133_Comercial.Especializado_3	\$ 2.693.942
2036533_Comercial.Especializado_4	\$ 3.015.074
3002311_Industrial.Liviana_1	\$ 440.768
3001121_Industrial.Liviana_2	\$ 1.063.184
3011132_Industrial.Mediana_1	\$ 1.457.010
3023132_Industrial.Pesada_1	\$ 1.936.015
3033443_Nave Industrial.Pesada_2	\$ 2.726.001
5014111_Institucional.Tipo_1	\$ 1.466.392
5011122_Institucional.Tipo_2	\$ 1.699.994
5021143_Institucional.Tipo_3	\$ 2.538.753
5036144_Institucional.Tipo_4	\$ 3.025.358

5015510_Institucional.Tipo_5_Prefabricado	\$ 1.295.656
5011111_Institucional.Tipo_6	\$ 2.243.423
5021132_Institucional.Tipo_7	\$ 2.266.012
5036553_Institucional.Tipo_8	\$ 2.667.166
6021131_Institucional.Religioso_Tipo_1	\$ 2.609.147
6031132_Institucional.Religioso_Tipo_2	\$ 4.846.122
7011121_Institucional.Salud_1	\$ 1.611.018
7021132_Institucional.Salud_2	\$ 2.164.950
7031173_Institucional.Salud_3	\$ 2.303.795
7036584_Institucional.Salud_Plus	\$ 2.866.519
4014011_Conservacion.Residencial_Sencilla_Tipo_1	\$ 771.311
4024022_Conservacion.Residencial_Sencilla_Tipo_2	\$ 1.175.721
4024023_Conservacion.Residencial_Tipo_3_Restaurada	\$ 1.558.632
4034024_Conservacion.Residencial_Tipo_4_Restaurada	\$ 1.657.818
4031035_Conservacion.Residencial_Tipo_5_Restaurada_Con_Reforzamiento	\$ 2.088.091
4031036_Conservacion.Residencial_Tipo_6_Restaurada_Con_Reforzamiento	\$ 2.445.950
9016551_ED.Multifamiliar_VIP_5_Pisos	\$ 1.137.058
9011122_ED.Multifamiliar_Vivienda_VIS_Serie_2_Pisos	\$ 1.413.051
9016194_ED.Multifamiliar_VIS_Hasta_12_Pisos	\$ 1.407.557
9026505_ED.Multifamiliar_Medio	\$ 2.001.163
9026547_ED.Servicios_Tipo_1	\$ 1.668.637
Anexos.Ramadas_Cobertizos_Caneyes_Sencilla_Tipo_40	\$ 204.442
Anexos.Ramadas_Cobertizos_Caneyes_Media_Tipo_60	\$ 399.740
Anexos.Ramadas_Cobertizos_Caneyes_Plus_Tipo_80	\$ 920.559
Anexos.Galpones_gallineros_Sencillo_Tipo_40	\$ 258.170
Anexos.Galpones_gallineros_Medio_Tipo_60	\$ 471.557
Anexos.Galpones_gallineros_Tecnificado_Tipo_80	\$ 726.925
Anexos.Establos_pesebreras_Sencillo_Tipo_20	\$ 304.313
Anexos.Establos_pesebreras_Medio_Tipo_60	\$ 536.390
Anexos.Establos_pesebreras_Tecnificado_Tipo_80	\$ 891.892
Anexos.Cocheras_Marraneras_Porquerizas_Tipo_20	\$ 317.622
Anexos.Cocheras_Marraneras_Porquerizas_Media_Tipo_40	\$ 548.427
Anexos.Cocheras_Marraneras_Porquerizas_Tecnificada_Tipo_80	\$ 818.394
Anexos.Silos_En_concreto_Tipo_40	\$ 1.288.884
Anexos.Silos_En_Acero_Galvanizado_Tipo_80	\$ 3.046.353
Anexos.Piscinas_Pequeña_Tipo_40	\$ 1.209.908
Anexos.Piscinas_Mediana_Tipo_50	\$ 1.412.172
Anexos.Piscinas_Grande_Tipo_60	\$ 2.075.939

Anexos.Piscinas_Prefabricada_Tipo_80	\$ 1.055.555
Anexos.Tanques_Soporte_Elevado_Sencillo_Tipo_10	\$ 609.899
Anexos.Tanques_Sencillo_Sin_Revestir_Tipo_20	\$ 451.864
Anexos.Tanques_Sencillo_Revestido_Tipo_30	\$ 581.866
Anexos.Tanques_Medio_Tipo_40	\$ 881.356
Anexos.Tanques_Plus_Tipo_50	\$ 1.078.489
Anexos.Tanques_Elevados_Plus_60	\$ 2.778.472
Anexos.Beneficiaderos_Sencilla_Tipo_40	\$ 333.333
Anexos.Beneficiaderos_Medio_Tipo_60	\$ 1.187.916
Anexos.Beneficiaderos_Plus_Tipo_80	\$ 1.436.267
Anexos.Secaderos_Sencillo_Tipo_40	\$ 180.463
Anexos.Secaderos_Medio_Tipo_60	\$ 423.829
Anexos.Secaderos_Plus_Tipo_80	\$ 594.624
Anexos.Kioscos_Sencillo_Tipo_40	\$ 402.846
Anexos.Kioscos_Medio_Tipo_60	\$ 594.028
Anexos.Kioscos_Plus_Tipo_80	\$ 1.634.603
Anexos.Albercas_Baniaderas_Sencillo_Tipo_40	\$ 297.665
Anexos.Albercas_Baniaderas_Medio_Tipo_60	\$ 472.758
Anexos.Albercas_Baniaderas_Plus_Tipo_80	\$ 613.493
Anexos.Corrales_Sencillo_Tipo_20	\$ 136.837
Anexos.Corrales_Medio_Tipo_40	\$ 171.480
Anexos.Corrales_Tecnificado_Tipo_80	\$ 552.083
Anexos.Torres_Enfriamiento_Concretos_Metálicas_Tipo_40	\$ 2.234.938
Anexos.Torres_Enfriamiento_Prefabricadas_Tipo_60	\$ 6.631.304
Anexos.Canchas_Tenis_1_Tipo_10	\$ 155.732
Anexos.Canchas_Tenis_2_Tipo_20	\$ 203.835
Anexos.Canchas_Futbol_Tipo_20	\$ 103.478
Anexos.Canchas_Futbol_Sintetica_Tipo_40	\$ 174.001
Anexos.Canchas_Multifuncional_1_Tipo_60	\$ 312.645
Anexos.Canchas_Multifuncional_Asfalto_Tipo_80	\$ 224.883
Anexos.Toboganes_Basico_Tipo_40	\$ 828.753
Anexos.Toboganes_Sencillo_Tipo_50	\$ 1.923.717
Anexos.Toboganes_Medio_Tipo_60	\$ 8.755.952
Anexos.Toboganes_Plus_Tipo_80	\$ 14.412.266
Anexos.Marquesinas_Patios_Cubiertos_Sencilla_Tipo_40	\$ 220.406
Anexos.Marquesinas_Patios_Cubiertos_Media_Tipo_60	\$ 636.998
Anexos.Marquesinas_Patios_Cubiertos_Plus_Tipo_80	\$ 642.995
Anexos.Coliseos_Sencillo_Tipo_40	\$ 524.394
Anexos.Coliseos_Medio_Tipo_60	\$ 899.352

Anexos.Coliseos_Plus_Tipo_80	\$ 1.378.986
Anexos.Via_Ferrea_Trocha_Angosta_Tipo_60	\$ 1.829.840
Anexos.Via_Ferrea_Trocha_Normal_Tipo_80	\$ 2.092.057
Anexos.Carreteras_Via_Afirmado_Tipo_5	\$ 26.296
Anexos.Carreteras_Via_Pavimento_Flexible_Tipo_10	\$ 226.494
Anexos.Carreteras_Via_Terciaria_Tradicional_Tipo_20	\$ 104.606
Anexos.Carreteras_Via_Pavimento_Rigido_Tipo_30	\$ 353.758
Anexos.Carreteras_Via_Placa_Huella_Sencilla_Tipo_40	\$ 149.431
Anexos.Carreteras_Via_Placa_Huella_Plus_Tipo_50	\$ 408.089
Anexos.Carreteras_Zona_Dura_Adoquín_Tráfico_Liviano_Tipo_60	\$ 169.803
Anexos.Carreteras_Zona_Dura_Adoquín_Tráfico_Pesado_Tipo_70	\$ 204.285
Anexos.Carreteras_Zona_Dura_Concreto_Tráfico_Liviano_Tipo_80	\$ 149.141
Anexos.Carreteras_Zona_Dura_Concreto_Tráfico_Pesado_Tipo_90	\$ 279.628
Anexos.Cimientos_Estructura_Muros_Placabase_Simples_Tipo_20	\$ 114.574
Anexos.Cimientos_Estructura_Muros_Placabase_Simples_Placa_Tipo_40	\$ 230.496
Anexos.Cimientos_Estructura_Muros_Placabase_Muro_Tipo_60	\$ 420.505
Anexos.Cimientos_Estructura_Muros_Placabase_Placa_Muro_Tipo_80	\$ 558.844
Anexos.Construccion_Membrana_Arquitectonica _Tipo_Cobertizo_Sencillo_Tipo_20	\$ 409.439
Anexos.Construccion_Membrana_Arquitectonica_Tipo_Cobertizo_Plus_Tipo_40	\$ 651.995
Anexos.Camaroneras_Sencilla_Tipo_40	\$ 198.014
Anexos.Camaroneras_Tecnificadas_Tipo_60	\$ 301.474
Anexos.Estacion_de_Bombeo_Tipo_20	\$ 900.447
Anexos.Lagunas_de_Oxidación_Sin_Revestir_Tipo_40	\$ 188.616
Anexos.Lagunas_de_Oxidación_Revestidas_Tipo_60	\$ 359.660
Anexos.Pérgolas_Sencilla_Tipo_40	\$ 419.439
Anexos.Pérgolas_Media_Tipo_60	\$ 689.071
Anexos.Pérgolas_Plus_Tipo_80	\$ 1.258.290
Anexos.Estructura_Especiales_Sencilla_Tipo_20	\$ 567.307
Anexos.Estructura_Especiales_Media_Tipo_40	\$ 882.380
Anexos.Estructura_Especiales_Plus_Tipo_60	\$ 1.191.937
Anexos.Cerramiento_Cerca_Madera_4_Hilos_Tipo_10	\$ 130.299
Anexos.CerramientosCerca_Madera_3_Hilos_Tipo_20	\$ 113.668
Anexos.Cerramiento_Cerca_Concreto_4_Hilos_Tipo_30	\$ 114.873
Anexos.Cerramiento_Cerca_Concreto_5_6_Hilos_Tipo_40	\$ 135.691
Anexos.Cerramiento_Cerca_Electrica_4_6_Hilos_Tipo_60	\$ 114.170
Anexos.Cerramientos_Malla_Terreno_Tipo_40	\$ 494.493
Anexos.Cerramientos_Malla_Antepecho_Tipo_60	\$ 768.663
Anexos.Cerramientos_Mamposteria_Tipo_40	\$ 361.231

Anexos.Cerramientos_Cerca_Viva_Tipo_20	\$ 139.176
Anexos.Cerramientos_Piedra_Natural_Tipo_60	\$ 537.100
Anexos.Cerramientos_Estructura_Metalica_Tipo_80	\$ 948.572
Anexos.Sótano_Sencillo_Tipo_60	\$ 1.346.125
Anexos.Sótano_Doble_Altura_Tipo_80	\$ 1.777.744
Anexos.Cocinas_1_Tipo_40	\$ 609.744
Anexos.Cocinas_2_Tipo_60	\$ 1.035.514
Anexos.Baños_1_Tipo_40	\$ 1.059.697
Anexos.Baños_2_Tipo_60	\$ 1.500.748
Anexos.Depósitos_1_Tipo_40	\$ 814.232
Anexos.Urbanismo_Basico_Tipo_40	\$ 65.141
Anexos.Urbanismo_Intermedio_Tipo_60	\$ 180.440
Anexos.Urbanismo_Plus_Tipo_80	\$ 322.603

**ARTÍCULO 3º. AVALÚO CATASTRAL.** Adoptar para el avalúo catastral el porcentaje de 70% sobre los valores comerciales resultantes del estudio del componente económico del proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito en la zona urbana (01) del municipio de Bolívar, con base en el documento suministrado por el ente territorial, con la finalidad de obtener los avalúos catastrales de cada uno de los predios de la zona urbana (01) del municipio.

**ARTÍCULO 4º. PUBLICACIÓN.** Publicar la presente Resolución en el Diario Oficial de conformidad con el artículo 65 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo – Ley 1437 de 2011.

**ARTÍCULO 5º VIGENCIA.** La presente resolución rige a partir de su publicación en el Diario Oficial y contra ella no proceden recursos.

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**



**JORGE EDUARDO TORRES MANRIQUE**  
Director Territorial Santander

Proyectó: Jhonnathan Rodríguez Velasco  
Revisó: José Henry Ascanio Manzano  
Revisó: Iyamile Castellanos Rueda