

**RESOLUCIÓN No. 47-00-0069-2025
(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 Fundación del departamento del Magdalena”

**LA DIRECTORA TERRITORIAL 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 *ibídem*, 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 47-000-0013-2024 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 del municipio de Fundación departamento del Magdalena”.

Que la Dirección Territorial Magdalena expidió la Resolución 47-000-0052-2024 del día 30 del mes de diciembre de 2024, “Por medio de la cual se ordena la renovación de la inscripción en el catastro de la actualización catastral del municipio Fundación, departamento de Magdalena de la zona rural, se determina la vigencia de los avalúos resultantes y se amplía el cierre para la zona urbana”.

Que, una vez recibidos los insumos de las áreas técnicas y aprobados los valores en las mesas técnicas de avalúos, conforme a las actas de fecha 11 de agosto de 2025 y 15 de agosto 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 de Fundación.

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 y corregimiento del proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito adelantado en el municipio de Fundación departamento del 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

CODIGO ZHG	VALOR METRO CUADRADO
001	\$ 795.000
002	\$ 710.000
003	\$ 605.000
004	\$ 455.000
005	\$ 410.000
006	\$ 352.500
007	\$ 301.000
008	\$ 253.000
009	\$ 200.000
010	\$ 146.000
011	\$ 122.000
012	\$ 95.500
013	\$ 71.500
014	\$ 60.500
015	\$ 46.000
016	\$ 30.000
017	\$ 20.800
018	\$ 11.000
019	\$ 1.200

Tabla 2. Valor de terreno por Zona Homogénea Geoeconómica, suelo urbano centro poblado Santa Rosa de Lima

CODIGO ZHG	VALOR METRO CUADRADO
001	\$ 33.750
002	\$ 22.500
003	\$ 11.500

Tabla 3. Valor de terreno por Zona Homogénea Geoeconómica, suelo urbano centro poblado Doña María.

CODIGO ZHG	VALOR METRO CUADRADO
001	\$ 22.500
002	\$ 11.000

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 y corregimientos del municipio de Fundación, departamento del Magdalena.

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

Tipología	Valor metro cuadrado
RESIDENCIAL 1A	\$ 75.865
RESIDENCIAL 1B	\$ 299.612
RESIDENCIAL 2A	\$ 802.339
RESIDENCIAL 2B	\$ 986.751
RESIDENCIAL 3A	\$ 653.435
RESIDENCIAL 3B	\$ 926.448
RESIDENCIAL 4A	\$ 1.203.944
RESIDENCIAL 4B	\$ 1.547.836
RESIDENCIAL 5A	\$ 2.023.424
RESIDENCIAL 5B	\$ 2.311.820
RESIDENCIAL 6A	\$ 2.666.949
RESIDENCIAL 6B	\$ 2.926.864
COMERCIAL BARRIAL 1	\$ 279.266
COMERCIAL BARRIAL 2	\$ 724.561
COMERCIAL SECTORIAL 1	\$ 1.050.922
COMERCIAL SECTORIAL 2	\$ 1.539.797
COMERCIAL ESPECIALIZADO 1	\$ 2.412.365
COMERCIAL ESPECIALIZADO 2	\$ 3.244.585
INDUSTRIAL_LIVIANA_1	\$ 706.073
INDUSTRIAL_LIVIANA_2	\$ 928.088
INDUSTRIAL_MEDIANA_1	\$ 1.005.029
INDUSTRIAL_MEDIANA_2	\$ 1.513.306
INDUSTRIAL_PESADA_1	\$ 1.945.424
INDUSTRIAL_PESADA_2	\$ 3.180.028

Tipología	Valor metro cuadrado
ENRAMADAS_COBERTIZOS_CANEYES.TIPO_40	\$ 150.000
ENRAMADAS_COBERTIZOS_CANEYES.TIPO_60	\$ 200.000
ENRAMADAS_COBERTIZOS_CANEYES.TIPO_80	\$ 374.000
ENRAMADAS_COBERTIZOS_CANEYES.TIPO_90	\$ 450.000
GALPONES_GALLINEROS.TIPO_20	\$ 50.000
GALPONES_GALLINEROS.TIPO_40	\$ 100.000
GALPONES_GALLINEROS.TIPO_60	\$ 200.000
GALPONES_GALLINEROS.TIPO_80	\$ 260.000
ESTABLOS_PESEBRERAS.TIPO_20	\$ 80.000
ESTABLOS_PESEBRERAS.TIPO_40	\$ 150.000
ESTABLOS_PESEBRERAS.TIPO_60	\$ 250.000
ESTABLOS_PESEBRERAS.TIPO_80	\$ 380.000
COCHERAS_MARRANERAS_PORQUERIZAS.TIPO_20	\$ 50.000
COCHERAS_MARRANERAS_PORQUERIZAS.TIPO_40	\$ 100.000
COCHERAS_MARRANERAS_PORQUERIZAS.TIPO_60	\$ 200.000
COCHERAS_MARRANERAS_PORQUERIZAS.TIPO_80	\$ 260.000
SILOS.TIPO 60	\$ 320.000
SILOS.TIPO 80	\$ 500.000
PISCINAS.TIPO_40	\$ 300.000
PISCINAS.TIPO_50	\$ 400.000
PISCINAS.TIPO_60	\$ 500.000
PISCINAS.TIPO_80	\$ 1.000.000
TANQUES.TIPO_40	\$ 160.000
TANQUES.TIPO_50	\$ 220.000
TANQUES.TIPO_60	\$ 350.000
TANQUES.TIPO_80	\$ 500.000
BENEFICIADEROS.TIPO_40	\$ 220.000
BENEFICIADEROS.TIPO_60	\$ 350.000
BENEFICIADEROS.TIPO_80	\$ 500.000
SECADEROS.TIPO_40	\$ 160.000
SECADEROS.TIPO_60	\$ 220.000
SECADEROS.TIPO_80	\$ 350.000
KIOSCOS.TIPO_20	\$ 140.000
KIOSCOS.TIPO_40	\$ 180.000
KIOSCOS.TIPO_60	\$ 320.000
KIOSCOS.TIPO_80	\$ 400.000
ALBERCAS.TIPO_40	\$ 160.000
ALBERCAS.TIPO_60	\$ 220.000
ALBERCAS.TIPO_80	\$ 350.000

Tipología	Valor metro cuadrado
CORRALES.TIPO_20	\$ 50.000
CORRALES.TIPO_40	\$ 60.000
CORRALES.TIPO_60	\$ 80.000
CORRALES.TIPO_80	\$ 115.000
POZOS.TIPO_40	\$ 150.000
POZOS.TIPO_60	\$ 160.000
POZOS.TIPO_80	\$ 200.000
TORRES DE ENFRIAMIENTO	\$ 200.000
MUELLES.TIPO_40	\$ 500.000
MUELLES.TIPO_60	\$ 750.000
MUELLES.TIPO_80	\$ 1.000.000
CANCHASTENIS.TIPO 10	\$ 200.000
CANCHASTENIS.TIPO 20	\$ 450.000
TOBOGANES.TIPO_40	\$ 300.000
TOBOGANES.TIPO_50	\$ 460.000
TOBOGANES.TIPO_60	\$ 675.000
TOBOGANES.TIPO_80	\$ 880.000
MARQUESINAS_PATIOS_CUBIERTOS.TIPO_20	\$ 150.000
MARQUESINAS_PATIOS_CUBIERTOS.TIPO_40	\$ 200.000
MARQUESINAS_PATIOS_CUBIERTOS.TIPO_60	\$ 374.000
MARQUESINAS_PATIOS_CUBIERTOS.TIPO_80	\$ 450.000
ESTADIOS_COLISEOS.TIPO_40	\$ 1.000.000
ESTADIOS_COLISEOS.TIPO_60	\$ 1.500.000
ESTADIOS_COLISEOS.TIPO_80	\$ 2.000.000
PLAZAS_DE_TOROS.TIPO_20	\$ 1.000.000
PLAZAS_DE_TOROS.TIPO_80	\$ 1.500.000
VIA_FERREA.TIPO_60	\$ 2.000.000
VIA_FERREA.TIPO_80	\$ 2.500.000
CARRETERAS.TIPO_40	\$ 670.000
CARRETERAS.TIPO_60	\$ 1.363.000
CIMIENTOS_ESTRUCTURA_MUROS_PLACABASE.TIPO_20	\$ 20.000
CIMIENTOS_ESTRUCTURA_MUROS_PLACABASE.TIPO_40	\$ 25.000
CIMIENTOS_ESTRUCTURA_MUROS_PLACABASE.TIPO_60	\$ 30.000
CIMIENTOS_ESTRUCTURA_MUROS_PLACABASE.TIPO_80	\$ 35.000
ESTRUCTURAS_AEROPORTUARIAS.TIPO_40	\$ 1.000.000
ESTRUCTURAS_AEROPORTUARIAS.TIPO_60	\$ 1.500.000
ESTRUCTURAS_AEROPORTUARIAS.TIPO_80	\$ 2.000.000
LAGUNAS_DE_OXIDACIÓN.TIPO_20	\$ 100.000

ARTÍCULO 3°. 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 el municipio de Fundación, 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 4°. 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 5° 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

Elaboró: Hernán Heli Acevedo Saavedra – Profesional Zonas
Revisó: Carmen Rosa Africano Córdoba – Profesional Especializado
Aprobó: Yuris Vivian Ramírez Navarro – Directora Territorial