

RESOLUCIÓN GERENCIA DE GESTIÓN CATASTRAL

RESOLUCIÓN GGCD No. 061 DE 2025
(29 de diciembre de 2025)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA EL ESTUDIO DE ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS Y GEOECONÓMICAS, Y EL VALOR DE LAS EDIFICACIONES URBANAS DEL DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA, SE MODIFICA LA RESOLUCIÓN No. GGCD-030- 2024 DE FECHA 27 DE DICIEMBRE DE 2024 Y SE ORDENA LA LIQUIDACIÓN DEL AVALÚO CATASTRAL DE LOS PREDIOS OBJETO DEL PROCESO DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL CON ENFOQUE MULTIPROPÓSITO PARA LA VIGENCIA FISCAL 2026."

La Gerente de Gestión Catastral del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, en ejercicio de sus funciones asignadas en la Ley 14 de 1983, el artículo 79 de la Ley 1955 de 2019, modificado por el artículo 43 de la Ley 2294 de 2023, la Ley 1437 de 2011, el Decreto Nacional 148 de 2020, la Resolución 1040 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), modificada parcialmente por la Resolución 746 de 2024, el Decreto Distrital No. 0713 de 2016, el artículo 75 del Decreto Acordal No. 0801 de 2020 y,

CONSIDERANDO

Que el artículo 365 de la Constitución Política dispone que: *"Los servicios públicos son inherentes a la finalidad social del Estado. Es deber del Estado asegurar su prestación eficiente a todos los habitantes del territorio nacional. Los servicios públicos estarán sometidos al régimen jurídico que fije la ley, podrán ser prestados por el Estado, directa o indirectamente, por comunidades organizadas, o por particulares. En todo caso, el Estado mantendrá la regulación, el control y la vigilancia de dichos servicios. Si por razones de soberanía o de interés social el Estado mediante ley aprobada por la mayoría de los miembros de una y otra cámara, por iniciativa del Gobierno decide reservarse determinadas actividades estratégicas o servicios públicos, deberá indemnizar previa y plenamente a las personas que, en virtud de dicha ley, queden privadas del ejercicio de una actividad lícita."*

Que la noción de servicio público se encuentra establecida en el artículo 430 del Código Sustantivo de Trabajo como toda actividad organizada que tienda a satisfacer necesidades de interés general en forma regular y continua, de acuerdo con un régimen jurídico especial, bien que se realice por el Estado directa o indirectamente o por personas privadas.

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"*, determina 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 artículo 2.2.2.2. del Decreto No 148 de 2020 establece 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 el levantamiento catastral en la totalidad de inmuebles."* (subrayado fuera de texto).

Que el Decreto Nacional 148 de 2020 en el artículo 2.2.2.6.2 establece que la determinación del valor catastral de los inmuebles será realizada a través de avalúos puntuales o masivos por los Gestores Catastrales o por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

Que, el título IV de la Resolución No. 1040 de 2023 expedida por el 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 en los incisos 2 y 3 del artículo 4.2.9. de la Resolución IGAC 1040 de 2023, modificado por el artículo 7 de la Resolución IGAC 746 de 2024, establece que “*La aprobación de los valores comerciales de los predios, resultantes de los procesos de formación o actualización catastral, debe ser realizada por el gestor catastral mediante acto administrativo, el cual debe ser expedido antes de la clausura o cierre de dichos procesos. Este acto administrativo es de carácter general y debe ser publicado conforme a los términos de la Ley 1437 de 2011, o la norma que la modifique, adicione o derogue.*

En el acto administrativo mencionado en el inciso anterior, el gestor catastral indicará el porcentaje para la determinación del avalúo catastral, el cual podrá ser adoptado por la administración municipal o distrital antes del cierre del proceso de formación o actualización, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 1450 de 2011. En caso de que la administración municipal o distrital no adopte este porcentaje, el gestor catastral adoptará el mínimo establecido por la ley.”

Que en cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución IGAC 1040 de 2023, la Gerencia de Gestión Catastral de la Secretaría de Hacienda de la Alcaldía del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, ha venido adelantando las actividades correspondientes a los procesos de actualización y conservación catastral con la finalidad de incorporar en la base de datos catastral los cambios en la información física, jurídica y económica de los bienes inmuebles.

Que la Gerencia de Gestión Catastral expidió la Resolución GGCD-005-2025 de fecha 13 de marzo de 2025, “*por medio de la cual se ordena iniciar el proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito en el Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla*”, publicada en Gaceta Distrital No. 1152 del 14 de marzo de 2025.

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 1040 de 2023, modificados por el artículo 2 de la Resolución IGAC 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 número establece las condiciones técnicas y jurídicas mínimas que deben contemplar los gestores catastrales para adelantar los procesos*

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, en la gestión y producción de la información económica, el objetivo es actualizar de forma masiva la información valuatoria de los predios del Distrito, por lo cual la Gerencia de Gestión Catastral actualizó el estudio de zonas físicas y geoeconómicas y el valor de las edificaciones de todos los sectores catastrales urbanos del Distrito aprobado mediante Resolución No. GGCD-030-2024 del 27 de diciembre de 2024, en atención a las variaciones económicas identificadas en el territorio distrital.

Que mediante Acta No. 001 del 17 de diciembre de 2025, el comité técnico de avalúos del Distrito de Barranquilla emitió concepto favorable para la aprobación del estudio de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, y el valor de las construcciones de los sectores catastrales urbanos y rurales del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, así como las modificaciones al estudio aprobado mediante Resolución No. GGCD-030-2024 del 27 de diciembre de 2024, en atención a las variaciones económicas identificadas en el territorio distrital. Así mismo, se procedió con la determinación del porcentaje aprobado en 67% del valor comercial para la determinación del avalúo catastral de los sectores rural y urbano.

Que, en mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. APROBAR el estudio de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas correspondientes a los sectores catastrales urbano y rural de la Unidad Orgánica del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, el cual fue elaborado conforme a las disposiciones técnicas y jurídicas dispuestas por la Ley 14 de 1983, la ley 2294 de 2023, el Decreto Reglamentario 1170 del 28 de mayo de 2015 “Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística”, modificado por el Decreto 148 de 2020, la Resolución Única 1040 de 2023 expedida por la Dirección General del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), modificada parcialmente por la Resolución IGAC 746 de 2024 y demás normas concordantes.

PARÁGRAFO. Las zonas homogéneas físicas y los valores para las zonas homogéneas geoeconómicas mencionadas anteriormente para la zona urbana y rural del Distrito Especial Industrial y Portuario de Barranquilla se encuentran debidamente relacionadas en el Anexo No. 1 del presente acto administrativo (<https://acortar.link/Yznb5p>).

ARTÍCULO SEGUNDO. APROBAR las tablas de valor de construcciones convencionales, no convencionales (anexos) y tipologías, utilizados en la determinación de los valores según el uso, puntaje, antigüedad y tipo de edificaciones ubicadas en el área urbana y rural del Distrito de Barranquilla.

PARÁGRAFO. Las tablas de valor de construcción mencionados anteriormente están debidamente relacionadas en el Anexo No. 2 del presente acto administrativo (<https://acortar.link/Ey2rOy>).

ARTÍCULO TERCERO. ORDENAR la liquidación de los nuevos avalúos catastrales para vigencia 01-01-2026 de los predios ubicados en la zona urbana y rural del Distrito Especial Industrial y Portuario de Barranquilla, en concordancia con el artículo primero de la presente resolución.

ARTÍCULO CUARTO. REMITIR copia de esta resolución a la Secretaría de Hacienda del Distrito Especial Industrial y Portuario de Barranquilla.

ARTÍCULO QUINTO. VIGENCIA. La presente Resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

Dado en el Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla el 29 de diciembre de 2025.

COMUNIQUESE, NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

PAMELA MAYORGA RAMOS

Gerente de la Gerencia de Gestión Catastral
Secretaría de Hacienda Distrital de Barranquilla