

RESOLUCIÓN No. 47-00-0071-2025

(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 a la Zona Urbana del municipio de ciénaga del departamento de magdalena”

EL DIRECTOR TERRITORIAL DE MAGDALENA 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 Magdalena expidió la Resolución 470000011000 del día 10 del mes de abril de 2024, “*Por medio de la cual se ordena el inicio del proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito de la zona urbana del municipio de Ciénaga del departamento de magdalena*”.

Que, una vez recibidos los insumos de las áreas técnicas y aprobados los valores en las mesas técnicas de avalúos, conforme a acta de fecha 02 de octubre de 2025, y ante la ausencia de respuesta por parte de la administración municipal al oficio enviado el 30 de

octubre de 2025, respecto del porcentaje que debía aplicarse al avalúo comercial para determinar el avalúo catastral en la zona urbana del municipio de Ciénaga, departamento del Magdalena, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, en aplicación de la normatividad catastral vigente y en ejercicio de su competencia como autoridad catastral, procedió a adoptar el avalúo catastral determinado mediante estudios técnicos de mercado, cuyo resultado se ubica en el límite aceptado frente al valor comercial, equivalente al sesenta por ciento (60%).

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.













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 del proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito adelantado en la zona Urbana del municipio de Ciénaga del departamento de Magdalena, 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

ZONA HOMOGÉNEA GEOECONÓMICA		
SIMBOLO	CÓDIGO	VALOR (m ²)
	001	\$ 697.000
	002	\$ 630.000
	003	\$ 590.000
	004	\$ 515.000
	005	\$ 475.000
	006	\$ 438.000
	007	\$ 357.000
	008	\$ 297.000
	009	\$ 270.000
	010	\$ 215.000
	011	\$ 177.000
	012	\$ 147.000

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 del municipio de Ciénaga del departamento de magdalena.

Tabla 4. Valor de construcciones por tipología constructiva, suelo urbano

TIPOLOGIA	VALOR M2
1002311_Residencial.Tipo_0	\$ 202.258
1004122_Residencial.Tipo_2	\$ 702.488
1005510_Residencial.Prefabricado_1A_Sin_Acabados	\$ 765.488
1005530_Residencial.Prefabricado_2A_Sin_Acabados	\$ 941.429
1004113_Residencial.Tipo_3_Menos	\$ 977.845
1011133_Residencial.Tipo_3_mas	\$ 1.146.481
1021134_Residencial.Tipo_4	\$ 1.506.959
1024114_Residencial.Tipo_4_Menos	\$ 1.625.610
1021125_Residencial.Tipo_5	\$ 2.079.687
1031135_Residencial.Tipo_5_mas	\$ 2.545.837
1031126_Residencial.Tipo_6	\$ 3.349.015
1031146_Residencial.Tipo_6_mas	\$ 4.097.601
3002311_Industrial.Liviana_1	\$ 442.674
2014111_Comercial.Basico_2	\$ 1.085.365
2021532_Comercial.Intermedio_2	\$ 1.621.631
2026532_Comercial.Intermedio_3	\$ 1.981.595
2033133_Comercial.Especializado_3	\$ 2.759.814
2036533_Comercial.Especializado_4	\$ 3.053.649
3002311_Industrial.Liviana_1	\$ 442.674
3001121_Industrial.Liviana_2	\$ 1.196.200
3011132_Industrial.Mediana_1	\$ 1.683.103
3023132_Industrial.Pesada_1	\$ 2.180.975
3033443_Nave_Industrial.Pesada_2	\$ 2.912.870
2036533_Comercial.Especializado_4	\$ 3.053.649
Anexos.Ramadas_Cobertizos_Caneyes_Sencilla_Tipo_40	\$ 109.174
Anexos.Ramadas_Cobertizos_Caneyes_Media_Tipo_60	\$ 267.681
Anexos.Ramadas_Cobertizos_Caneyes_Plus_Tipo_80	\$ 656.316
Anexos.Pérgolas_Plus_Tipo_80	\$ 1.027.687
Anexos.Ramadas_Cobertizos_Caneyes_Sencilla_Tipo_40	\$ 85.518
Anexos.Galpones_gallineros_Sencillo_Tipo_40	\$ 165.386
Anexos.Galpones_gallineros_Medio_Tipo_60	\$ 319.846
Anexos.Galpones_gallineros_Tecnificado_Tipo_80	\$ 618.561
Anexos.Establos_pesebreras_Sencillo_Tipo_20	\$ 166.793
Anexos.Ramadas_Cobertizos_Caneyes_Media_Tipo_60	\$ 271.859

Anexos.Establos_pesebreras_Medio_Tipo_60	\$ 443.108
Anexos.Establos_pesebreras_Tecnificado_Tipo_80	\$ 722.229
Anexos.Cocheras_Marraneras_Porquerizas_Tipo_20	\$ 165.058
Anexos.Cocheras_Marraneras_Porquerizas_Media_Tipo_40	\$ 293.422
Anexos.Galpones_gallineros_Tecnificado_Tipo_80	\$ 521.614
Anexos.Cocheras_Marraneras_Porquerizas_Tecnificada_Tipo_80	\$ 927.267
Anexos.Silos_En_concreto_Tipo_40	\$ 1.009.341
Anexos.Silos_En_Acero_Galvanizado_Tipo_80	\$ 2.374.795
Anexos.Piscinas_Prefabricada_Tipo_80	\$ 630.070
Anexos.Piscinas_Pequeña_Tipo_40	\$ 952.212
Anexos.Piscinas_Mediana_Tipo_50	\$ 1.215.422
Anexos.Piscinas_Grande_Tipo_60	\$ 1.630.735
Anexos.Tanques_Sencillo_Sin_Revestir_Tipo_20	\$ 372.165
Anexos.Tanques_Sencillo_Revestido_Tipo_30	\$ 582.040
Anexos.Tanques_Plus_Tipo_50	\$ 910.270
Anexos.Tanques_Elevados_Plus_60	\$ 2.226.411
Anexos.Beneficiaderos_Sencilla_Tipo_40	\$ 284.147
Anexos.Beneficiaderos_Medio_Tipo_60	\$ 472.415
Anexos.Beneficiaderos_Plus_Tipo_80	\$ 785.426
Anexos.Secaderos_Sencillo_Tipo_40	\$ 176.915
Anexos.Secaderos_Medio_Tipo_60	\$ 309.023
Anexos.Secaderos_Plus_Tipo_80	\$ 539.778
Anexos.Ramadas_Cobertizos_Caneyes_Sencilla_Tipo_40	\$ 121.583
Anexos.Kioscos_Sencillo_Tipo_40	\$ 228.397
Anexos.Kioscos_Medio_Tipo_60	\$ 429.047
Anexos.Kioscos_Plus_Tipo_80	\$ 805.972
Anexos.Albercas_Baniaderas_Sencillo_Tipo_40	\$ 202.874
Anexos.Albercas_Baniaderas_Medio_Tipo_60	\$ 420.797
Anexos.Albercas_Baniaderas_Plus_Tipo_80	\$ 575.416
Anexos.Corrales_Sencillo_Tipo_20	\$ 51.063
Anexos.Corrales_Medio_Tipo_40	\$ 106.675
Anexos.Ramadas_Cobertizos_Caneyes_Media_Tipo_60	\$ 222.853
Anexos.Corrales_Tecnificado_Tipo_80	\$ 465.558
Anexos.Pozos_Sencillo_Tipo_40	\$ 465.267
Anexos.Pozos_Medio_Tipo_60	\$ 1.059.149
Anexos.Pozos_Profundo_Tipo_80	\$ 2.411.081
Anexos.Torres_Enfriamiento_Concretos_Metálicas_Tipo_40	\$ 1.990.271
Anexos.Muelles_Madera_Tipo_20	\$ 332.762
Anexos.Muelles_Concreto_Tipo_40	\$ 640.655
Anexos.Muelles_Plus_Tipo_60	\$ 1.233.428
Anexos.Canchas_Tenis_2_Tipo_20	\$ 155.715
Anexos.Canchas_Tenis_1_Tipo_10	\$ 111.268
Anexos.Toboganes_Basico_Tipo_40	\$ 710.806
Anexos.Toboganes_Sencillo_Tipo_50	\$ 1.380.015
Anexos.Toboganes_Medio_Tipo_60	\$ 1.926.799
Anexos.Toboganes_Plus_Tipo_80	\$ 2.789.559
Anexos.Ramadas_Cobertizos_Caneyes_Sencilla_Tipo_40	\$ 127.730
Anexos.Marquesinas_Patios_Cubiertos_Sencilla_Tipo_40	\$ 208.755
Anexos.Marquesinas_Patios_Cubiertos_Media_Tipo_60	\$ 341.179
Anexos.Marquesinas_Patios_Cubiertos_Plus_Tipo_80	\$ 557.604
Anexos.Coliseos_Sencillo_Tipo_40	\$ 420.432
Anexos.Coliseos_Medio_Tipo_60	\$ 717.232
Anexos.Coliseos_Plus_Tipo_80	\$ 1.223.556
Anexos.Plazas_de_Toros_Madera_Tipo_20	\$ 248.618
Anexos.Plazas_de_Toros_Concreto_Tipo_80	\$ 615.893
Anexos.Via_Ferrea_Trocha_Angosta_Tipo_60	\$ 1.625.167
Anexos.Via_Ferrea_Trocha_Normal_Tipo_80	\$ 1.824.994
Anexos.Carreteras_Via_Terciaria_Tradicional_Tipo_20	\$ 20.368
Anexos.Carreteras_Via_Pavimento_Flexible_Tipo_10	\$ 194.359
Anexos.Cimientos_Estructura_Muros_Placabase_Simples_Tipo_20	\$ 125.527
Anexos.Cimientos_Estructura_Muros_Placabase_Simples_Placa_Tipo_40	\$ 217.566
Anexos.Cimientos_Estructura_Muros_Placabase_Muro_Tipo_60	\$ 377.089
Anexos.Cimientos_Estructura_Muros_Placabase_Placa_Muro_Tipo_80	\$ 653.577
Anexos.Estructuras_Aeroportuarias_Tipo_Hangar_Hangar_Simple_Tipo_40	\$ 864.182
Anexos.Estructuras_Aeroportuarias_Tipo_Hangar_Hangar_a_dos_aguas_Tipo_60	\$ 1.372.097

N/A - Presupuesto Puntual

Anexos.Lagunas_de_Oxidación_Sin_Revestir_Tipo_40


\$ 146.239

ARTÍCULO 3º. AVALÚO CATASTRAL. Adoptar para el avalúo catastral el porcentaje de 60% sobre los valores comerciales resultantes del estudio del componente económico del proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito en la zona Urbana del municipio de Ciénaga, con base en el documento COMFIS suministrado por el ente territorial, con la finalidad de obtener los avalúos catastrales de cada uno de los predios 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



YURIS VIVIANA RAMIREZ NAVARRO
Director Territorial Magdalena