



ALCALDÍA DE SANTA MARTA
Distrito Turístico, Cultural e Histórico

DECRETO (892) DE 2024 30 DIC 2024

"POR MEDIO DE LA CUAL SE CLAUSURAN LAS LABORES DE LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL VIGENCIA 2024 EN EL DISTRITO TURÍSTICO, CULTURAL E HISTÓRICO DE SANTA MARTA, SE ORDENA LA RENOVACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN EN EL CATASTRO DE LOS SECTORES Y ZONAS OBJETO DE ACTUALIZACIÓN Y SUS RESPECTIVOS PREDIOS Y SE DETERMINA LA ENTRADA EN VIGOR DE LOS AVALÚOS RESULTANTES"

EL ALCALDE DEL DISTRITO TURÍSTICO, CULTURAL E HISTÓRICO DE SANTA MARTA, en uso de sus atribuciones constitucionales, legales y reglamentarias, en especial las conferidas en el artículo 315 de la Constitución Política de 1991, Artículo 79 de la Ley 1955 de 2019, modificado por el artículo 43 de la Ley 2294 de 2023, Decreto 1983 de 2019, el Decreto 148 de 2020, y la Resolución 1040 de 2023 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y,

CONSIDERANDO

Que el Artículo 315 de la Constitución Política de Colombia, establece las atribuciones que tienen los alcaldes, entre otras, "1. Cumplir y hacer cumplir la Constitución, la ley, los decretos del gobierno, las ordenanzas, y los acuerdos del concejo [...], 3. Dirigir la acción administrativa del municipio; asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo [...]"

Que el artículo 3o de la Ley 14 de 1983 establece que "Las autoridades catastrales tendrán a su cargo las labores de formación, actualización y conservación de los catastros, tendientes a la correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica de los inmuebles".

Que la Ley 1450 de 2011 en su artículo 24° establece que "Las autoridades catastrales tienen la obligación de formar los catastros o actualizarlos en todos los municipios del país dentro de periodos máximos de cinco (5) años, con el fin de revisar los elementos físicos o jurídicos del catastro originados en mutaciones físicas, variaciones de uso o de productividad, obras públicas o condiciones locales del mercado inmobiliario. Las entidades territoriales y demás entidades que se beneficien de este proceso lo cofinanciarán de acuerdo con sus competencias y al reglamento que expida el Gobierno Nacional. (...)".

Que de acuerdo con la Ley 1955 de 2019 los catastros descentralizados conservan su condición de gestores catastrales y les corresponde adelantar la formación, actualización, y conservación catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito adoptados para el efecto.

Que el artículo 79 de La Ley 1955 de 2019 "Por la cual se expide el plan nacional de desarrollo 2018-2022. Pacto por Colombia, pacto por la equidad", modificado por el artículo 43 de la ley 2294 del 2023, por el cual se expide el plan de desarrollo nacional 2022-2026 "Colombia Potencia Mundial de la Vida", define la gestión catastral como un servicio público que comprende un conjunto de operaciones técnicas y administrativas orientadas a la adecuada formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito.

Que, en desarrollo de lo previsto en los artículos 79 de la Ley 1955 de 2019, modificado por el artículo 43 de la Ley 2294 de 2023, artículo 80 de la Ley 1955 de 2019, modificado por el artículo 50 de la Ley 2294 de 2023, 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019, el Decreto 148 de 2020, que adiciona el Decreto 1170 de 2015, y unificado en la Resolución 1040 de 2023, determina el marco de la gestión catastral con el fin de especificar las condiciones generales del servicio público de gestión catastral, definiendo los aspectos esenciales de la prestación del servicio, tales como: las obligaciones generales del gestor catastral, los procedimientos de enfoque multipropósito, los métodos de recolección de información, la actualización masiva de linderos y/o rectificación masiva de área por imprecisa determinación, el Observatorio Inmobiliario Catastral, los métodos para la determinación de los valores catastrales, entre otros.

Que el Decreto 148 de 2020 y la Resolución 1040 de 2023 preceptúan que el servicio público de la gestión catastral "comprende el conjunto de operaciones técnicas y administrativas necesarias para el desarrollo adecuado de los procesos de formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral, por medio de los cuales se logra a identificación y mantenimiento permanente de la información física, jurídica y económica de los bienes inmuebles del país", siendo entonces la

Ru



autoridad catastral competente para realizar los procesos catastrales de formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral.

Que, el literal c) del artículo 2.2.2.1.2 del Decreto 148 de 2020, y el artículo 1.5. de la Resolución 1040 de 2023, consagra el principio de Progresividad, según el cual el servicio público catastral se hará de manera gradual y progresiva, de acuerdo con la disponibilidad fiscal y el principio de sostenibilidad.

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.2.1.4. del Decreto 1170 de 2015 modificado por el artículo 1 del Decreto 148 de 2020, y en los términos del artículo 79 de la Ley 1955 de 2019, modificado por el artículo 43 de la Ley 2294 de 2023, y el artículo 1.6. de la Resolución 1040 de 2023, son responsables de la prestación del servicio público de gestión catastral el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC- y los gestores catastrales, quienes prestarán este servicio de manera directa o a través de la contratación de operadores catastrales.

Que atendiendo lo dispuesto por el artículo 2.2.2.2.1 del Decreto 148 de 2020, y la Resolución No 1040 del 03 de agosto de 2023 expedida por el Director General del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, la información catastral corresponde a las características físicas, jurídicas y económicas de los bienes inmuebles. La información catastral deberá reflejar la realidad física de los bienes inmuebles sin importar la titularidad de los derechos sobre el bien.

Que el artículo 2.2.2.2.2. del Decreto 148 de 2020, y en relación con el Capítulo 2 de la Resolución 1040 de 2023, normatiza 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 levantamiento catastral en la totalidad de inmuebles".

Que el artículo ibidem dispone que el proceso de conservación catastral es el conjunto de acciones tendientes a mantener vigente la base catastral de forma permanente, mediante la incorporación de los cambios que sufra la información de un bien inmueble. La conservación catastral podrá realizarse a solicitud de parte o de oficio, para lo cual, los gestores catastrales deberán adoptar los mecanismos de interoperabilidad con las demás entidades productoras de información oficial.

De igual manera, la norma última citada contempla que el proceso de difusión catastral comprende las actividades tendientes al uso, disposición y acceso a la información catastral, así como la generación de insumos que contribuyan a la planeación y gestión de los territorios. En todo caso, se deberá garantizar la protección y custodia de la información conforme a las disposiciones de protección de datos.

Que, en este orden el artículo en comento contempla que los gestores catastrales, en el desarrollo de los procesos de formación, actualización, conservación y difusión, deberán seguir los procedimientos de enfoque multipropósito.

Que, la gestión catastral con enfoque multipropósito se desarrolla de conformidad con lo previsto por el artículo 2.2.2.2.4. del Decreto 148 de 2020, y el artículo 4.1.1. de la resolución 1040 de 2023, a través de varios procedimientos, entre los cuales se encuentran la formación y actualización catastral.

Que el artículo 2.2.2.5.5. del Decreto 1983 de 2019, que adiciona el Decreto 1170 de 2015, y el artículo 3.8.2. y artículo 1.6. de la Resolución 1040 de 2023, dispone que los gestores catastrales prestarán el servicio público de gestión catastral en su ámbito territorial de competencias, directamente o mediante la contratación de operadores catastrales y que cada gestor catastral deberá prestar el servicio público catastral en el área urbana y rural del municipio de su jurisdicción.

Que de acuerdo con el artículo 2.2.2.2.6 del Decreto 148 de 2020 y el artículo 1.7. de la Resolución 1040 de 2023, los procesos catastrales podrán adelantarse mediante la combinación de los siguientes métodos: directos, indirectos, declarativos y colaborativos.

Que el artículo 2.2.2.2.23. del Decreto 148 de 2020 instituye que se podrá adelantar procedimientos de actualización masiva de linderos y/o rectificación masiva de área por imprecisa determinación.



Que la Resolución 1040 de 2023 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi-IGAC-, sitúa las condiciones técnicas para los productos de información generados por los procesos de formación y actualización catastral con enfoque multipropósito.

Que el artículo 5.1.1. de la Resolución 1040 de 2023 señala que los datos catastrales deberán reflejar la realidad física de los predios sin necesidad de calificar su naturaleza jurídica.

Que, el artículo 4 de la Resolución 388 de 2020, "Por la cual se establecen las especificaciones técnicas para los productos de información generados por los procesos de formación y actualización catastral con enfoque multipropósito", indica que el proceso catastral es el conjunto de actividades orientadas a la captura y determinación de los aspectos físico, jurídico y económico, ejecutados dentro de los procesos de formación o actualización catastral, de acuerdo con el modelo LADM_COL", y en consonancia con el artículo 4.2.6. de la resolución 1040 de 2023.

Que, la Resolución Conjunta de la Superintendencia de Notariado y Registro-SNR-4218 y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi-IGAC- 499 de 2020, adoptó el Modelo Extendido de Catastro - Registro del Modelo LADM COL, como estándar para la interoperabilidad de la información de catastro y registro, de conformidad con lo publicado en el repositorio de modelos dispuesto por el IGAC.

Que, el artículo 5 de la Resolución No. 1149 de 2021 y el artículo 4.2.9. de la Resolución No. 1040 de 2023, expedida por la Dirección General del Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, ordena que "el proceso de formación y/o actualización catastral comienza con la promulgación por parte del gestor catastral de la resolución por medio de la cual se ordena su iniciación del proceso en las zonas a formar o actualizar. Este acto administrativo es de carácter general el cual debe ser publicado en los términos de la Ley 1437 de 2011 o la norma que la modifique, adicione o derogue."

Que el artículo 6 de la Resolución No. 1149 de 2021 precisa que el Gestor Catastral debe realizar la Socialización de la formación y/o actualización detallando las actividades realizadas en el marco del proceso a través de mecanismos de interlocución de acuerdo con las características del territorio.

Que el artículo 10 de la misma Resolución estipula que el "Proceso de difusión en la formación y actualización catastral. Los gestores catastrales comunicarán el resultado de los procesos de formación o actualización, a través de mecanismos de difusión de acuerdo con las condiciones del territorio, tales como: cartas informativas, cuñas radiales, reuniones con la comunidad, medios virtuales, entre otros".

Que mediante el Acuerdo No. 005 de 27 de mayo de 2024 proferido por el Concejo Distrital de Santa Marta, se adoptó el Plan de Desarrollo "SANTA MARTA 500+ 2024- 2027" y dentro del componente SANTA MARTA SOSTENIBLE Y PLANIFICADA, se incluyó la línea estratégica de la gestión catastral con enfoque multipropósito, al igual que en el objetivo estratégico de claves para la gestión fiscal como garantía de buen gobierno se incluyó la línea:

"Realizar la actualización catastral de los predios del Distrito con enfoque multipropósito", dentro de la cual, se incluye la meta de la actualización catastral.

Que mediante la Resolución 766 del 28 de agosto de 2020 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), se habilitó al Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta como Gestor Catastral, en los términos de lo establecido en el Artículo 79 de la Ley 1955 de 2019, Decreto 1983 de 2019, y Decreto 148 de 2020, para que preste el servicio público catastral en esta jurisdicción.

Que acorde con lo dispuesto en el Artículo 120 del Decreto Distrital No. 312 de 2016, se creó dentro de la estructura administrativa del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Multipropósito Distrital, adscrita a la Secretaría de Planeación. Posteriormente mediante el Decreto 246 del 24 de septiembre de 2020, se modificó parcialmente el Decreto Distrital 312 de 2016, disponiendo que esta Unidad estaría adscrita a la Secretaría de Hacienda de esta entidad territorial.

Que las actualizaciones catastrales efectuadas por el Distrito de Santa Marta, a través de su Unidad Administrativa Especial de Catastro Multipropósito y los Operadores Catastrales contratados a través de los respectivos Contratos Interadministrativos hasta la fecha han cubierto parcialmente los predios del Distrito, de lo cual surgió la necesidad de continuar con los procesos de actualización. De acuerdo con el Plan de Calidad del Gestor Catastral para el año 2024, en donde se evidenció la existencia de un número significativo de predios en zonas urbanas y rurales que requieren intervención.

Ru 18



Que, como resultado de las actualizaciones previas, los ciudadanos han manifestado inquietudes y han elevado solicitudes formales de revisión de avalúos catastrales, lo que refleja la importancia de garantizar la confiabilidad y precisión de la información catastral en los registros oficiales. Estas peticiones han sido registradas en el sistema de trámites catastrales del Distrito, lo que hace necesaria una respuesta oportuna por parte de la administración.

Que el proceso de actualización catastral iniciado en esta vigencia, se fundó en la necesidad de ajustar la realidad de la información física, jurídica y económica predial con procedimientos graduales del enfoque multipropósito, en determinados sectores de la zona urbana y rural del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta, con el fin de cumplir el objetivo esencial de garantizar la calidad de la información catastral como insumo en la formulación e implementación de diversas políticas públicas y de brindar seguridad jurídica a la información predial.

Que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), mediante la Resolución 1040 de 2023 modificada parcialmente por la Resolución 746 de 2024, estableció los lineamientos normativos para la gestión catastral multipropósito, incluyendo criterios específicos para el registro de predios informales por posesiones y ocupaciones, y otros anexos, que deberán considerarse y aplicarse para la actualización de la base catastral del Distrito de Santa Marta.

Que en el marco de la legislación catastral vigente se dio apertura mediante DECRETO No. 623 de 26 de agosto de 2024, el proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito en las siguientes zonas y/o sectores son:

- Sector 04 Predios no actualizados en el sector durante actualización 2022, desde la carrera 4 hasta brazo del río Manzanares y la Avenida Ferrocarril.
- Sector 09 Desde la Calle 30 en la Quinta de San Pedro Alejandrino, hasta la carrera 90.
- Sector 10 Entre la línea de playa con el mar caribe y la vía rodadero. Desde la calle 25 (Glorieta) hasta la línea del límite urbano al Sur de Santa Marta. Sector 00, de la zona 06 Minca área urbana.
- Zona Rural de los Predios ubicados entre la zona denominada Don Diego y Bonda.
- Para los sectores Urbanos 01-02-03-05-06-07-08-11-12-13-14-15-16 se podrán efectuar visitas de verificación con objeto de depuración y caracterización especial para dar avance a la meta del plan de desarrollo "Verificar la consistencia de los datos físicos, jurídicos, y económicos de los predios objeto de actualización y conservación hasta el año 2023"

Que, el párrafo del artículo 24° de la Ley 1450 de 2011, señala: "El avalúo catastral de los bienes inmuebles fijado para los procesos de formación y actualización catastral a que se refiere este artículo, no podrá ser inferior al sesenta por ciento (60%) de su valor comercial."

Que, de acuerdo con lo definido en el marco normativo descrito, la Dirección de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Multipropósito del Distrito de Santa Marta, empleó como parámetro del avalúo catastral el margen mínimo del sesenta por ciento (60%) del avalúo comercial permitido por la ley.

Que el proceso que se adelantó con estricta sujeción a lo dispuesto en los procedimientos técnicos establecidos en la Ley 14 de 1983, Decreto 1170 de 2015, Decreto 148 de 2020, Resolución 1149 de 2021, Resolución 1040 de 2023 y demás disposiciones complementarias aplicables y vigentes.

Que, de acuerdo a lo anterior se procede a clausurar la actualización de la zona urbana en los sectores especificados de la jurisdicción del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta, y en mérito de lo anteriormente expuesto,

DECRETA

ARTÍCULO PRIMERO. CLAUSURAR el proceso de actualización del catastro de los predios ubicados en la zona urbana de la jurisdicción del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta, correspondiente y descrita de la siguiente manera:

- Sector 04 Predios no actualizados en el sector durante actualización 2022, desde la carrera 4 hasta brazo del río Manzanares y la Avenida Ferrocarril.
- Sector 09 Desde la Calle 30 en la Quinta de San Pedro Alejandrino, hasta la carrera 90.
- Sector 10 Entre la línea de playa con el mar caribe y la vía rodadero. Desde la calle 25 (Glorieta) hasta la línea del límite urbano al Sur de Santa Marta.



- Para los sectores urbanos 01-02-03-05-06-07-08-11-12-13-14-15-16 los hallazgos resultados de las visitas de verificación con objeto de depuración y caracterización especial para dar avance a la meta del plan de desarrollo "Verificar la consistencia de los datos físicos, jurídicos, y económicos de los predios objeto de actualización y conservación hasta el año 2023"

ARTÍCULO SEGUNDO. ORDENAR la renovación de la inscripción en el catastro de los predios que han sido actualizados ubicados en la zona urbana del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta conforme con lo expuesto en el artículo primero del presente acto administrativo.

ARTÍCULO TERCERO. DETERMINAR que los avalúos resultantes de la actualización catastral de los predios que integran la zona urbana del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta relacionados en el artículo 1º de la presente resolución, entrarán en vigor a partir del 1º de enero de 2025.

ARTÍCULO CUARTO. ESTABLECER E INFORMAR a través de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Multipropósito-UAECM que el proceso de conservación se inicia al día siguiente de la renovación de la inscripción; a partir del cual se podrá solicitar la revisión del avalúo catastral, de conformidad con las normas especiales que rigen este trámite.

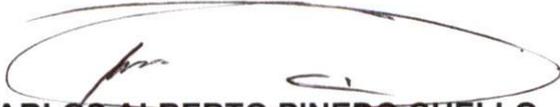
ARTÍCULO QUINTO. PUBLICACIÓN. Publicar el presente acto administrativo en la página web de la Alcaldía Distrital, y en la página web de la UAECM, de conformidad con lo establecido en el artículo 65 de la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO SEXTO. COMUNICAR el presente Decreto a la Superintendencia de Notariado y Registro, así como al Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, de conformidad con lo señalado en el inciso final del artículo 7 de la Resolución 746 de 2024 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC.

ARTÍCULO SÉPTIMO. VIGENCIA. El presente Decreto rige a partir de su expedición.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

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


CARLOS ALBERTO PINEDO CUELLO
Alcalde Distrital

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