

RESOLUCIÓN No. 70-000-0061 de 2025**(24 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 San Antonio de Palmito del departamento de Sucre”

**EL DIRECTOR TERRITORIAL DE SUCRE 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 Sucre expidió la Resolución 70-000-002 del día 14 del mes de Febrero de 2024, *“Por medio de la cual se ordena el inicio del proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito en la zona urbana y rural del municipio de San Antonio de Palmito Departamento de Sucre ”*.

Que una vez recibidos los insumos de las áreas técnicas aprobados en la mesa técnica de avalúos mediante acta del día 20 de Junio de 2025, se remitió, a través de oficio del 30 de octubre de 2025, comunicación a las autoridades municipales, con el fin de que se pronunciaran respecto al porcentaje a aplicar sobre el avalúo comercial para la determinación del avalúo catastral en la zona urbana y rural del municipio de San Antonio de Palmito, departamento de Sucre.

En dicho oficio también se informaba que, en caso de no recibirse recomendaciones sobre la aplicación de este porcentaje dentro de los plazos establecidos, el gestor catastral (IGAC) aplicaría el porcentaje mínimo permitido, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 1450 de 2011 y en el artículo 2.2.2.6.2 del Decreto 148 de 2020, el cual establece que el avalúo catastral “es el valor de un predio, resultante de un ejercicio técnico que, en ningún caso, podrá ser inferior al sesenta por ciento (60 %) del valor comercial ni superior a este”. En consecuencia, para la determinación del valor catastral del inmueble se aplicará el sesenta por ciento (60 %) sobre el avalúo comercial.

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 San Antonio de Palmito.

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 rural del proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito adelantado en el municipio de San Antonio de Palmito del departamento de Sucre, 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

código ZHG	Valor metro cuadrado
001	\$ 202,000
002	\$ 175,000
003	\$ 145,000
004	\$ 72,000
005	\$ 45,000
006	\$ 20,000
007	\$ 19,500
008	\$ 14,000
009	\$ 3,000
010	\$ 2,720

Tabla 2. Valor de terreno por Zona Homogénea Geoeconómica, suelo urbano Corregimientos de Algodoncillo, El Martillo, Guaimí y El pueblecito

código ZHG	Valor metro cuadrado
007	\$ 19,500

Tabla 3. Valor de terreno por Zona Homogénea Geoeconómica, suelo rural.

código ZHG	Valor Hectárea
001	\$ 195,000,000
002	\$ 29,200,000
003	\$ 27,000,000
004	\$ 25,100,000
005	\$ 22,900,000
006	\$ 21,500,000
007	\$ 20,600,000

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 rural del municipio de San Antonio de Palmito del departamento de Sucre.

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

Tipología	Valor metro cuadrado
Residencial.Tipo_0	\$ 211,996
Residencial.Tipo_1	\$ 380,037
Residencial.Tipo_1_Especial	\$ 550,661
Residencial.Tipo_2	\$ 736,307
Residencial.Tipo_2_Especial	\$ 848,760
Residencial.Tipo_3_Menos	\$ 1,024,920
Residencial.Tipo_3	\$ 1,344,442
Residencial.Tipo_3_mas	\$ 1,201,675
Residencial.Tipo_3_Especial	\$ 1,475,428
Residencial.Tipo_4_Menos	\$ 1,703,870

Tipología	Valor metro cuadrado
Residencial.Tipo_4	\$ 1,579,506
Residencial.Tipo_4_Especial	\$ 1,793,907
Residencial.Tipo_5_Menos	\$ 1,988,415
Residencial.Tipo_5	\$ 2,179,807
Residencial.Tipo_5_mas	\$ 2,668,398
Residencial.Tipo_5_Especial	\$ 2,668,398
Residencial.Tipo_6	\$ 3,510,242
Residencial.Tipo_6_mas	\$ 4,294,866
Residencial.Tipo_6_Especial	\$ 4,514,208
Residencial.Prefabricado_1A_Sin_Acabados	\$ 802,339
Residencial.Prefabricado_1B_Con_Acabados	\$ 1,051,016
Residencial.Prefabricado_2A_Sin_Acabados	\$ 986,751
Residencial.Prefabricado_2B_Con_Acabados	\$ 1,279,447
Comercial.Basico_1	\$ 603,199
Comercial.Basico_2	\$ 1,137,616
Comercial.Intermedio_1	\$ 1,414,842
Comercial.Intermedio_2	\$ 1,699,699
Comercial.Intermedio_3	\$ 2,076,992
Comercial.Especializado_1	\$ 1,869,871
Comercial.Especializado_2	\$ 2,646,826
Comercial.Especializado_3	\$ 2,892,676
Comercial.Especializado_4	\$ 3,200,657
Industrial.Liviana_1	\$ 463,985
Industrial.Liviana_2	\$ 1,253,787
Industrial.Mediana_1	\$ 1,764,131
Industrial.Pesada_1	\$ 2,285,971
Nave Industrial.Pesada_2	\$ 3,053,100
Institucional.Tipo_1	\$ 1,618,365
Institucional.Tipo_2	\$ 1,899,512
Institucional.Tipo_3	\$ 2,726,595
Institucional.Tipo_4	\$ 3,312,975
Institucional.Tipo_5_Prefabricado	\$ 1,393,692
Institucional.Tipo_6	\$ 2,455,330
Institucional.Tipo_7	\$ 2,659,039
Institucional.Tipo_8	\$ 3,066,008

Tipología	Valor metro cuadrado
Institucional.Religioso_Tipo_1	\$ 3,135,352
Institucional.Religioso_Tipo_2	\$ 5,590,795
Institucional.Salud_1	\$ 1,760,065
Institucional.Salud_2	\$ 2,466,018
Institucional.Salud_3	\$ 3,052,141
institucional.salud_plus	\$ 3,808,624
conservacion.residencial_sencilla_tipo_1	\$ 1,404,856
conservacion.residencial_sencilla_tipo_2	\$ 1,569,701
conservacion.residencial_tipo_3_restaurada	\$ 1,996,144
conservacion.residencial_tipo_4_restaurada	\$ 2,129,004
conservacion.residencial_tipo_5_restaurada_con_reforzamiento	\$ 2,667,920
conservacion.residencial_tipo_6_restaurada_con_reforzamiento	\$ 3,154,779
ed.multifamiliar_vip_5_pisos	\$ 1,280,042
ed.multifamiliar_vivienda_vis_serie_2_pisos	\$ 1,570,489
ed.multifamiliar_vis_5_y_6_pisos	\$ 1,420,496
ed.multifamiliar_vis_hasta_12_pisos	\$ 1,681,920
ed.multifamiliar_medio	\$ 2,129,977
ed.multifamiliar_alto	\$ 2,739,245
ed.servicios_tipo_1	\$ 2,045,599
ed.servicios_tipo_2	\$ 2,567,215
ed,.servicios_tipo_3	\$ 3,082,945
coliseos_sencillo_tipo_40	\$ 594,010
coliseos_medio_tipo_60	\$ 1,024,827
coliseos_plus_tipo_80	\$ 1,587,832
estadios_tipo_40	\$ 279,722
estadios_tipo_60	\$ 556,313
plazas_de_toros_madera_tipo_20	\$ 312,271
plazas_de_toros_concreto_tipo_80	\$ 783,369
enramadas_cobertizos_caneyes.tipo_40	\$ 76,449
enramadas_cobertizos_caneyes.tipo_60	\$ 138,740
enramadas_cobertizos_caneyes.tipo_80	\$ 779,236
enramadas_cobertizos_caneyes.tipo_90	\$ 1,162,065
galpones_gallineros.tipo_20	\$ 57,654
galpones_gallineros.tipo_40	\$ 94,145
galpones_gallineros.tipo_60	\$ 407,479

Tipología	Valor metro cuadrado
galpones_gallineros.tipo_80	\$ 712,073
establos_pesebreras.tipo_20	\$ 130,929
establos_pesebreras.tipo_40	\$ 267,296
establos_pesebreras.tipo_60	\$ 446,641
establos_pesebreras.tipo_80	\$ 940,957
cocheras_marraneras_porquerizas.tipo_20	\$ 136,639
cocheras_marraneras_porquerizas.tipo_40	\$ 406,218
cocheras_marraneras_porquerizas.tipo_60	\$ 636,101
cocheras_marraneras_porquerizas.tipo_80	\$ 800,765
silos.tipo_60	\$ 1,240,081
silos.tipo_80	\$ 2,917,684
piscinas.tipo_40	\$ 621,246
piscinas.tipo_50	\$ 1,035,187
piscinas.tipo_60	\$ 1,348,520
piscinas.tipo_80	\$ 1,749,533
tanques.tipo_40	\$ 396,821
tanques.tipo_50	\$ 585,075
tanques.tipo_60	\$ 994,662
tanques.tipo_80	\$ 2,817,113
beneficiaderos.tipo_40	\$ 278,580
beneficiaderos.tipo_60	\$ 642,224
beneficiaderos.tipo_80	\$ 873,841
secaderos.tipo_40	\$ 170,764
secaderos.tipo_60	\$ 405,004
secaderos.tipo_80	\$ 621,434
kioscos.tipo_20	\$ 104,011
kioscos.tipo_40	\$ 213,227
kioscos.tipo_60	\$ 506,612
kioscos.tipo_80	\$ 935,259
albercas.tipo_40	\$ 206,170
albercas.tipo_60	\$ 456,645
albercas.tipo_80	\$ 593,998
corrales.tipo_20	\$ 40,458
corrales.tipo_40	\$ 101,425
corrales.tipo_60	\$ 232,180

Tipología	Valor metro cuadrado
corrales.tipo_80	\$ 550,068
pozos.tipo_40	\$ 422,789
pozos.tipo_60	\$ 1,271,788
pozos.tipo_80	\$ 2,748,433
torres de enfriamiento	\$ 2,086,086
muelles.tipo_40	\$ 311,641
muelles.tipo_60	\$ 672,838
muelles.tipo_80	\$ 1,465,613
canchastenis.tipo 10	\$ 163,212
canchastenis.tipo 20	\$ 116,625
toboganes.tipo_40	\$ 775,997
toboganes.tipo_50	\$ 1,820,550
toboganes.tipo_60	\$ 2,296,549
toboganes.tipo_80	\$ 3,240,610
marquesinas_patios_cubiertos.tipo_20	\$ 127,833
marquesinas_patios_cubiertos.tipo_40	\$ 168,853
marquesinas_patios_cubiertos.tipo_60	\$ 374,594
marquesinas_patios_cubiertos.tipo_80	\$ 616,048
estadios_coliseos.tipo_40	\$ 423,200
estadios_coliseos.tipo_60	\$ 860,718
estadios_coliseos.tipo_80	\$ 1,333,568
plazas_de_toros.tipo_20	\$ 281,378
plazas_de_toros.tipo_80	\$ 701,233
via_ferrea.tipo_60	\$ 1,878,853
via_ferrea.tipo_80	\$ 2,133,985
carreteras.tipo_40	\$ 108,633
carreteras.tipo_60	\$ 221,610
cimientos_estructura_muros_placabase.tipo_20	\$ 138,677
cimientos_estructura_muros_placabase.tipo_40	\$ 259,334
cimientos_estructura_muros_placabase.tipo_60	\$ 456,115
cimientos_estructura_muros_placabase.tipo_80	\$ 596,523
estructuras_aeroportuarias.tipo_40	\$ 1,001,339
estructuras_aeroportuarias.tipo_60	\$ 1,589,868
lagunas_de_oxidación.tipo_20	\$ 166,743

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 San Antonio de Palmito, con base en el artículo 2.2.2.6.2 del Decreto 148 de 2020 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.

Firmado en Sincelejo a los 24 días del mes de diciembre de 2025.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE



ARMANDO MANUEL ANAYA NARVÁEZ
Director Territorial Sucre