APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 49 DE LA LEY 2294 DE 2023

MEMORIA TECNICA MUNICIPIO DE VILLAGARZÓN DEPARTAMENTO DE PUTUMAYO

Vigencia 2026

Instituto Geográfico Agustín Codazzi
Carrera 30 No. 48 - 51, Bogotá D.C., Colombia
(+57) 601 653 1888
www.igac.gov.co

TABLA DE CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN 3
2 OBJETIVOS 3
2.1 General 3
3 DISEÑO METODOLÓGICO 5
3.1 INVESTIGACIÓN ECONÓMICA 7
3.2 APLICACIÓN METODOLOGÍA DE CAPITALIZACIÓN DE INGRESOS 7
3.3 APLICACIÓN METODOLOGÍA DE MODELOS ECONOMÉTRICOS 9
4. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE MUNICIPIO DE VILLAGARZÓN 12
4.1 Ubicación 12
4.2 Distancia 13
4.3 Limites municipales 13
4.4 Actividad económica predominante 13
5. CONSIDERACIONES 13
6 DETERMINACIÓN DE VALORES DE REFERENCIA POR ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS . 15
6.1 Valores comerciales adoptados para el Municipio de VILLAGARZÓN 15
6.2 Justificación de valor 16

Instituto Geográfico Agustín Codazzi
Carrera 30 No. 48 - 51, Bogotá D.C., Colombia
(+57) 601 653 1888
www.igac.gov.co

1. INTRODUCCIÓN

En el Plan Nacional de Desarrollo "Colombia Potencia Mundial de la Vida" se plantea la importancia del ordenamiento territorial en varias dimensiones como son la resolución de conflictos socioambientales, la adaptación al cambio climático, la mejora en la planeación, la protección del agua y de los ecosistemas, la transformación productiva, y el fortalecimiento de la gestión financiera municipal. En este contexto la reforma rural integral juega un papel fundamental, bajo los propósitos de mejorar las condiciones de vida y la productividad en el campo además de fomentar la producción de alimentos y democratizar la tierra. El catastro multipropósito es una herramienta crucial para estos objetivos, en tanto proporciona información integral para políticas públicas relacionadas con el ordenamiento territorial.

Además, en el Plan se plantea el mejoramiento de la tributación rural como una estrategia esencial, junto con programas de adquisición de tierras y apoyo a la economía campesina. En desarrollo de las bases del plan que se acaban de señalar, la ley 2294 de 2023, en su artículo 49, establece: "…el IGAC adoptará metodologías y modelos de actualización masiva de valores catastrales rezagados, que permitan por una sola vez realizar un ajuste automático de los avalúos catastrales de todos los predios del país, con el fin de contrarrestar la distorsión de la realidad económica de estos, corregir inequidades en la carga tributaria y mejorar la planificación del territorio".

En ese contexto, el IGAC estableció los lineamientos técnicos generales, para calcular los porcentajes que permitan la reducción del rezago de los avalúos catastrales del país y realizar el ajuste automático al que se refiere la ley, para lo cual se expide la Resolución 1912 del 06 de diciembre de 2024, "Por medio del cual se adopta la metodología para la actualización masiva de valores catastrales rezagados en las zonas rurales, que permita realizar el ajuste automático al que se refiere el artículo 49 de la Ley 2294 de 2023".

2 OBJETIVOS

2.1 General

De acuerdo con el artículo 49 de la ley 2294 de 2023, se aplicará un ajuste automático de los avalúos catastrales de todos los predios del país que no hayan sido objeto de formación o actualización catastral durante los cinco años previos al 19 de mayo de 2023, fecha de expedición de la mencionada ley. Además, se excluyen los predios con procesos en curso de formación o actualización catastral iniciados antes de esta fecha o que se iniciaron con posterioridad, hayan o no concluido a la fecha de entrada en vigencia de la Resolución a la que corresponde este documento técnico.

La metodología que se aplicará se basa en el uso del conjunto de la información disponible, con un enfoque de catastro multipropósito y en función de los objetivos establecidos en el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026, enfoque que se dirige a la integración de datos provenientes de diversas fuentes y actores a través de observatorios inmobiliarios, manejando y produciendo información que permita un análisis integral de las dinámicas territoriales, para enriquecer la definición del componente económico del catastro.

Instituto Geográfico Agustín Codazzi
Carrera 30 No. 48 - 51, Bogotá D.C., Colombia
(+57) 601 653 1888
www.igac.gov.co

En la Resolución IGAC 1040 de 2023, "por medio de la cual se expide la resolución única de la gestión catastral multipropósito", en particular el artículo 4.21, referido a las características comunes de los procesos de formación y de actualización catastral, se define masividad como el proceso que cubre la totalidad de los predios de un territorio objetivo, a través de un barrido predial masivo, sin importar el método o combinación de métodos utilizados para la intervención y recolección de la información catastral de los predios respecto a los cuales se han identificado cambios y/o inconsistencias.

El alcance de los términos de "actualización" y "ajuste automático" se revisa de manera conjunta para aclarar que lo ordenado por el artículo 49 de la ley 2294 de 2023 no corresponde a un proceso de actualización catastral, que según el artículo 4.2.3 de la resolución IGAC 1040 de 2023 se define como un proceso de carácter obligatorio, que debe ser realizado de manera periódica y sistemática, sin exceder el límite establecido en el artículo 24 de la Ley 1450 de 2011, atendiendo la dinámica inmobiliaria y de mercado en los territorios objetivo, así como a los criterios, directrices y/o lineamientos establecidos por el IGAC.

El proceso de actualización se enfoca en identificar, verificar, incorporar y/o corregir datos que reflejen cambios o inconsistencias en la información catastral de los predios en un territorio objetivo, en relación con la realidad de sus características físicas, jurídicas y económicas. En contraste, el artículo 49 de la ley 2294 de 2023 tiene relación únicamente con el componente de información económica del catastro, que de acuerdo con el decreto 1170 de 2015, corresponde a la definición del valor o avalúo catastral de los inmuebles y que para este proceso está enfocado en la disminución de la brecha o reducción del rezago existente en los avalúos catastrales vigentes, comparado con los valores actuales de los predios, ocasionado principalmente por el paso de los años en los municipios sin que se haya realizado un proceso de actualización.

Que el parágrafo 2 del artículo 7.1. de la Resolución IGAC N° 1040 de 2023, modificado por el artículo 40 de la Resolución IGAC N° 746 de 2024, establece que "El IGAC llevará a cabo el proceso de actualización masiva de avalúos catastrales rezagados en dos etapas: (1) prueba y ajuste, y (2) implementación progresiva de las metodologías y modelos. La primera etapa tuvo como objetivo mejorar y refinar las herramientas utilizadas, entre tanto, la segunda asegura su correcta comprensión y aplicación.

Se trata, en síntesis, de definir unos porcentajes de incremento por Zona Homogénea Geoeconómica, de acuerdo a las condiciones económicas actuales de cada zona y que no se reduce a la actualización monetaria que se realiza anualmente por la aplicación de un porcentaje determinado por el Gobierno nacional, previo concepto del Consejo Nacional de Política Económica y Social (CONPES).

El avaluó catastral se define en el Decreto 1170 de 2015 (modificado por el Artículo 1 del Decreto 148 de 2020) como el valor de un predio resultante de un ejercicio técnico que, en ningún caso,

Instituto Geográfico Agustín Codazzi
Carrera 30 No. 48 - 51, Bogotá D.C., Colombia
(+57) 601 653 1888
www.igac.gov.co

podrá ser inferior al 60% del valor comercial o superar el valor de este. Por tanto, el valor comercial es esencial para definir el valor catastral y aquel se define en el mismo Decreto, en coincidencia con la definición de las organizaciones internacionales de avalúos, como el precio más probable por el cual un inmueble se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien. Esta definición es concordante con lo dispuesto en el Decreto 1170 de 2015 en el sentido de que el avalúo catastral debe guardar relación con los valores de mercado.

3 DISEÑO METODOLÓGICO

La metodología para la implementación del artículo 49, que se aplicará para todos los predios rurales de los municipios rezagados se fundamenta en la realización de 6 pasos a saber:

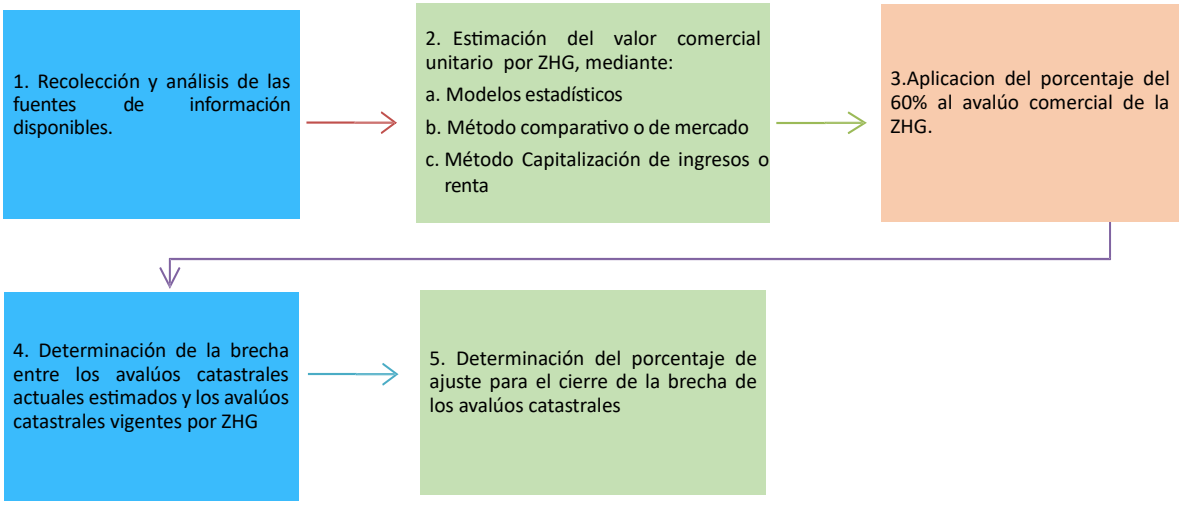


Ilustración 1. Flujo General metodología ajuste automático

Como se ha indicado, el valor comercial se entiende como el precio más probable por el cual se transaría un inmueble en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien. Para establecer el avalúo catastral de un inmueble se adicionan los avalúos parciales de terreno y construcciones según los valores definidos para la última vigencia de la actualización catastral del municipio, las cuales han sido actualizadas anualmente por decretos de incremento. Para determinar los valores comerciales de terreno y construcción en una actualización catastral, se utilizan varios métodos de avalúo, de los cuales son aplicables a las zonas rurales los siguientes:

- Método comparativo o de mercado
- Método de capitalización de rentas o ingresos.

- Modelos estadísticos

La estimación de valores de terreno se realizará para las zonas homogéneas geoeconómicas vigentes en el sistema catastral de cada gestor, sin perjuicio de que los gestores catastrales, si están en condiciones técnicas de hacerlo, puedan actualizar dichas zonas. La metodología se enfoca en actualizar el valor de los terrenos, teniendo en cuenta que el peso de las construcciones dentro de los valores comerciales de los predios rurales es poco significativo.

Nota: el porcentaje de incremento definido a partir de la aplicación de esta metodología para los municipios cuyo gestor catastral es el IGAC, aplica únicamente sobre la capa de terreno; para las construcciones estas se incrementes de acuerdo al índice definido por el gobierno nacional.

Los pasos realizados para la realización del presente estudio son los siguientes:

1. Identificación de la existencia de dinámicas de mercado en la respectiva Zona Homogénea Geoeconómica, con base en la información disponible en los Observatorios Inmobiliarios Catastrales, en particular aquella que proviene de la información de las Oficinas de Registro, avalúos comerciales realizados por el IGAC, bancos u otras entidades, complementada con información capturada en campo, para algunos municipios.

2. Esta identificación permitió establecer el mayor peso que para la aplicación de los métodos comparativo o de mercado o el método de capitalización de rentas o ingresos.

3. Con la información disponible se aplicaron modelos estadísticos, que sirvieron de contexto y de referencia para la aplicación de los métodos que se indican a continuación.

4. Se realizaron recorridos de campo para recoger información relacionada con transacciones y sus precios y de manera complementaria ofertas y consulta a expertos. Esta información y su análisis de acuerdo con los lineamientos del método comparativo o de mercado aplicará en particular en las zonas donde exista mercado, según se acaba de indicar. En caso contrario, será tenida como información de contexto o complementaria, que permite la construcción de modelos econométricos.

5. Donde no existen dinámicas de mercado se aplicará el método de capitalización de rentas o ingresos o los modelos estadísticos.

Se realizó un análisis integral de los resultados obtenidos de las tres metodologías señaladas[1] (modelos estadísticos, método comparativo o de mercado y método de capitalización de ingresos o renta) y las condiciones de la respectiva zona, para llegar a un porcentaje de incremento para la respectiva zona homogénea geoeconómica.

[1]En algunos casos puede no existir información suficiente para desarrollar alguna de las metodologías, por lo que se usarán aquellas que sean viables para aplicarlas

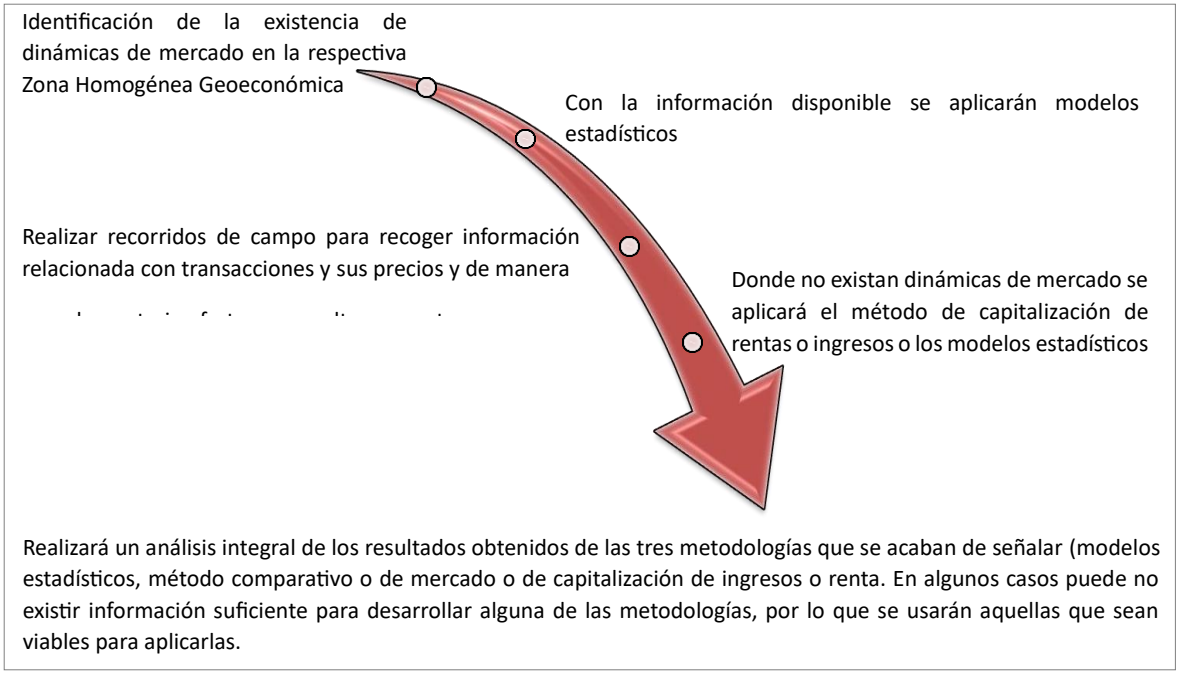


Ilustración 2. Metodología para actualizar el valor de zonas homogéneas geoeconómicas existentes

3.1 INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

Análisis económico: cuando aplique según lo establece el anexo técnico de la Resolución IGAC 1912 de 2024, se realiza según lo establecido en el artículo 4.7.2 de la Resolución IGAC 1040 de 2023 y en la metodología definida en la Resolución 620 de 2008. Este método busca establecer el valor comercial de un terreno mediante el análisis de transacciones recientes y de ofertas de bienes comparables.

Otra de las actividades relacionadas con este insumo es el estudio económico inmobiliario. Este consiste en determinar el comportamiento del valor del suelo en un territorio determinado mediante el análisis de la información económica recolectada (valores de pedido de predios en oferta), así como de referentes de valores de personas conocedoras de la dinámica inmobiliaria (encuestas), y mediante métodos de verificación tales como la renta a partir de cultivos.

3.2 APLICACIÓN METODOLOGÍA DE CAPITALIZACIÓN DE INGRESOS

Para la definición de valores de terrenos por ZHG donde no fue posible mediante la aplicación del método de mercado o como metodología complementaria para definir valores de referencia se utilizó el método de renta o capitalización de ingresos, el cual se construyó de la siguiente manera:

Una vez identificado los productos agropecuarios de mayor relevancia en el uso actual del suelo, se procede a estimar la renta agropecuaria y la renta atribuible a la tierra, según los ingresos y costos estimados para cada actividad en cada uno de los municipios del país. No obstante, la observación

más pura y precisa de la capacidad de renta de la tierra, es el valor de arriendo que se paga por el uso de esta para un periodo dado, por ejemplo, un año.

En ausencia de una medición concreta de renta de la tierra, como lo es el arriendo, se hace necesario dilucidar en el ejercicio financiero agropecuario la parte de la renta que es generada por la tierra. De acuerdo con la Resolución IGAC 620 del 2008, la capitalización de ingresos o de renta es una "técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se pueden obtener del mismo bien […]," Para esto, es necesario tener en cuenta todos los costos incurridos en la producción, de manera que pueda obtenerse una utilidad bruta (UB), definida esta como la sustracción entre ingresos totales (IT) y los costos totales (CT). En dicha utilidad bruta se encuentra tanto la utilidad generada por la inversión de capital propiamente dicha, como la renta de la tierra, de manera que, de acuerdo con la participación del arriendo dentro de la utilidad bruta, calculado en la sección anterior, separando que tanto de la utilidad bruta es apropiada por el dueño de la tierra, y que tanto por el dueño del capital, se procede a valorar los terrenos en función de la renta de la tierra, como factor de producción.

Si se tienen valores de arriendo, es posible calcular la renta de la tierra, usando una tasa de capitalización, como lo indica la Resolución IGAC 620 del 2008, en el Artículo 2, cuando define el método de capitalización de ingresos como una "Técnica valuatoría que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se pueden obtener del mismo bien […],", y en el Artículo 37 cuando define las fórmulas estadísticas:

$$Valor\ de\ terreno\ (Avalúo) = \frac{Arriendo\ (renta\ del\ bien)}{i\ (tasa\ de\ interés\ aplicable)}$$

Actualmente, a través del DANE, nuestro país cuenta con el Sistema de Información de precios y abastecimiento del sector agropecuario –SIPSA[2]- (Tabla 3), donde de forma mensual se reportan los precios minoristas de los insumos y factores asociados a la producción agrícola y pecuaria, entre ellos el arrendamiento de tierras por hectárea o fanegada en algunos municipios del país, incluso señalando de forma explícita los productos agropecuarios a producir en los terrenos arrendados (maíz o cebolla o cabeza de ganado, por ejemplo), la inclinación del terreno (pendiente, plano, quebrado) y la disponibilidad de agua. Esta información se consideró para la actualización masiva, como puntos de medición de arriendos para estimar los valores de terreno en cada municipio.

En este orden de ideas, se realizaron para los municipios objeto de estudio el cálculo de renta a partir de cultivos calculados por la subdirección general del instituto geográfico Agustín Codazzi. Así como la crianza de ganado, los cuales son Ceba, y doble propósito.

[2] https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/agropecuario/sistema-de-informacion-de-precios-sipsa/componente-insumos-1/componente-insumos-historicos

Instituto Geográfico Agustín Codazzi
Carrera 30 No. 48 - 51, Bogotá D.C., Colombia
(+57) 601 653 1888
www.igac.gov.co

Tal como lo indica la metodología de renta, elaborada por la subdirección de investigación y prospectiva, para determinar el valor de esta se realizó mediante los siguientes análisis:

Un primer análisis en el cual se identificaron cultivos con mayor área sembrada en el municipio según el reporte de las Evaluaciones Agropecuarias (EVAS). Para estos cultivos seleccionados se establecen rendimientos a escala municipal según el valor potencial (Agrología) y la zonificación de aptitud del correspondiente cultivo (UPRA). y a partir de esta identificación, establecer los rendimientos y aptitudes en función del valor potencial, este obtenido a partir de las fuentes de información suministradas por la subdirección de Agrología.

Un segundo análisis, en el cual se establecen los costos de producción en función de cada uno de los cultivos, en el cual se consideran los costos de instalación y sostenimiento, en función de la región en la cual se caracteriza el cultivo, cabe resaltar que los costos tienen en cuenta la distancia del interior de la zona rural a la cabecera municipal y de la cabecera al mercado de comercialización del cultivo más cercano

Un tercer análisis el cual es establecer los valores de venta o ingresos del cultivo en cada una de las regiones o municipios en los cuales se está realizando el estudio.

Un cuarto análisis el cual fue determinar una tasa de renta que se aplica para cada cultivo de acuerdo con unas tasas estimadas con base en rendimientos financieros sus diferentes productos.

Una vez ya establecidos estos análisis se procede a aplicar la formula en el cual se contemplan cada una de estas variables:

$$Valor\ de\ terreno\ (hectarea) = \frac{\%\ participacion\ (\ rendimiento * precio\ costo)}{i\ (tasa\ de\ interés\ aplicable)}$$

Se obtienen resultados de renta en función den valor potencial y la aptitud de uso, para los cultivos descritos anteriormente.

Los resultados se obtienen en función de un polígono que combina: valor potencial - aptitud del cultivo - índice climático de humedad –ZHG.

3.3 APLICACIÓN METODOLOGÍA DE MODELOS ECONOMÉTRICOS

Los modelos estadísticos son representaciones matemáticas construidas a partir de datos reales de entrenamiento, con el objetivo de predecir el valor del terreno en función de variables explicativas relacionadas con condiciones físicas, socioeconómicas y del entorno. Estas variables pueden incluir factores como el área del terreno, el valor potencial, las condiciones agrológicas, la disponibilidad de agua, la pendiente y la ubicación, entre otros. La base de entrenamiento se compone de datos de transacciones, avalúos comerciales y ofertas.

Entre las técnicas utilizadas se encuentran los modelos lineales generalizados (MLG), los modelos aditivos generalizados (MAG), los modelos aditivos generalizados para localización, escala y forma

(GAMLSS por sus siglas en inglés), y técnicas de aprendizaje automático (Machine Learning) como Random Forest o XGBoost.

Para estimar el valor del terreno, se integran y combinan en una única tabla datos diversos, como los registros catastrales, las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas vigentes, indicadores socioeconómicos de los municipios, y capas geográficas producidas por el IGAC y otras entidades. Estas capas incluyen: Áreas Homogéneas de Tierra, vocación de uso del suelo, uso principal del suelo, clases agrológicas, Corine Land Cover, áreas protegidas, Parques Nacionales Naturales y resguardos indígenas.

Cada gestor catastral definirá y justificará sus propios modelos, teniendo en cuenta que los modelos de regresión tradicionales asumen una relación lineal entre la variable dependiente y las variables independientes. Para capturar relaciones no lineales y flexibilizar los supuestos teóricos de los modelos convencionales, se pueden considerar variantes como las siguientes:

- Red neuronal de una sola capa,
- Árboles potenciados,
- Bosque aleatorio,
- Conjuntos de árboles de decisión,
- Árboles de decisión,
- K-vecinos más cercanos,
- Máquinas de soporte vectorial con bases de funciones polinómicas y con funciones de bases radiales,
- Splines de regresión adaptativa multivariada (MARS),
- Modelos aditivos generalizados.

La metodología busca establecer el valor comercial de un terreno mediante el análisis de transacciones recientes y ofertas de bienes comparables. Los terrenos deben presentar condiciones de mercado, localización y características físicas similares, como capacidad agrológica, disponibilidad de agua, accesibilidad, topografía, clima y tipos de cultivo.

Aunque las normas vigentes no definen con precisión el alcance del término “recientes”, para efectos de esta metodología, se considerarán transacciones realizadas en los cinco (5) años previos a la recolección de la información.

Cada gestor catastral será responsable de depurar y analizar los datos obtenidos-gestionados. Si se encuentran transacciones de los últimos cinco (5) años y se dispone de precios de oferta y demanda, estos datos podrán ser tenidos como determinantes de la investigación económica. De lo contrario, las ofertas se tomarán como información complementaria a los resultados obtenidos mediante la metodología de capitalización de ingresos o de rentas y los modelos estadísticos. Se podrán realizar visitas de campo para verificar las dinámicas de mercado y recoger datos de ofertas, además de emplear métodos indirectos de recolección de información, así como métodos declarativos y colaborativos.

De conformidad con la Resolución IGAC 620 de 2008, los datos obtenidos de consultas a expertos o encuestas serán considerados un apoyo al proceso de estimación del valor comercial, pero no serán determinantes en dicha estimación.

Procedimiento:

- Recolección de ofertas de mercado inmobiliario: La cual consiste en realizar un barrido sectorizado, de cada uno de los municipios objeto de estudio, recolectando las ofertas que se encuentran en terreno y complementando estas con encuestas a conocedores de la zona, así como a entidades territoriales en las cuales se presume, tienen valores de referencia o conocimiento de transacciones.

  Para realizar esta actividad se requieren unas subactividades o tareas que se describen a continuación:

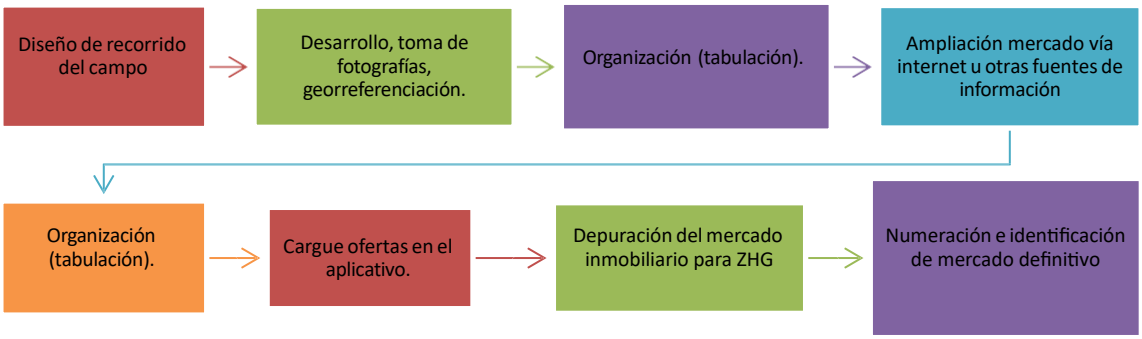


Ilustración 3. Procedimiento zonas homogéneas geoeconómicas existentes

Depuración:

Para un análisis correcto de la información obtenida en los recorridos de campo, esta se debe organizar debidamente. Permitiendo realizar los análisis y clasificaciones pertinentes de los datos investigados.

De las ofertas recolectadas se debe tener información sobre las áreas de terreno, construcción y cultivos, descripción del inmueble y valor pedido. Todos estos detalles son los reportados por la fuente (persona que atiende la llamada) y no necesariamente deben coincidir con los registros de la base catastral. Se aclara que este proceso no implica el ingreso a los predios.

Es importante mencionar que la depuración de las construcciones y anexos de cada uno de los predios en oferta, se deben realizar utilizando las tipologías constructivas establecidas por el grupo del componente económico, al igual que los valores de los cultivos deben estar amarrados a los valores previamente establecidos para este fin.

El cuadro de resumen de ofertas depuradas suministrado se clasifica por grupos, norma y actividad económica para poder realizar el análisis estadístico. Este análisis se hace por sector y Zona Homogénea Física del grupo para determinar si los sectores seleccionados tienen el mismo comportamiento en el mercado inmobiliario o si se evidencia otro grupo económico.

Se realiza el análisis estadístico a las ofertas de mercado inmobiliario, aplicando las medidas de tendencia central con el fin de evaluar la coherencia de los valores contenidos en la información base. Esto según lo establecido en la Resolución 620 de 2008 del IGAC; definiendo un valor promedio, superior e inferior.

Durante el análisis de las ofertas, se tuvo en cuenta y se descartaron las ofertas atípicas o cuyo comportamiento no es coherente con el mercado inmobiliario. Esto con el fin de obtener los datos representativos del mercado para determinar los valores de terreno.

4. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE MUNICIPIO DE VILLAGARZÓN.

4.1 Ubicación

El municipio de Villagarzón se localiza en el departamento del Putumayo, al suroccidente de Colombia, en la región de transición entre el piedemonte de la cordillera Oriental y la llanura amazónica. Limita al norte con los municipios de Santiago y Mocoa, al oriente con Puerto Guzmán, al sur con Puerto Caicedo y al occidente con Orito.

Instituto Geográfico Agustín Codazzi
Carrera 30 No. 48 - 51, Bogotá D.C., Colombia
(+57) 601 653 1888
www.igac.gov.co

Su territorio presenta una configuración geográfica caracterizada por relieves montañosos, zonas de piedemonte y áreas de planicie, que favorecen el desarrollo de actividades agropecuarias y forestales. Su ubicación estratégica sobre el corredor vial que comunica a Mocoa con Puerto Asís facilita la conectividad regional, el intercambio comercial y el acceso a mercados, factores que inciden en la dinámica económica y en el comportamiento del mercado inmobiliario rural.

4.2 Distancia

El municipio de Villagarzón se localiza en el departamento del Putumayo, al suroccidente de Colombia, en la región de transición entre el piedemonte de la cordillera Oriental y la llanura amazónica. Limita al norte con los municipios de Santiago y Mocoa, al oriente con Puerto Guzmán, al sur con Puerto Caicedo y al occidente con Orito.

Su territorio presenta una configuración geográfica caracterizada por relieves montañosos, zonas de piedemonte y áreas de planicie, que favorecen el desarrollo de actividades agropecuarias y forestales. Su ubicación estratégica sobre el corredor vial que comunica a Mocoa con Puerto Asís facilita la conectividad regional, el intercambio comercial y el acceso a mercados, factores que inciden en la dinámica económica y en el comportamiento del mercado inmobiliario rural.

4.3 Limites municipales

El municipio de VILLAGARZÓN limita:

- Al norte: con el municipio de Santiago, el municipio de San Francisco Y el municipio de Cauca
- Al sur: con el municipio de Orito y el municipio de Puerto Caicedo.
- Al oriente: con el municipio de Mocoa y el municipio de Puerto Caicedo.
- Al occidente: con los municipios de Orito.

Estos límites conforman un territorio predominantemente rural, con una importante presencia de áreas agrícolas, corredores ecológicos y drenajes naturales que contribuyen a la dinámica ambiental y productiva de la región.

4.4 Actividad económica predominante

La economía de VILLAGARZÓN se fundamenta principalmente en el sector agropecuario, destacándose el cultivo de yuca, plátano, maíz, chontaduro, cacao y otros productos de pancoger.La actividad ganadera, especialmente la cría de bovinos para producción de carne y leche complementa las actividades productivas del municipio.

5. CONSIDERACIONES

Para el cálculo del porcentaje que permite obtener la disminución del rezago de los avalúos catastrales, primero se determinan las Zonas Homogéneas Geoeconómicas – ZHG, existentes y vigentes dentro de las bases catastrales, en este caso para el componente rural; las cuales corresponden a espacios geográficos con características físicas, normativas y de valores de terreno similares.

Con lo anterior se detalla la clasificación de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas que corresponden al municipio objeto de estudio, para posteriormente realizar un análisis económico, que permita definir el valor unitario por hectárea más representativo para cada zona, con énfasis en la vocación agropecuaria, a partir del análisis de los insumos obtenidos (datos de mercado, transacciones, ejercicios de capitalización de ingresos, modelos econométricos), con lo que se define el valor a aplicar de manera masiva a todos los predios de cada zona.

Para determinar la actualización de los valores de las zonas geoeconómicas existentes que conforman el municipio objeto de estudio, se emplearon tanto el método de la comparación o mercado, teniendo en cuenta las ofertas encontradas en el sector, como el de investigación directa consultando con personas conocedoras de del mercado inmobiliario, y como un apoyo adicional la aplicación del método de renta o capitalización de ingresos, calculados a partir de valores de referencia de un cultivo en función del valor potencial del suelo y el del modelo estadístico suministrado.

En el proceso de la determinación y adopción de los diferentes valores por ZHG, fue necesario la presentaron ante una mesa técnica de avalúos, con la presencia de funcionarios y contratistas de las diferentes Direcciones Territoriales del IGAC, distribuidas a nivel nacional, con el fin de verificar que los valores establecidos por hectárea de terreno fueran acordes y consistentes con su contexto territorial.

Para las zonas que se encuentran en suelo protegido, se realizó su correspondiente valoración, teniendo en cuenta esta condición, que limita su explotación económica, por lo que se le dio un tratamiento diferencial.

En algunos casos donde después del estudio económico se definió que el valor catastral vigente estaba acorde a la realidad inmobiliaria actual, se asignó un incremento del 4% con base en los análisis históricos de incrementos establecidos por el CONPES para los últimos años en las zonas rurales del país.

6 DETERMINACIÓN DE VALORES DE REFERENCIA POR ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS

6.1 Valores comerciales adoptados para el Municipio de VILLAGARZÓN

CODIGO MUNICIPIO	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO	VALOR COMERCIAL PROPUESTO	CODIGO ZONA
86885	PUTUMAYO	VILLAGARZÓN	$ 348.700.000	01
86885	PUTUMAYO	VILLAGARZÓN	$ 194.500.000	02
86885	PUTUMAYO	VILLAGARZÓN	$ 194.500.000	03
86885	PUTUMAYO	VILLAGARZÓN	$ 91.500.000	04
86885	PUTUMAYO	VILLAGARZÓN	$ 67.000.000	05
86885	PUTUMAYO	VILLAGARZÓN	$ 66.600.000	06
86885	PUTUMAYO	VILLAGARZÓN	$ 20.000.000	07
86885	PUTUMAYO	VILLAGARZÓN	$ 20.000.000	08
86885	PUTUMAYO	VILLAGARZÓN	$ 20.000.000	09
86885	PUTUMAYO	VILLAGARZÓN	$20.000.000	10
86885	PUTUMAYO	VILLAGARZÓN	$10.500.000	11
86885	PUTUMAYO	VILLAGARZÓN	$10.500.000	12
86885	PUTUMAYO	VILLAGARZÓN	$8.100.000	13
86885	PUTUMAYO	VILLAGARZÓN	$8.100.000	14
86885	PUTUMAYO	VILLAGARZÓN	$8.100.000	15
86885	PUTUMAYO	VILLAGARZÓN	$8.100.000	16
86885	PUTUMAYO	VILLAGARZÓN	$5.000.000	17
86885	PUTUMAYO	VILLAGARZÓN	$5.000.000	18
86885	PUTUMAYO	VILLAGARZÓN	$5.000.000	19
86885	PUTUMAYO	VILLAGARZÓN	$4.300.000	20
86885	PUTUMAYO	VILLAGARZÓN	$5.000.000	21
86885	PUTUMAYO	VILLAGARZÓN	$3.350.000	22
86885	PUTUMAYO	VILLAGARZÓN	$4.300.000	23
86885	PUTUMAYO	VILLAGARZÓN	$3.300.000	24
86885	PUTUMAYO	VILLAGARZÓN	$3.300.000	25
86885	PUTUMAYO	VILLAGARZÓN	$3.000.000	26
86885	PUTUMAYO	VILLAGARZÓN	$4.300.000	27
86885	PUTUMAYO	VILLAGARZÓN	$4.300.000	28
86885	PUTUMAYO	VILLAGARZÓN	$4.600.000	29
86885	PUTUMAYO	VILLAGARZÓN	$3.000.000	30
86885	PUTUMAYO	VILLAGARZÓN	$4.600.000	31
86885	PUTUMAYO	VILLAGARZÓN	$4.300.000	32
86885	PUTUMAYO	VILLAGARZÓN	$3.000.000	33
86885	PUTUMAYO	VILLAGARZÓN	$3.100.000	34
86885	PUTUMAYO	VILLAGARZÓN	$3.000.000	35
86885	PUTUMAYO	VILLAGARZÓN	$1.700.000	36
86885	PUTUMAYO	VILLAGARZÓN	$1.200.000	37

Instituto Geográfico Agustín Codazzi
Carrera 30 No. 48 - 51, Bogotá D.C., Colombia
(+57) 601 653 1888
www.igac.gov.co

6.2 Justificación de valor

Con base en los resultados obtenidos mediante la aplicación de las diferentes metodologías posibles en cada zona, (modelos estadísticos, mercado y capitalización de ingresos), el profesional avaluador mediante un análisis de los datos arrojados y con base en su conocimiento sobre el territorio y bajo su criterio profesional determina el valor más representativo de cada ZHG; dicha determinación fue sometida al análisis de la mesa técnica territorial para su debida sustentación y aprobación final de los resultados.

A continuación, se realiza la descripción de las características de las zonas homogéneas geoeconómicas que se encuentran vigentes, además de su representación cartográfica y una reseña de los cálculos y análisis económico tenido en cuenta para la definición del valor de cada zona del municipio de VILLAGARZÓN :

ZHG	VALOR ha ZHG	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO
86885-01-1	**$ 348.700.000**	**86 - PUTUMAYO**	**885 -VILLAGARZÓN**

DESCRIPCIÓN ZHG

Valor Potencial preponderante de 38 puntos.

JUSTIFICACIÓN DEL VALOR

Zona con presencia de viviendas localizada al sur del municipio, cuenta con frente sobre la vía que de Villagarzón conduce a Puerto Caicedo.

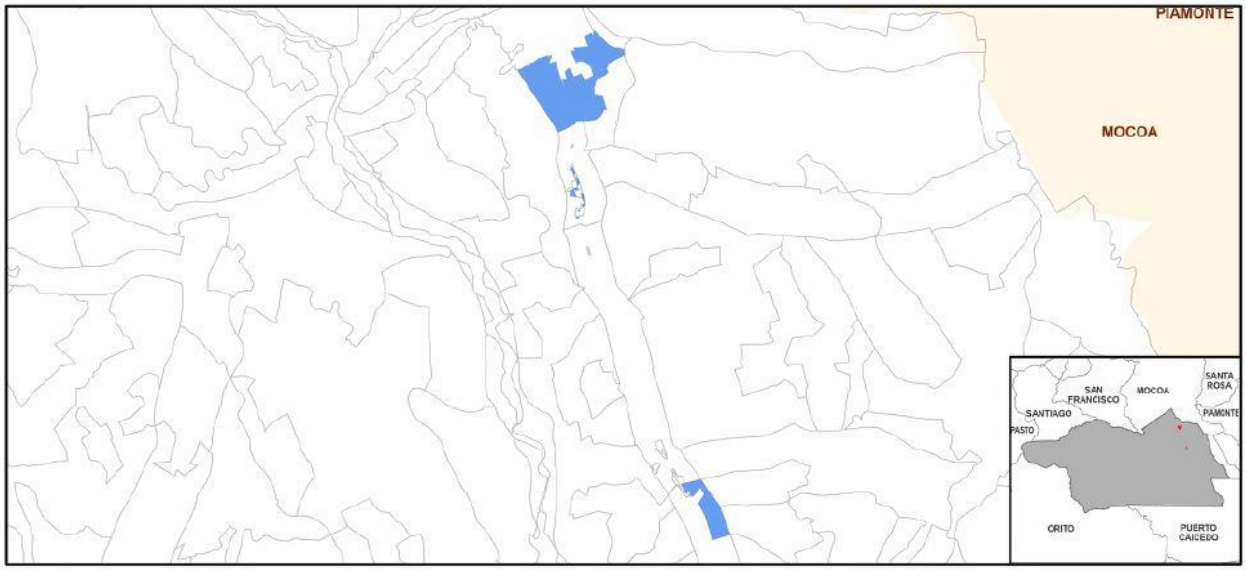
ESTADÍSTICAS

OFERTAS SNR85644 SNR84607 SNR84824 SNR84710

CODIGO ZONA	86885-01-1
ID OFERTA	VLR ha
SNR85644	$ 390 625 000
SNR84607	$ 367 647 059
SNR84824	$ 362 318 841
SNR84710	$ 346 739 021
ESTADISTICAS	
PROMEDIO	$ 366 832 480
DESVIACION ESTANDAR	$ 18 173 860
COEFICIENTE DE VARIACION	4.95%
LIMITE SUPERIOR	$ 385 006 340
LIMITE INFERIOR	$ 348 658 620

Instituto Geográfico Agustín Codazzi
Carrera 30 No. 48 - 51, Bogotá D.C., Colombia
(+57) 601 653 1888
www.igac.gov.co

ZHG	VALOR ha ZHG	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO
86885-02-1	**$ 194.500.000**	**86 - PUTUMAYO**	**885 -VILLAGARZÓN**



DESCRIPCIÓN ZHG

Valor Potencial preponderante de 38 puntos.

JUSTIFICACIÓN DEL VALOR

Zona localizada en proximidad al casco urbano del municipio de Villagarzón y de la vía que de villagarzón conduce a puerto Caicedo. Para la determinación de valor fueron analizadas y consideradas las transacciones SNR85843 SNR84828 OF232421, adoptando el límite inferior de la estadística arrojada.

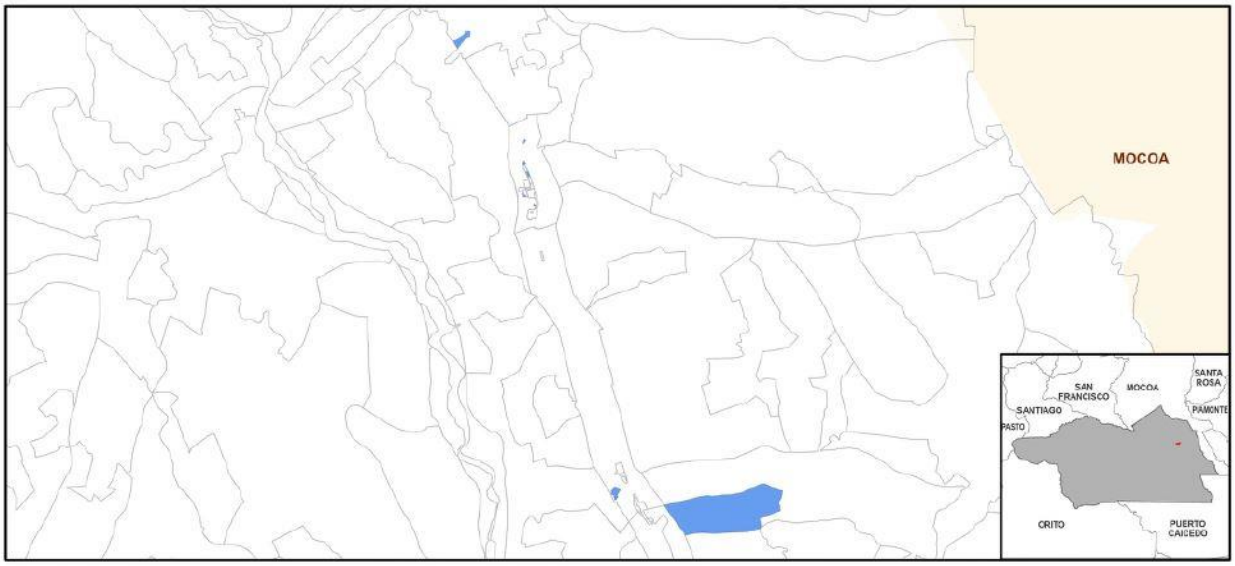
ESTADÍSTICAS

OFERTAS SNR85843 SNR84828 OF232421

CODIGO ZONA	86885-02-1
ID OFERTA	VLR ha
SNR85843	$ 195 477 032
SNR84828	$ 212 018 765
OF232421	$ 234 000 000
ESTADISTICAS	
PROMEDIO	$ 213 831 932
DESVIACION ESTANDAR	$ 19 325 383
COEFICIENTE DE VARIACION	9.04%
LIMITE SUPERIOR	$ 233 157 316
LIMITE INFERIOR	$ 194 506 549

Instituto Geográfico Agustín Codazzi
Carrera 30 No. 48 - 51, Bogotá D.C., Colombia
(+57) 601 653 1888
www.igac.gov.co

ZHG	VALOR ha ZHG	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO
86885-03-1	**$ 194.500.000**	**86 - PUTUMAYO**	**885 -VILLAGARZÓN**



DESCRIPCIÓN ZHG

Valor Potencial preponderante de 38 puntos.

JUSTIFICACIÓN DEL VALOR

Zona localizada en proximidad al casco urbano del municipio de Villagarzón y de la vía que de villagarzón conduce a Puerto Caicedo. Para la determinación de valor fueron analizadas y consideradas las transacciones SNR85843 SNR84828 OF232421, adoptando el límite inferior de la estadística arrojada.

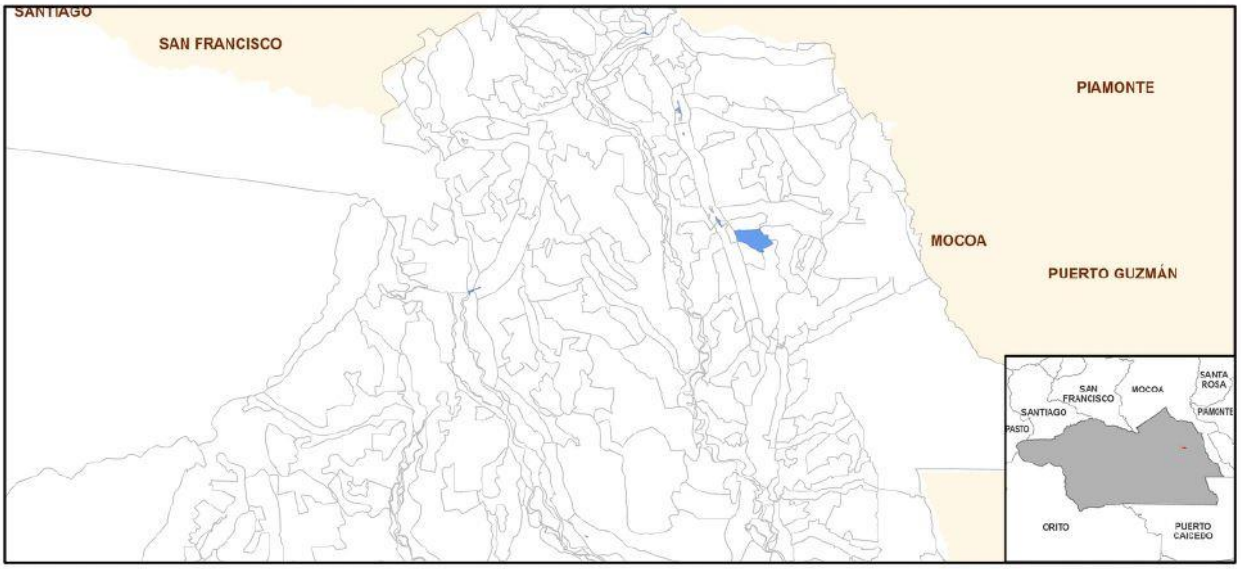
ESTADÍSTICAS

OFERTAS SNR85843 SNR84828 OF232421

CODIGO ZONA	86885-03-1
ID OFERTA	VLR ha
SNR85843	$ 195 477 032
SNR84828	$ 212 018 765
OF232421	$ 234 000 000
ESTADISTICAS	
PROMEDIO	$ 213 831 932
DESVIACION ESTANDAR	$ 19 325 383
COEFICIENTE DE VARIACION	9.04%
LIMITE SUPERIOR	$ 233 157 316
LIMITE INFERIOR	$ 194 506 549

Instituto Geográfico Agustín Codazzi
Carrera 30 No. 48 - 51, Bogotá D.C., Colombia
(+57) 601 653 1888
www.igac.gov.co

ZHG	VALOR ha ZHG	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO
86885-04-1	**$ 91.500.000**	**86 - PUTUMAYO**	**885 -VILLAGARZÓN**



DESCRIPCIÓN ZHG

Valor Potencial preponderante de 38 puntos.

JUSTIFICACIÓN DEL VALOR

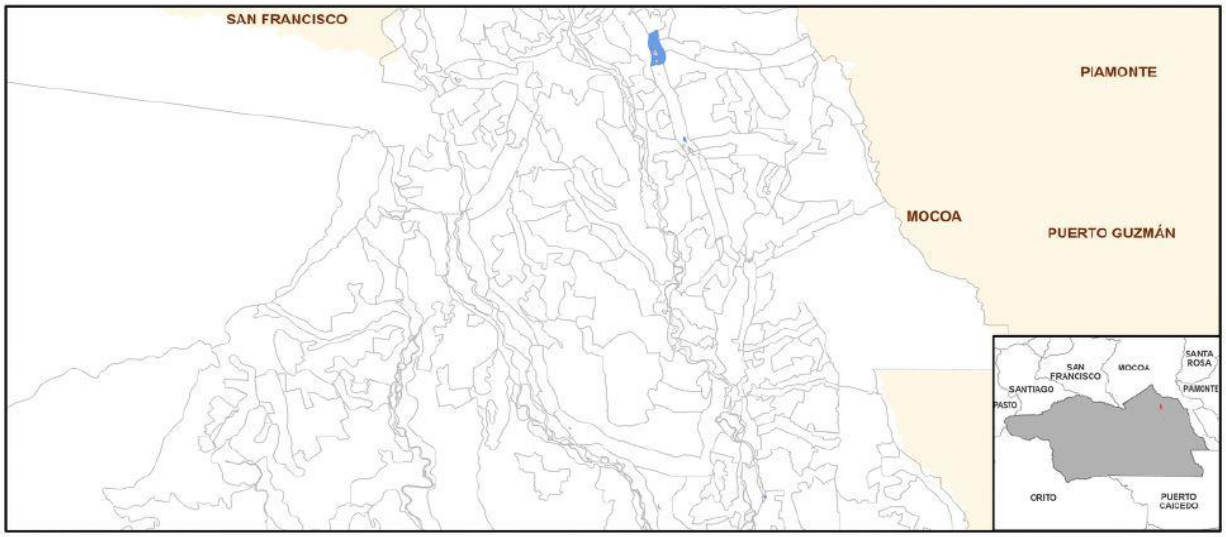
Zona localizada en proximidad al casco urbano del municipio de Villagarzón y de la vía que de Villagarzón conduce a Puerto Caicedo. Para la determinación de valor fueron analizadas y consideradas las transacciones SNR84630, SNR85932, SNR85994, adoptando el límite inferior de la estadística arrojada

ESTADÍSTICAS

OFERTAS SNR84630 SNR85932 SNR85994

CODIGO ZONA	86885-04-1
ID OFERTA	VLR ha
SNR84630	$ 97 902 783
SNR85932	$ 103 848 625
SNR85994	$ 91 363 987
ESTADISTICAS	
PROMEDIO	$ 97 705 132
DESVIACION ESTANDAR	$ 6 244 665
COEFICIENTE DE VARIACION	6.39%
LIMITE SUPERIOR	$ 103 949 797
LIMITE INFERIOR	$ 91 460 466

ZHG	VALOR ha ZHG	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO
86885-05-1	**$ 67.000.000**	**86 - PUTUMAYO**	**885 -VILLAGARZÓN**



DESCRIPCIÓN ZHG

Valor Potencial preponderante de 38 puntos.

JUSTIFICACIÓN DEL VALOR

Zona localizada en proximidad al casco urbano del municipio de Villagarzón y de la vía que de villagarzón conduce a Puerto Caicedo. Para la determinación de valor fueron analizadas y consideradas las transacciones SNR85909 OF232219 SNR84632, adoptando el límite inferior de la estadística arrojada.

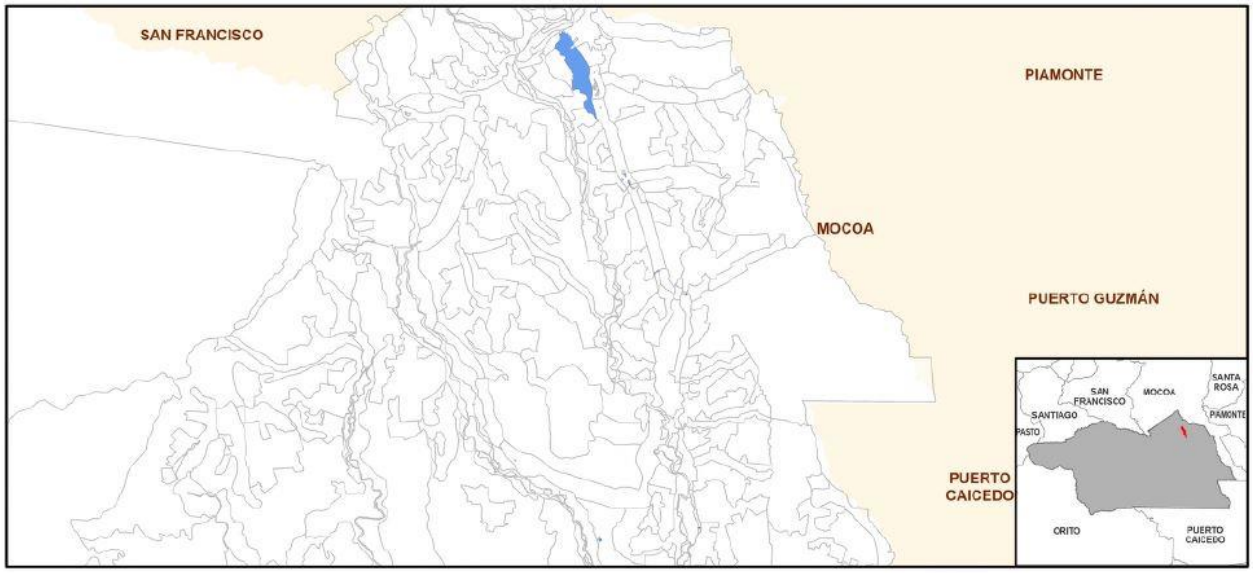
ESTADÍSTICAS

OFERTAS SNR85909 OF232219 SNR84632

CODIGO ZONA	86885-05-1
ID OFERTA	VLR ha
SNR85909	$ 66 225 166
OF232219	$ 75 000 000
SNR84632	$ 75 757 576
ESTADISTICAS	
PROMEDIO	$ 72 327 580
DESVIACION ESTANDAR	$ 5 298 404
COEFICIENTE DE VARIACION	7.33%
LIMITE SUPERIOR	$ 77 625 984
LIMITE INFERIOR	$ 67 029 177

Instituto Geográfico Agustín Codazzi
Carrera 30 No. 48 - 51, Bogotá D.C., Colombia
(+57) 601 653 1888
www.igac.gov.co

ZHG	VALOR ha ZHG	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO
86885-06-1	**$ 66.000.000**	**86 - PUTUMAYO**	**885 -VILLAGARZÓN**



DESCRIPCIÓN ZHG

Valor Potencial preponderante de 38 puntos.

JUSTIFICACIÓN DEL VALOR

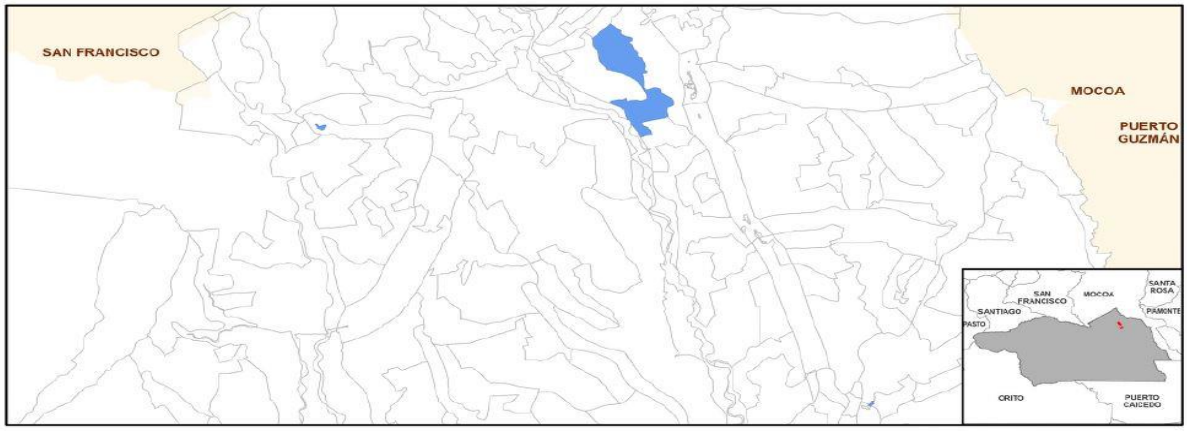
Zona localizada en proximidad al casco urbano del municipio de villagarzón y de la vía que de villagarzón conduce a Puerto Caicedo. Para la determinación de valor fueron analizadas y consideradas las transacciones SNR85909 SNR85969 SNR85555, adoptando el límite inferior de la estadística arrojada

ESTADÍSTICAS

OFERTAS SNR85909 SNR85969 SNR85555

CODIGO ZONA	86885-06-1
ID OFERTA	VLR ha
SNR85909	$ 66 225 166
SNR85969	$ 66 912 698
SNR85555	$ 66 666 667
ESTADISTICAS	
PROMEDIO	$ 66 601 510
DESVIACION ESTANDAR	$ 348 366
COEFICIENTE DE VARIACION	0.52%
LIMITE SUPERIOR	$ 66 949 876
LIMITE INFERIOR	$ 66 253 144

ZHG	VALOR ha ZHG	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO
86885-07-1	**$ 20.000.000**	**86 - PUTUMAYO**	**885 -VILLAGARZÓN**



DESCRIPCIÓN ZHG

Valor Potencial preponderante de 38 puntos.

JUSTIFICACIÓN DEL VALOR

Se realizó el análisis de mercado con base en ofertas comparables localizadas en la misma zona homogénea geoeconómica y en sectores con características similares. Una vez evaluados los indicadores estadísticos obtenidos, se adoptó el valor promedio del estudio, considerando que las condiciones de localización, accesibilidad, disponibilidad de recursos y capacidad productiva de la zona sustentan la aplicación de dicho valor como representativo del comportamiento del mercado para el área analizada.

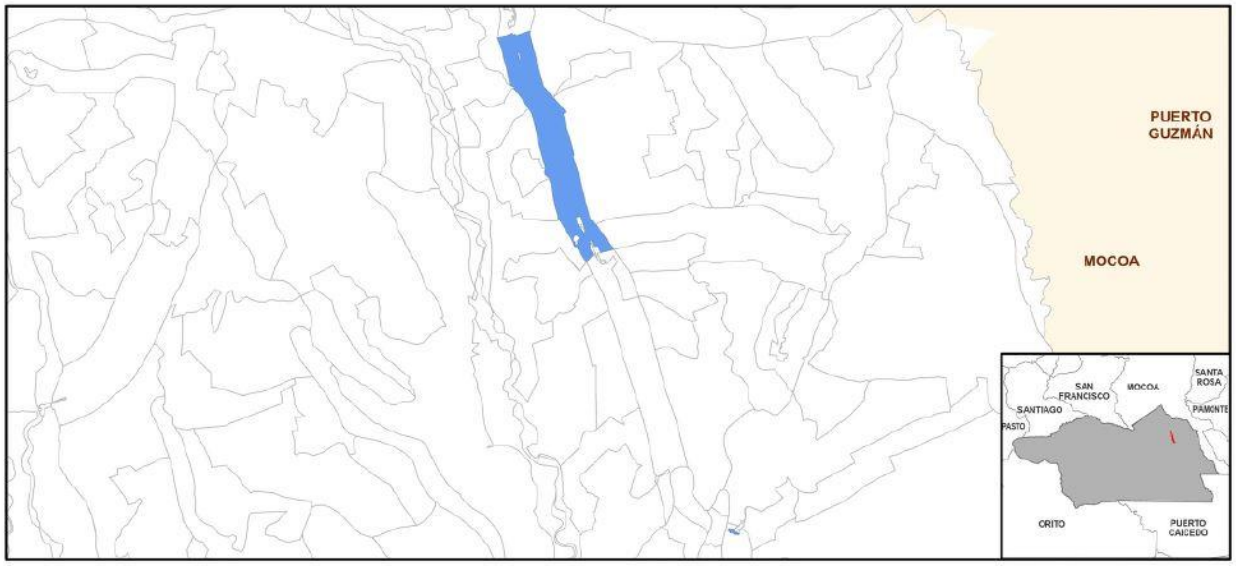
Zona rural localizada en inmediaciones al casco urbano del municipio de Villagarzón, con favorable acceso. Para la determinación de valor fueron analizadas y consideradas las transacciones SNR85570 SNR84495 SNR84637, adoptando el valor límite superior de la estadística arrojada

ESTADÍSTICAS

OFERTAS SNR85570 SNR84495 SNR84637

CODIGO ZONA	86885-07-1
ID OFERTA	**VLR ha**
SNR85570	$ 18 993 060
SNR84495	$ 16 748 438
SNR84637	$ 19 436 558
ESTADISTICAS	
PROMEDIO	$ 18 392 685
DESVIACION ESTANDAR	$ 1 441 122
COEFICIENTE DE VARIACION	**7.84%**
LIMITE SUPERIOR	$ 19 833 808
LIMITE INFERIOR	$ 16 951 563

ZHG	VALOR ha ZHG	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO
86885-08-1	**$ 20.000.000**	**86 - PUTUMAYO**	**885 -VILLAGARZÓN**



DESCRIPCIÓN ZHG

Valor Potencial preponderante de 38 puntos.

JUSTIFICACIÓN DEL VALOR

Zona rural localizada en inmediaciones al casco urbano del municipio de villa garzón, con favorable acceso. Para la determinación de valor fueron analizadas y consideradas las transacciones SNR85570 SNR84495 SNR84637, adoptando el valor límite superior de la estadística arrojada

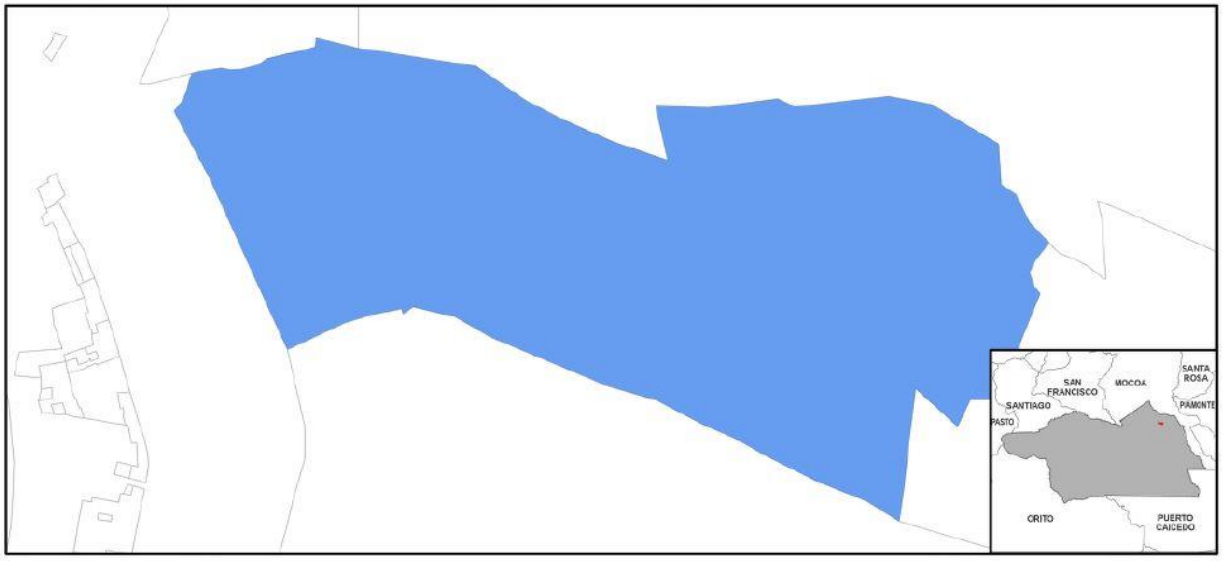
ESTADÍSTICAS

OFERTAS SNR85570 SNR84495 SNR84637

CODIGO ZONA	86885-08-1
ID OFERTA	VLR ha
SNR85570	$ 18 993 060
SNR84495	$ 16 748 438
SNR84637	$ 19 436 558
ESTADISTICAS	
PROMEDIO	$ 18 392 685
DESVIACION ESTANDAR	$ 1 441 122
COEFICIENTE DE VARIACION	7.84%
LIMITE SUPERIOR	$ 19 833 808
LIMITE INFERIOR	$ 16 951 563

Instituto Geográfico Agustín Codazzi
Carrera 30 No. 48 - 51, Bogotá D.C., Colombia
(+57) 601 653 1888
www.igac.gov.co

ZHG	VALOR ha ZHG	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO
86885-09-1	**$ 20.000.000**	**86 - PUTUMAYO**	**885 -VILLAGARZÓN**



DESCRIPCIÓN ZHG

Valor Potencial preponderante de 38 puntos.

JUSTIFICACIÓN DEL VALOR

Zona rural localizada en inmediaciones al casco urbano del municipio de villa garzón, con favorable acceso. Para la determinación de valor fueron analizadas y consideradas las transacciones SNR85570 SNR84495 SNR84637, adoptando el valor límite superior de la estadística arrojada

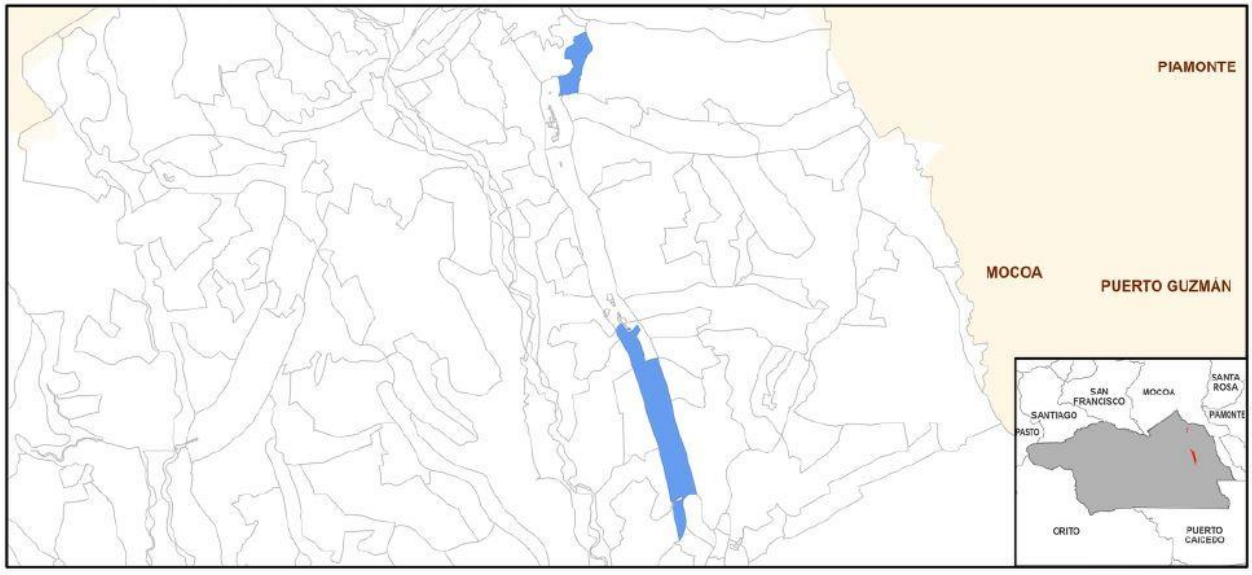
ESTADÍSTICAS

OFERTAS SNR85570 SNR84495 SNR84637

CODIGO ZONA	86885-09-1
ID OFERTA	VLR ha
SNR85570	$ 18 993 060
SNR84495	$ 16 748 438
SNR84637	$ 19 436 558
ESTADISTICAS	
PROMEDIO	$ 18 392 685
DESVIACION ESTANDAR	$ 1 441 122
COEFICIENTE DE VARIACION	7.84%
LIMITE SUPERIOR	$ 19 833 808
LIMITE INFERIOR	$ 16 951 563

Instituto Geográfico Agustín Codazzi
Carrera 30 No. 48 - 51, Bogotá D.C., Colombia
(+57) 601 653 1888
www.igac.gov.co

ZHG	VALOR ha ZHG	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO
86885-10-1	**$ 20.000.000**	**86 - PUTUMAYO**	**885 -VILLAGARZÓN**



DESCRIPCIÓN ZHG

Valor Potencial preponderante de 38 puntos.

JUSTIFICACIÓN DEL VALOR

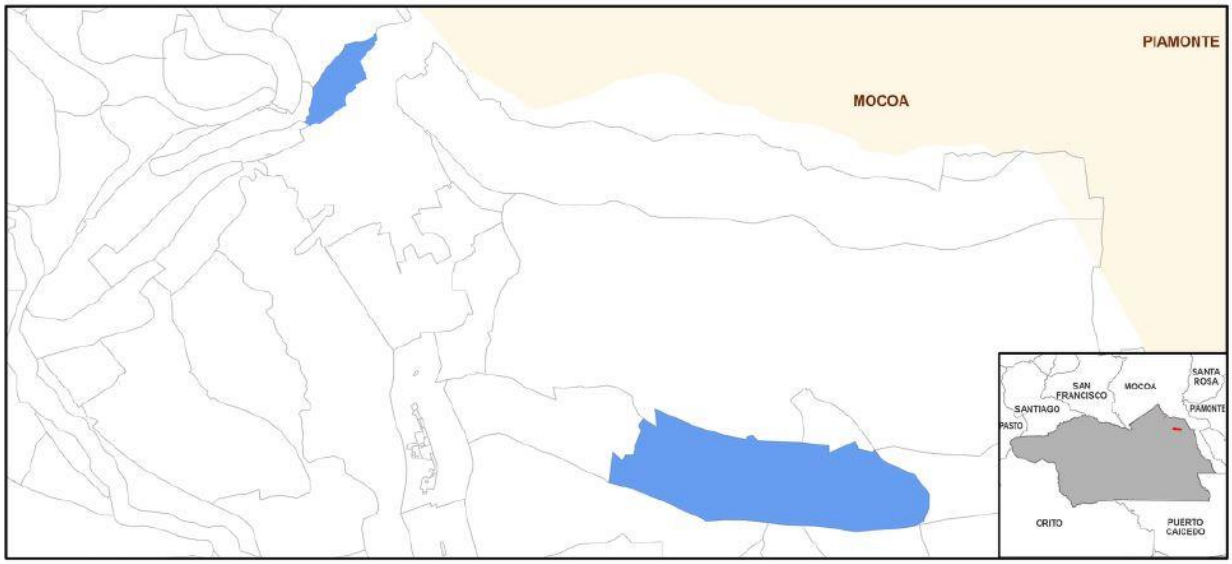
Zona rural localizada en inmediaciones al casco urbano del municipio de villa garzón, con favorable acceso. Para la determinación de valor fueron analizadas y consideradas las transacciones SNR85570 SNR84495 SNR84637, adoptando el valor límite superior de la estadística arrojada

ESTADÍSTICAS

OFERTAS SNR85570 SNR84495 SNR84637

CODIGO ZONA	86885-10-1
ID OFERTA	**VLR ha**
SNR85570	$ 18 993 060
SNR84495	$ 16 748 438
SNR84637	$ 19 436 558
ESTADISTICAS	
PROMEDIO	$ 18 392 685
DESVIACION ESTANDAR	$ 1 441 122
COEFICIENTE DE VARIACION	**7.84%**
LIMITE SUPERIOR	$ 19 833 808
LIMITE INFERIOR	$ 16 951 563

ZHG	VALOR ha ZHG	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO
86885-11-1	**$10.500.000**	**86 - PUTUMAYO**	**885 -VILLAGARZÓN**



DESCRIPCIÓN ZHG

Valor Potencial preponderante de 38 puntos.

JUSTIFICACIÓN DEL VALOR

Se considera como referencia el valor estimado por las transacciones de SNR84814 SNR85866 SNR85839, considerando tanto las condiciones agrologicas, localización, tamaño de los inmuebles en la zona y acceso, por lo anterior, se adopta la cifra arrojada por el promedio de la muestra

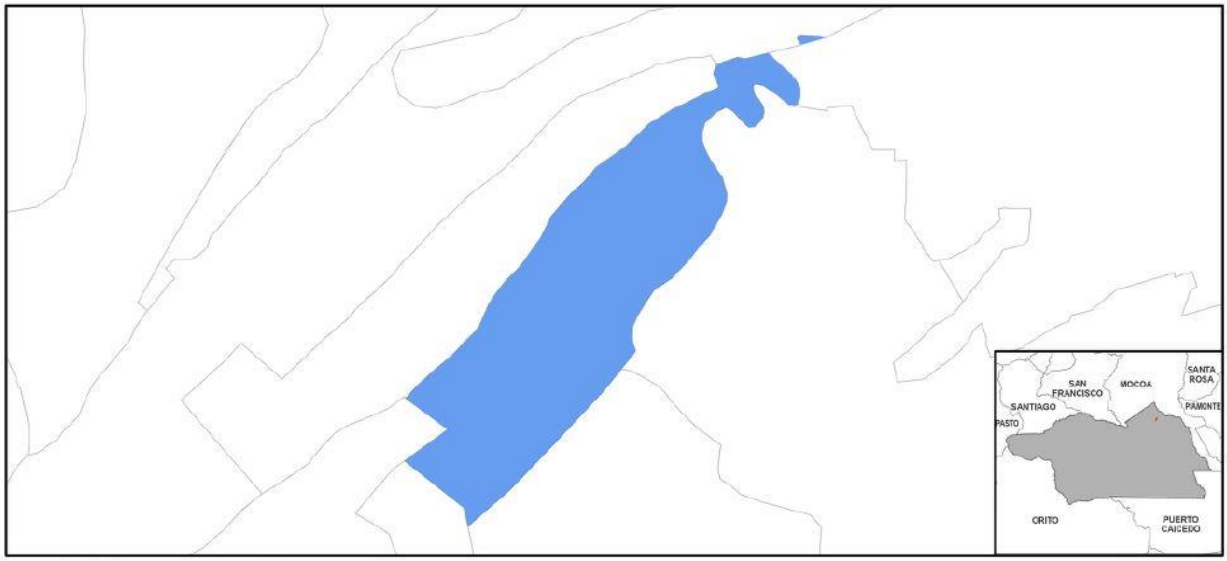
ESTADÍSTICAS

OFERTAS SNR84814 SNR85866 SNR85839

CODIGO ZONA	86885-11-1
ID OFERTA	VLR ha
SNR84814	$ 10 390 690
SNR85866	$ 10 236 612
SNR85839	$ 10 992 095
ESTADISTICAS	
PROMEDIO	$ 10 539 799
DESVIACION ESTANDAR	$ 399 204
COEFICIENTE DE VARIACION	3.79%
LIMITE SUPERIOR	$ 10 939 003
LIMITE INFERIOR	$ 10 939 003

Instituto Geográfico Agustín Codazzi
Carrera 30 No. 48 - 51, Bogotá D.C., Colombia
(+57) 601 653 1888
www.igac.gov.co

ZHG	VALOR ha ZHG	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO
86885-12-1	**$ 10.500.000**	**86 - PUTUMAYO**	**885 -VILLAGARZÓN**



DESCRIPCIÓN ZHG

Valor Potencial preponderante de 38 puntos.

JUSTIFICACIÓN DEL VALOR

Se considera como referencia el valor estimado por las transacciones de SNR84814 SNR85866 SNR85839, considerando tanto las condiciones agrologicas, localización, tamaño de los inmuebles en la zona y acceso, por lo anterior, se adopta la cifra arrojada por el promedio de la muestra

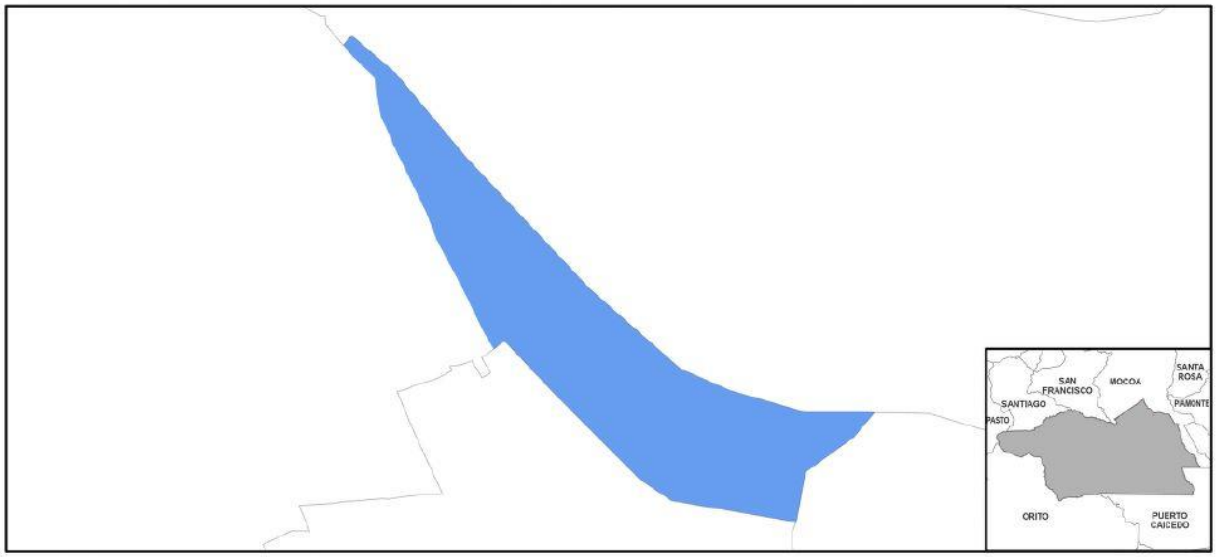
ESTADÍSTICAS

OFERTAS SNR84814 SNR85866 SNR85839

CODIGO ZONA	86885-12-1
ID OFERTA	VLR ha
SNR84814	$ 10 390 690
SNR85866	$ 10 236 612
SNR85839	$ 10 992 095
ESTADISTICAS	
PROMEDIO	$ 10 539 799
DESVIACION ESTANDAR	$ 399 204
COEFICIENTE DE VARIACION	3.79%
LIMITE SUPERIOR	$ 10 939 003
LIMITE INFERIOR	$ 10 939 003

Instituto Geográfico Agustín Codazzi
Carrera 30 No. 48 - 51, Bogotá D.C., Colombia
(+57) 601 653 1888
www.igac.gov.co

ZHG	VALOR ha ZHG	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO
86885-13-1	**$ 8.100.000**	**86 - PUTUMAYO**	**885 -VILLAGARZÓN**



DESCRIPCIÓN ZHG

Valor Potencial preponderante de 30 puntos.

JUSTIFICACIÓN DEL VALOR

Se considera como referencia el valor estimado por las transacciones de SNR84741 SNR85917 SNR84742 SNR85945considerando tanto las condiciones agrologicas, localización, tamaño de los inmuebles en la zona y acceso, por lo anterior, se adopta la cifra arrojada por el promedio de la muestra

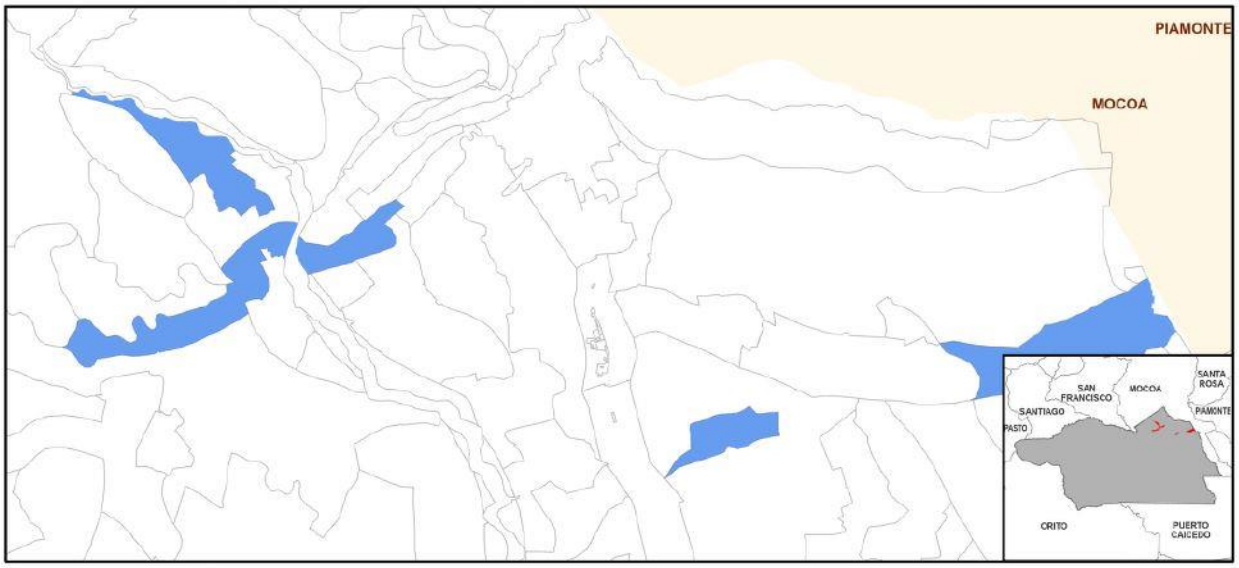
ESTADÍSTICAS

OFERTAS SNR84741 SNR85917 SNR84742 SNR85945

CODIGO ZONA	86885-13-1
ID OFERTA	VLR ha
SNR84741	$ 8 467 952
SNR85917	$ 8 171 870
SNR84742	$ 7 434 944
SNR85945	$ 8 333 333
ESTADISTICAS	
PROMEDIO	$ 8 102 025
DESVIACION ESTANDAR	$ 460 898
COEFICIENTE DE VARIACION	5.69%
LIMITE SUPERIOR	$ 8 562 923
LIMITE INFERIOR	$ 8 562 923

Instituto Geográfico Agustín Codazzi
Carrera 30 No. 48 - 51, Bogotá D.C., Colombia
(+57) 601 653 1888
www.igac.gov.co

ZHG	VALOR ha ZHG	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO
86885-14-1	**$ 8.100.000**	**86 - PUTUMAYO**	**885 -VILLAGARZÓN**



DESCRIPCIÓN ZHG

Valor Potencial preponderante de 30 puntos.

JUSTIFICACIÓN DEL VALOR

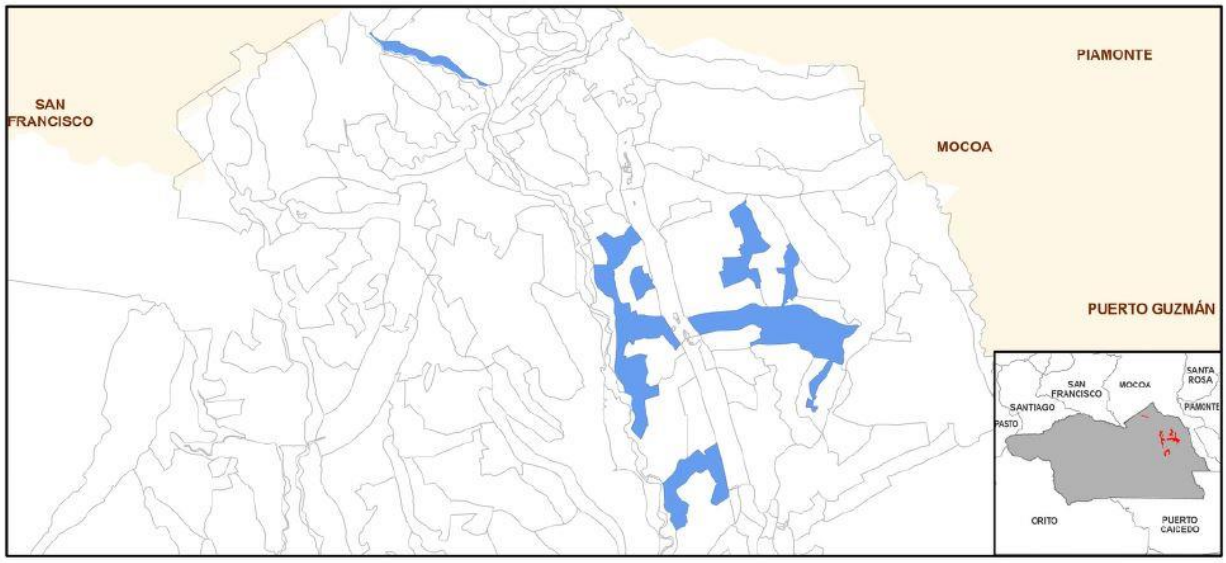
Se considera como referencia el valor estimado por las transacciones de SNR84741 SNR85917 SNR84742 SNR85945considerando tanto las condiciones agrologicas, localización, tamaño de los inmuebles en la zona y acceso, por lo anterior, se adopta la cifra arrojada por el promedio de la muestra

ESTADÍSTICAS

OFERTAS SNR84741 SNR85917 SNR84742 SNR85945

CODIGO ZONA	86885-14-1
ID OFERTA	VLR ha
SNR84741	$ 8 467 952
SNR85917	$ 8 171 870
SNR84742	$ 7 434 944
SNR85945	$ 8 333 333
ESTADISTICAS	
PROMEDIO	$ 8 102 025
DESVIACION ESTANDAR	$ 460 898
COEFICIENTE DE VARIACION	5.69%
LIMITE SUPERIOR	$ 8 562 923
LIMITE INFERIOR	$ 8 562 923

ZHG	VALOR ha ZHG	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO
86885-15-1	**$ 8.100.000**	**86 - PUTUMAYO**	**885 -VILLAGARZÓN**



DESCRIPCIÓN ZHG

Valor Potencial preponderante de 30 puntos.

JUSTIFICACIÓN DEL VALOR

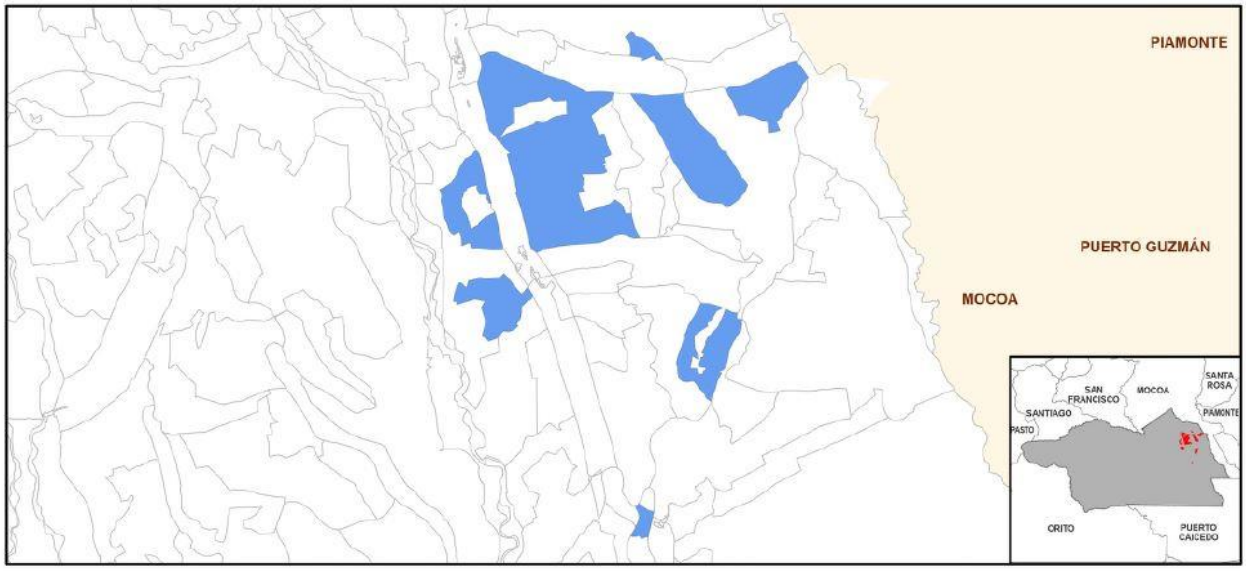
Se considera como referencia el valor estimado por las transacciones de SNR84741 SNR85917 SNR84742 SNR85945considerando tanto las condiciones agrologicas, localización, tamaño de los inmuebles en la zona y acceso, por lo anterior, se adopta la cifra arrojada por el promedio de la muestra

ESTADÍSTICAS

OFERTAS SNR84741 SNR85917 SNR84742 SNR85945

CODIGO ZONA	86885-15-1
ID OFERTA	VLR ha
SNR84741	$ 8 467 952
SNR85917	$ 8 171 870
SNR84742	$ 7 434 944
SNR85945	$ 8 333 333
ESTADISTICAS	
PROMEDIO	$ 8 102 025
DESVIACION ESTANDAR	$ 460 898
COEFICIENTE DE VARIACION	5.69%
LIMITE SUPERIOR	$ 8 562 923
LIMITE INFERIOR	$ 8 562 923

ZHG	VALOR ha ZHG	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO
86885-16-1	**$ 8.100.000**	**86 - PUTUMAYO**	**885 -VILLAGARZÓN**



DESCRIPCIÓN ZHG

Valor Potencial preponderante de 30 puntos.

JUSTIFICACIÓN DEL VALOR

Se considera como referencia el valor estimado por las transacciones de SNR84741 SNR85917 SNR84742 SNR85945considerando tanto las condiciones agrologicas, localización, tamaño de los inmuebles en la zona y acceso, por lo anterior, se adopta la cifra arrojada por el promedio de la muestra

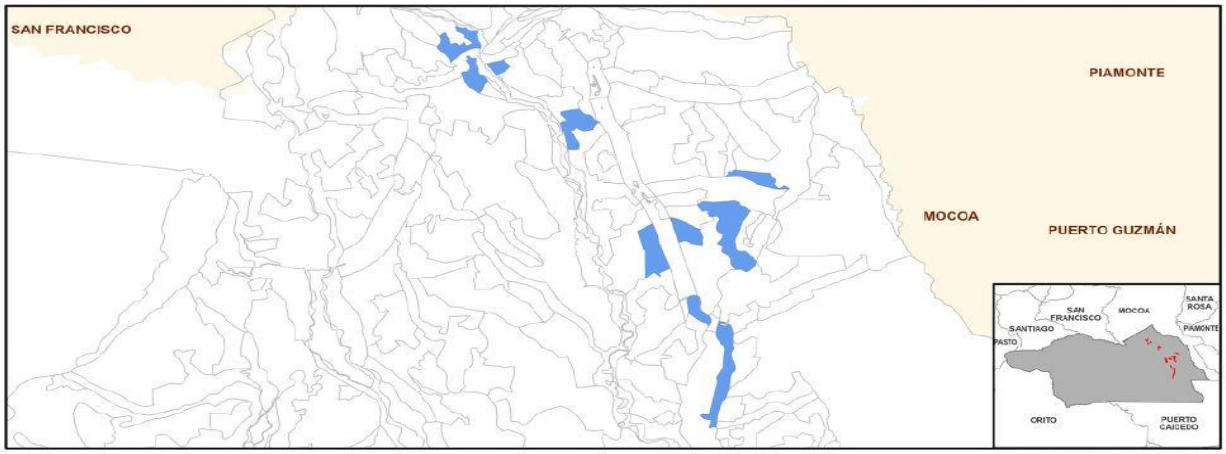
ESTADÍSTICAS

OFERTAS SNR84741 SNR85917 SNR84742 SNR85945

CODIGO ZONA	86885-16-1
ID OFERTA	VLR ha
SNR84741	$ 8 467 952
SNR85917	$ 8 171 870
SNR84742	$ 7 434 944
SNR85945	$ 8 333 333
ESTADISTICAS	
PROMEDIO	$ 8 102 025
DESVIACION ESTANDAR	$ 460 898
COEFICIENTE DE VARIACION	5.69%
LIMITE SUPERIOR	$ 8 562 923
LIMITE INFERIOR	$ 8 562 923

Instituto Geográfico Agustín Codazzi
Carrera 30 No. 48 - 51, Bogotá D.C., Colombia
(+57) 601 653 1888
www.igac.gov.co

ZHG	VALOR ha ZHG	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO
86885-17-1	**$ 5.000.000**	**86 - PUTUMAYO**	**885 -VILLAGARZÓN**



DESCRIPCIÓN ZHG

Valor Potencial preponderante de 30 puntos.

JUSTIFICACIÓN DEL VALOR

Se considera como referencia el valor estimado por las transacciones y el método de Capitalización de rentas agropecuario VP 38 Ceba Método de Capitalización Pecuario VP 38 Doble Propósito SNR85916 SNR84748 SNR85564 SNR84059tanto las condiciones agrologicas, localización, tamaño de los inmuebles en la zona y acceso, por lo anterior, se adopta la cifra arrojada por el límite inferior de la muestra

ESTADÍSTICAS

OFERTAS Método de Capitalización Pecuario VP 38 Ceba Método de Capitalización Pecuario VP 38 Doble Propósito SNR85916 SNR84748 SNR85564 SNR84059

CODIGO ZONA	86885-17-1
ID OFERTA	**VLR ha**
Método de Capitalización Pecuario VP 38 Ceba	$ 4 358 201
Método de Capitalización Pecuario VP 38 Doble Proposito	$ 4 616 973
SNR85916	$ 4 877 732
SNR84748	$ 5 090 786
SNR85564	$ 4 972 650
SNR84059	$ 4 169 012
ESTADISTICAS	
PROMEDIO	$ 4 680 892
DESVIACION ESTANDAR	$ 363 901
COEFICIENTE DE VARIACION	**7.77%**
LIMITE SUPERIOR	$ 5 044 793
LIMITE INFERIOR	$ 5 044 793

Instituto Geográfico Agustín Codazzi
Carrera 30 No. 48 - 51, Bogotá D.C., Colombia
(+57) 601 653 1888
www.igac.gov.co

ZHG	VALOR ha ZHG	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO
86885-18-1	**$ 5.000.000**	**86 - PUTUMAYO**	**885 -VILLAGARZÓN**

DESCRIPCIÓN ZHG

Valor Potencial preponderante de 30 puntos.

JUSTIFICACIÓN DEL VALOR

Se considera como referencia el valor estimado por las transacciones y el método de Capitalización de rentas agropecuario VP 38 Ceba Método de Capitalización Pecuario VP 38 Doble Propósito SNR85916 SNR84748 SNR85564 SNR84059tanto las condiciones agrologicas, localización, tamaño de los inmuebles en la zona y acceso, por lo anterior, se adopta la cifra arrojada por el límite inferior de la muestra

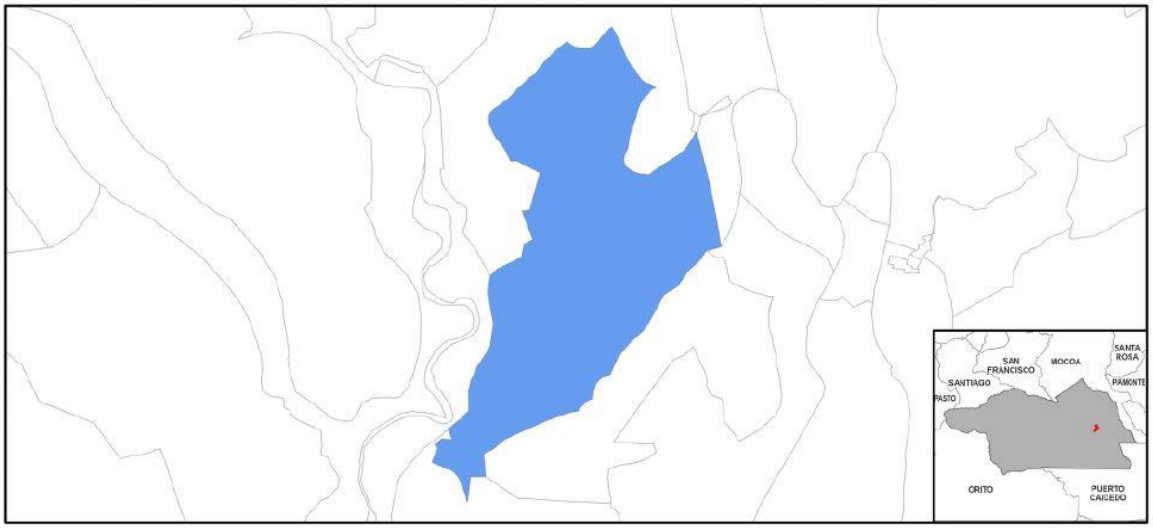
ESTADÍSTICAS

OFERTAS Método de Capitalización Pecuario VP 38 Ceba Método de Capitalización Pecuario VP 38 Doble Propósito SNR85916 SNR84748 SNR85564 SNR84059

CODIGO ZONA	86885-18-1
ID OFERTA	**VLR ha**
Método de Capitalización Pecuario VP 38 Ceba	$ 4 358 201
Método de Capitalización Pecuario VP 38 Doble Proposito	$ 4 616 973
SNR85916	$ 4 877 732
SNR84748	$ 5 090 786
SNR85564	$ 4 972 650
SNR84059	$ 4 169 012
ESTADISTICAS	
PROMEDIO	$ 4 680 892
DESVIACION ESTANDAR	$ 363 901
COEFICIENTE DE VARIACION	**7.77%**
LIMITE SUPERIOR	$ 5 044 793
LIMITE INFERIOR	$ 5 044 793

Instituto Geográfico Agustín Codazzi
Carrera 30 No. 48 - 51, Bogotá D.C., Colombia
(+57) 601 653 1888
www.igac.gov.co

ZHG	VALOR ha ZHG	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO
86885-19-1	**$ 5.000.000**	**86 - PUTUMAYO**	**885 -VILLAGARZÓN**



DESCRIPCIÓN ZHG

Valor Potencial preponderante de 30 puntos.

JUSTIFICACIÓN DEL VALOR

Se considera como referencia el valor estimado por las transacciones y el método de Capitalización de rentas agropecuario VP 38 Ceba Método de Capitalización Pecuario VP 38 Doble Propósito SNR85916 SNR84748 SNR85564 SNR84059tanto las condiciones agrologicas, localización, tamaño de los inmuebles en la zona y acceso, por lo anterior, se adopta la cifra arrojada por el límite inferior de la muestra

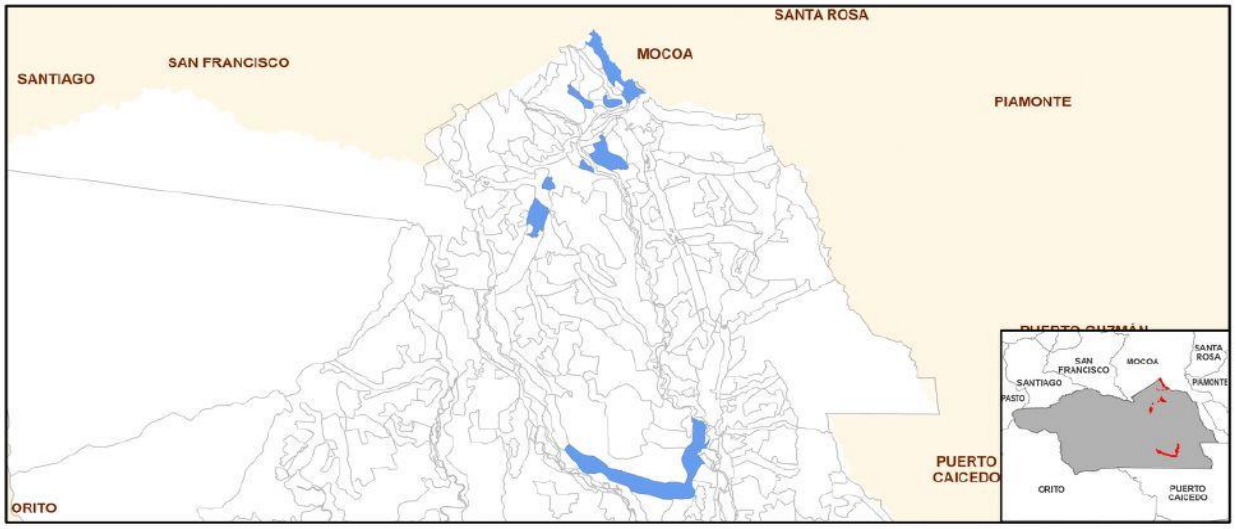
ESTADÍSTICAS

OFERTAS Método de Capitalización Pecuario VP 38 Ceba Método de Capitalización Pecuario VP 38 Doble Propósito SNR85916 SNR84748 SNR85564 SNR84059

CODIGO ZONA	86885-19-1
ID OFERTA	**VLR ha**
Método de Capitalización Pecuario VP 38 Ceba	$ 4 358 201
Método de Capitalización Pecuario VP 38 Doble Proposito	$ 4 616 973
SNR85916	$ 4 877 732
SNR84748	$ 5 090 786
SNR85564	$ 4 972 650
SNR84059	$ 4 169 012
ESTADISTICAS	
PROMEDIO	$ 4 680 892
DESVIACION ESTANDAR	$ 363 901
COEFICIENTE DE VARIACION	**7.77%**
LIMITE SUPERIOR	$ 5 044 793
LIMITE INFERIOR	$ 5 044 793

Instituto Geográfico Agustín Codazzi
Carrera 30 No. 48 - 51, Bogotá D.C., Colombia
(+57) 601 653 1888
www.igac.gov.co

ZHG	VALOR ha ZHG	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO
86885-20-1	**$ 4.300.000**	**86 - PUTUMAYO**	**885 -VILLAGARZÓN**



DESCRIPCIÓN ZHG

Valor Potencial preponderante de 30 puntos.

JUSTIFICACIÓN DEL VALOR

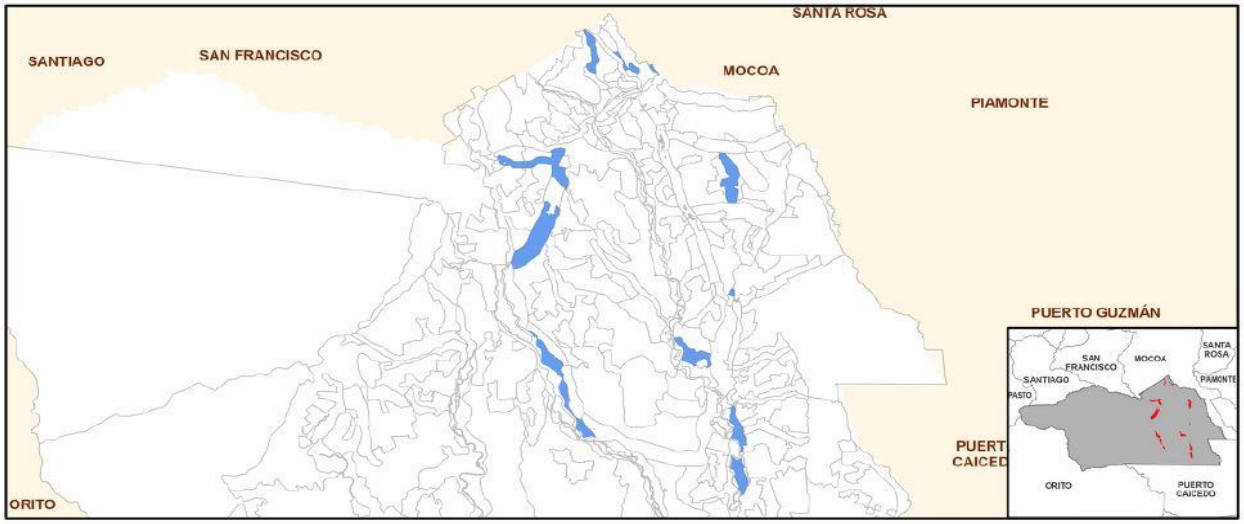
Se considera como referencia el valor estimado por las transacciones y el método de Capitalización de rentas agropecuario VP 38 Ceba Método de Capitalización Pecuario VP 38 Doble Propósito SNR85916 SNR84748 SNR85564 SNR84059tanto las condiciones agrologicas, localización, tamaño de los inmuebles en la zona y acceso, por lo anterior, se adopta la cifra arrojada por el límite inferior de la muestra

ESTADÍSTICAS

OFERTAS Método de Capitalización Pecuario VP 38 Ceba Método de Capitalización Pecuario VP 38 Doble Propósito SNR84059

CODIGO ZONA	86885-20-1
ID OFERTA	**VLR ha**
Método de Capitalización Pecuario VP 38 Ceba	$ 4 358 201
Método de Capitalización Pecuario VP 38 Doble Proposito	$ 4 616 973
SNR84059	$ 4 169 012
ESTADISTICAS	
PROMEDIO	$ 4 381 395
DESVIACION ESTANDAR	$ 224 880
COEFICIENTE DE VARIACION	**5.13%**
LIMITE SUPERIOR	$ 4 606 275
LIMITE INFERIOR	$ 4 606 275

ZHG	VALOR ha ZHG	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO
86885-21-1	**$ 5.000.000**	**86 - PUTUMAYO**	**885 -VILLAGARZÓN**



DESCRIPCIÓN ZHG

Valor Potencial preponderante de 30 puntos.

JUSTIFICACIÓN DEL VALOR

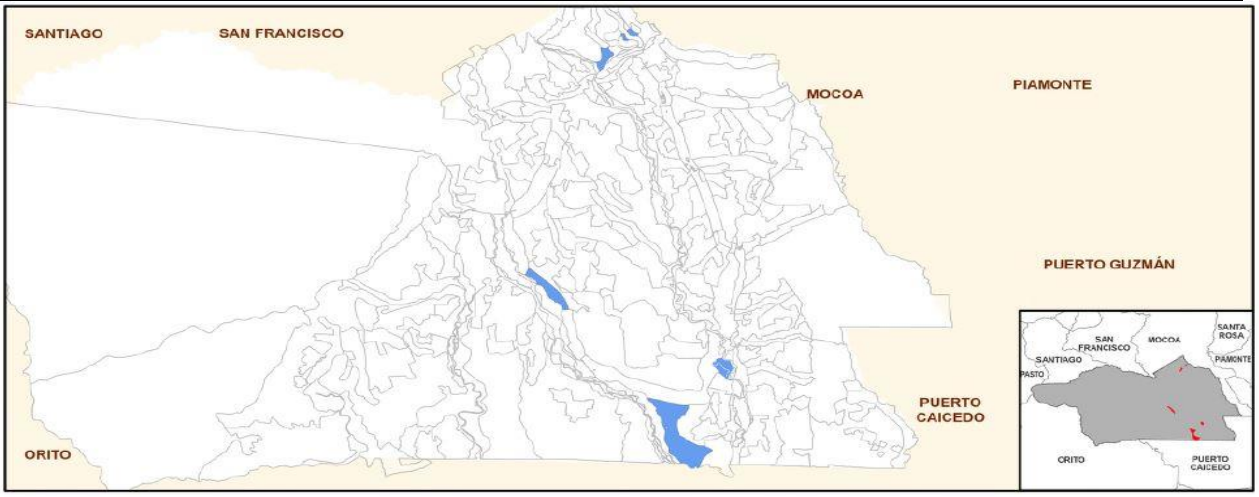
Se considera como referencia el valor estimado por las transacciones y el método de Capitalización de rentas agropecuario VP 38 Ceba Método de Capitalización Pecuario VP 44 Doble Propósito SNR84139 Método de Capitalización Pecuario VP 44 Ceba SNR84172 las condiciones agrologicas, localización, tamaño de los inmuebles en la zona y acceso, por lo anterior, se adopta la cifra arrojada por el límite inferior de la muestra

ESTADÍSTICAS

OFERTAS SNR84139 Método de Capitalización Pecuario VP 44 Ceba SNR84172

CODIGO ZONA	86885-21-1
ID OFERTA	VLR ha
SNR84139	$ 5 443 157
Método de Capitalización Pecuario VP 44 Ceba	$ 4 616 973
SNR84172	$ 4 578 168
ESTADISTICAS	
PROMEDIO	$ 4 879 433
DESVIACION ESTANDAR	$ 488 585
COEFICIENTE DE VARIACION	10.01%
LIMITE SUPERIOR	$ 5 368 017
LIMITE INFERIOR	$ 5 368 017

ZHG	VALOR ha ZHG	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO
86885-22-1	**$ 3.350.000**	**86 - PUTUMAYO**	**885 -VILLAGARZÓN**



DESCRIPCIÓN ZHG

Valor Potencial preponderante de 30 puntos.

JUSTIFICACIÓN DEL VALOR

Se considera como referencia el valor estimado por las transacciones de SNR85938 SNR84023 SNR85855 SNR84067 tanto las condiciones agrologicas, localización, tamaño de los inmuebles en la zona y acceso, por lo anterior, se adopta la cifra arrojada por el límite inferior de la muestra

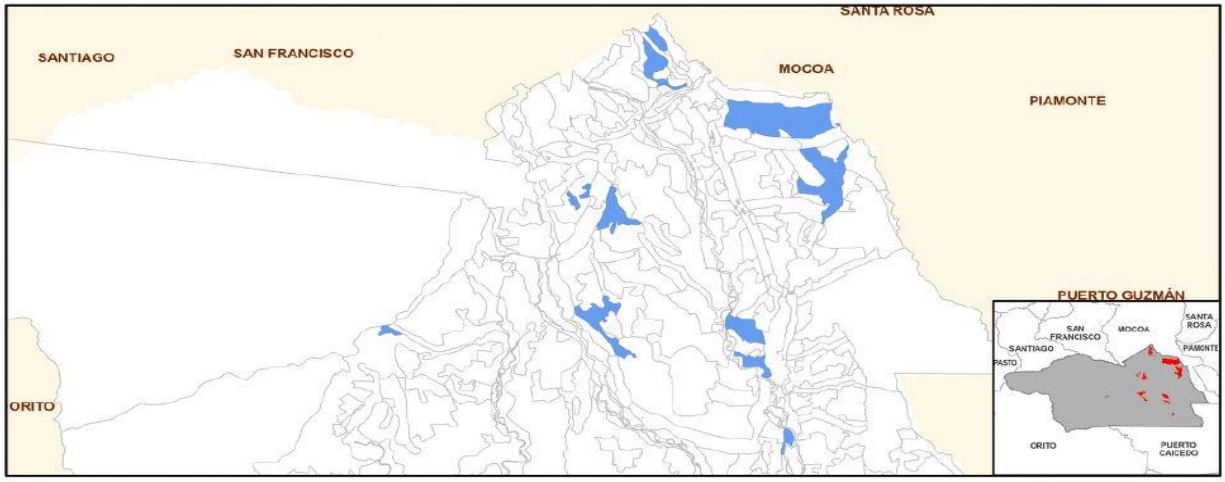
ESTADÍSTICAS

OFERTAS SNR85938 SNR84023 SNR85855 SNR84067

CODIGO ZONA	86885-22-1
ID OFERTA	VLR ha
SNR85938	$ 3 324 921
SNR84023	$ 3 431 120
SNR85855	$ 3 175 712
SNR84067	$ 3 511 086
ESTADISTICAS	
PROMEDIO	$ 3 360 710
DESVIACION ESTANDAR	$ 145 001
COEFICIENTE DE VARIACION	4.31%
LIMITE SUPERIOR	$ 3 505 711
LIMITE INFERIOR	$ 3 505 711

Instituto Geográfico Agustín Codazzi
Carrera 30 No. 48 - 51, Bogotá D.C., Colombia
(+57) 601 653 1888
www.igac.gov.co

ZHG	VALOR ha ZHG	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO
86885-23-1	**$ 4.300.000**	**86 - PUTUMAYO**	**885 -VILLAGARZÓN**



DESCRIPCIÓN ZHG

Valor Potencial preponderante de 30 puntos.

JUSTIFICACIÓN DEL VALOR

Se considera como referencia el valor estimado por las transacciones y Método de Capitalización de rentas Pecuario, para esto se tuvo en cuenta los datos de VP 38 Ceba Método de Capitalización Pecuario VP 38 Doble Propósito SNR85916 SNR84748 SNR85564 SNR84059las condiciones agrologicas, localización, tamaño de los inmuebles en la zona y acceso, por lo anterior, se adopta la cifra arrojada por el límite inferior de la muestra

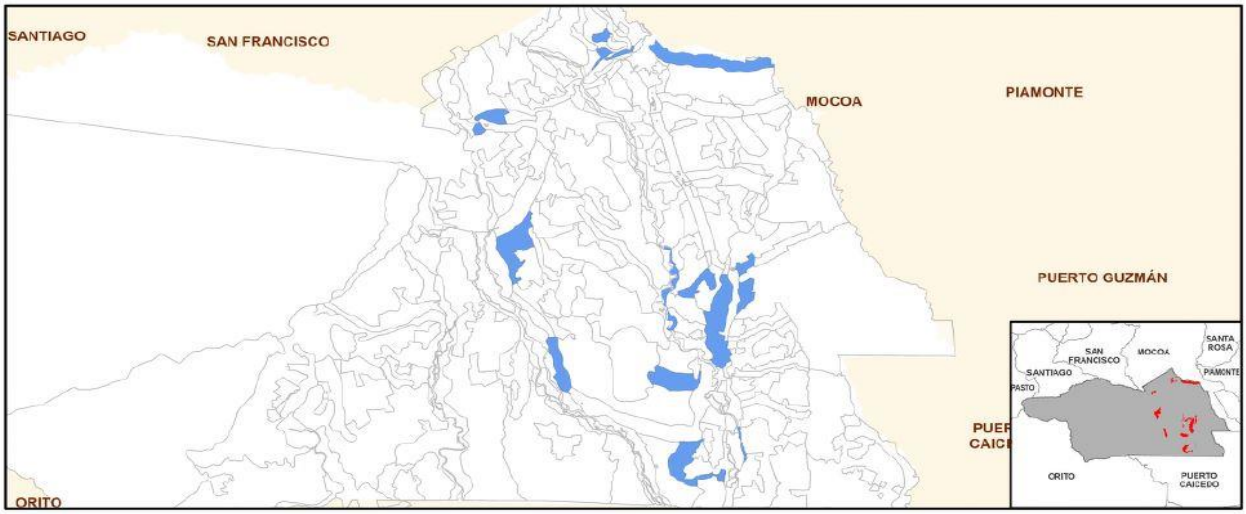
ESTADÍSTICAS

OFERTAS Método de Capitalización Pecuario VP 38 Ceba Método de Capitalización Pecuario VP 38 Doble Propósito SNR85916 SNR84748 SNR85564 SNR84059

CODIGO ZONA	86885-23-1
ID OFERTA	VLR ha
Método de Capitalización Pecuario VP 38 Ceba	$ 4 358 201
Método de Capitalización Pecuario VP 38 Doble Proposito	$ 4 616 973
SNR85916	$ 4 877 732
SNR84748	$ 5 090 786
SNR85564	$ 4 972 650
SNR84059	$ 4 169 012
ESTADISTICAS	
PROMEDIO	$ 4 680 892
DESVIACION ESTANDAR	$ 363 901
COEFICIENTE DE VARIACION	7.77%
LIMITE SUPERIOR	$ 5 044 793
LIMITE INFERIOR	$ 5 044 793

Instituto Geográfico Agustín Codazzi
Carrera 30 No. 48 - 51, Bogotá D.C., Colombia
(+57) 601 653 1888
www.igac.gov.co

ZHG	VALOR ha ZHG	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO
86885-24-1	**$ 3.300.000**	**86 - PUTUMAYO**	**885 -VILLAGARZÓN**



DESCRIPCIÓN ZHG

Valor Potencial preponderante de 30 puntos.

JUSTIFICACIÓN DEL VALOR

Se considera como referencia el valor estimado por las transacciones y Método de Capitalización de rentas Pecuario, para esto se tuvo en cuenta los datos de SNR84204 SNR84743 SNR84023 SNR85967 SNR84115 SNR85938 Método de Capitalización Pecuario VP 30 Ceba y las condiciones agrologicas, localización, tamaño de los inmuebles en la zona y acceso, por lo anterior, se adopta la cifra arrojada por el límite inferior de la muestra

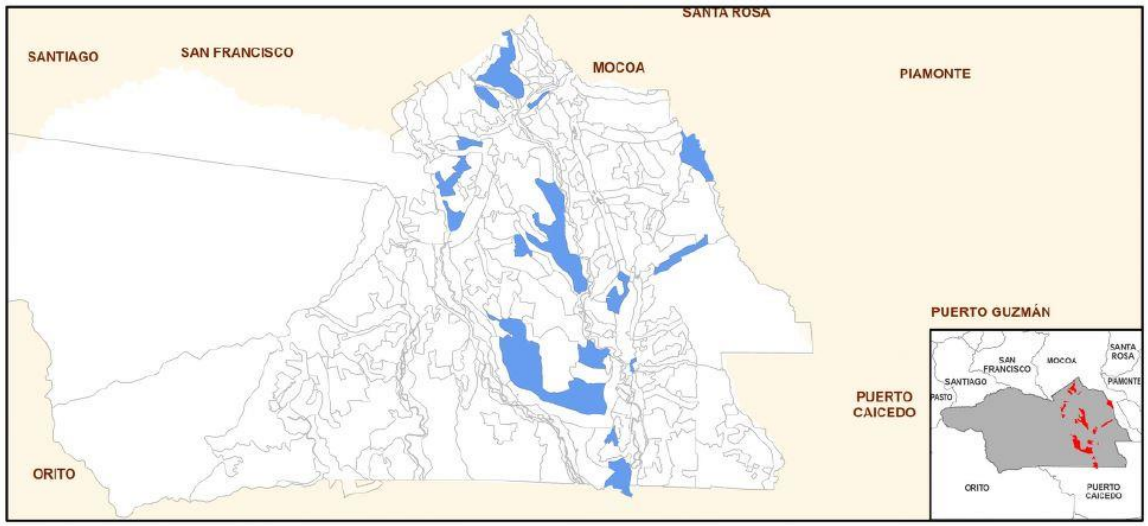
ESTADÍSTICAS

OFERTAS SNR84204 SNR84743 SNR84023 SNR85967 SNR84115 SNR85938 Método de Capitalización Pecuario VP 30 Ceba

CODIGO ZONA	86885-24-1
ID OFERTA	**VLR ha**
SNR84204	$ 3 491 777
SNR84743	$ 3 235 967
SNR84023	$ 3 431 120
SNR85967	$ 3 200 000
SNR84115	$ 3 282 826
SNR85938	$ 3 324 921
Método de Capitalización Pecuario VP 30 Ceba	$ 3 486 561
ESTADISTICAS	
PROMEDIO	$ 3 350 453
DESVIACION ESTANDAR	$ 119 703
COEFICIENTE DE VARIACION	**3.57%**
LIMITE SUPERIOR	$ 3 470 157
LIMITE INFERIOR	$ 3 470 157

Instituto Geográfico Agustín Codazzi
Carrera 30 No. 48 - 51, Bogotá D.C., Colombia
(+57) 601 653 1888
www.igac.gov.co

ZHG	VALOR ha ZHG	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO
86885-25-1	**$ 3.300.000**	**86 - PUTUMAYO**	**885 -VILLAGARZÓN**



DESCRIPCIÓN ZHG

Valor Potencial preponderante de 30 puntos.

JUSTIFICACIÓN DEL VALOR

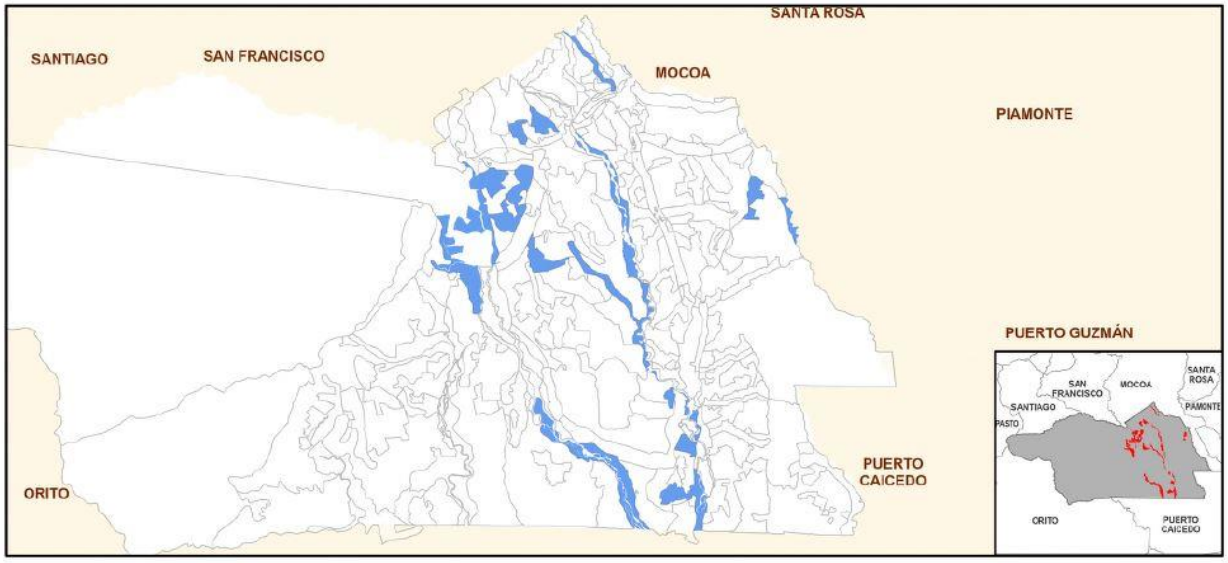
Se considera como referencia el valor estimado por las transacciones y Método de Capitalización de rentas Pecuario, para esto se tuvo en cuenta los datos de SNR84204 SNR84743 SNR84023 SNR85967 SNR84115 SNR85938 Método de Capitalización Pecuario VP 30 Ceba y las condiciones agrologicas, localización, tamaño de los inmuebles en la zona y acceso, por lo anterior, se adopta la cifra arrojada por el límite inferior de la muestra

ESTADÍSTICAS

OFERTAS SNR84204 SNR84743 SNR84023 SNR85967 SNR84115 SNR85938 Método de Capitalización Pecuario VP 30 Ceba

CODIGO ZONA	86885-25-1
ID OFERTA	**VLR ha**
SNR84204	$ 3 491 777
SNR84743	$ 3 235 967
SNR84023	$ 3 431 120
SNR85967	$ 3 200 000
SNR84115	$ 3 282 826
SNR85938	$ 3 324 921
Método de Capitalización Pecuario VP 30 Ceba	$ 3 486 561
ESTADISTICAS	
PROMEDIO	$ 3 350 453
DESVIACION ESTANDAR	$ 119 703
COEFICIENTE DE VARIACION	**3.57%**
LIMITE SUPERIOR	$ 3 470 157
LIMITE INFERIOR	$ 3 470 157

ZHG	VALOR ha ZHG	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO
86885-26-1	**$ 3.000.000**	**86 - PUTUMAYO**	**885 -VILLAGARZÓN**



DESCRIPCIÓN ZHG

Valor Potencial preponderante de 30 puntos.

JUSTIFICACIÓN DEL VALOR

Se considera como referencia el valor estimado por las transacciones y Método de Capitalización de rentas Pecuario, para esto se tuvo en cuenta los datos de SNR85861 SNR84097 SNR85561 SNR85849 OF232177 y las condiciones agrologicas, localización, tamaño de los inmuebles en la zona y acceso, por lo anterior, se adopta la cifra arrojada por el límite inferior de la muestra

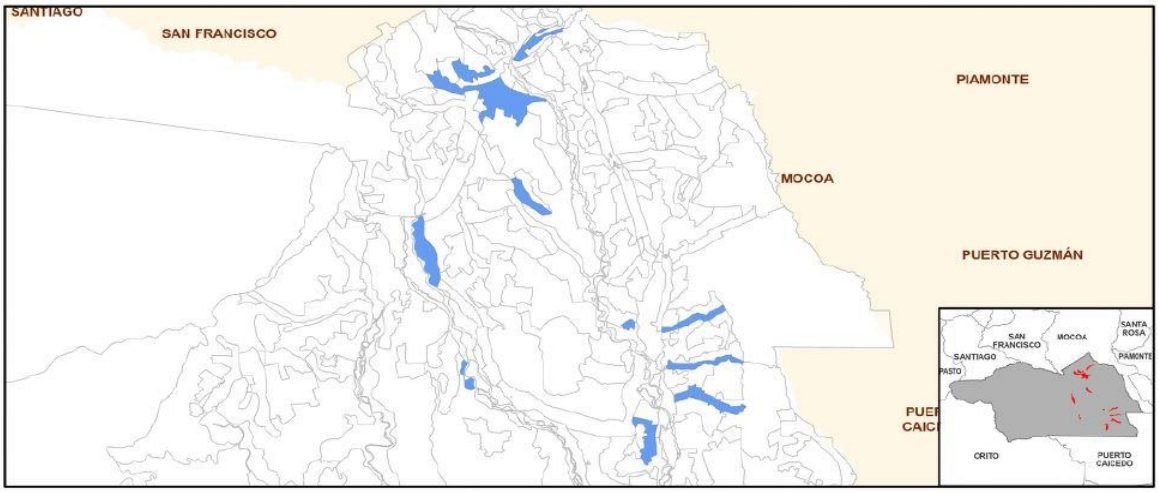
ESTADÍSTICAS

OFERTAS SNR85861 SNR84097 SNR85561 SNR85849 OF232177

CODIGO ZONA	86885-26-1
ID OFERTA	**VLR ha**
SNR85861	$ 2 966 795
SNR84097	$ 2 984 994
SNR85561	$ 2 997 842
SNR85849	$ 3 110 904
OF232177	$ 3 150 000
ESTADISTICAS	
PROMEDIO	$ 3 042 107
DESVIACION ESTANDAR	$ 82 564
COEFICIENTE DE VARIACION	2.71%
LIMITE SUPERIOR	$ 3 124 671
LIMITE INFERIOR	$ 3 124 671

Instituto Geográfico Agustín Codazzi
Carrera 30 No. 48 - 51, Bogotá D.C., Colombia
(+57) 601 653 1888
www.igac.gov.co

ZHG	VALOR ha ZHG	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO
86885-27-1	**$ 4.300.000**	**86 - PUTUMAYO**	**885 -VILLAGARZÓN**



DESCRIPCIÓN ZHG

Valor Potencial preponderante de 30 puntos.

JUSTIFICACIÓN DEL VALOR

Se considera como referencia el valor estimado por las transacciones y Método de Capitalización de rentas Pecuario, para esto se tuvo en cuenta los datos de VP 38 Ceba Método de Capitalización Pecuario VP 38 Doble Propósito SNR85916 SNR84748 SNR85564 SNR84059 las condiciones agrologicas, localización, tamaño de los inmuebles en la zona y acceso, por lo anterior, se adopta la cifra arrojada por el límite inferior de la muestra

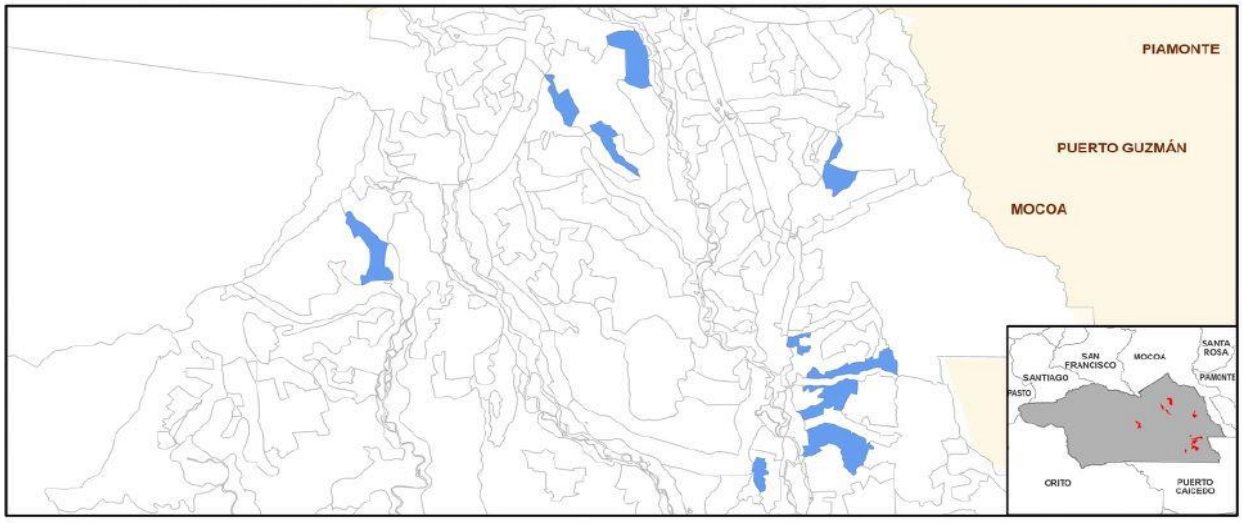
ESTADÍSTICAS

OFERTAS Método de Capitalización Pecuario VP 38 Ceba Método de Capitalización Pecuario VP 38 Doble Propósito SNR85916 SNR84748 SNR85564 SNR84059

CODIGO ZONA	86885-27-1
ID OFERTA	**VLR ha**
Método de Capitalización Pecuario VP 38 Ceba	$ 4 358 201
Método de Capitalización Pecuario VP 38 Doble Proposito	$ 4 616 973
SNR85916	$ 4 877 732
SNR84748	$ 5 090 786
SNR85564	$ 4 972 650
SNR84059	$ 4 169 012
ESTADISTICAS	
PROMEDIO	$ 4 680 892
DESVIACION ESTANDAR	$ 363 901
COEFICIENTE DE VARIACION	**7.77%**
LIMITE SUPERIOR	$ 5 044 793
LIMITE INFERIOR	$ 5 044 793

Instituto Geográfico Agustín Codazzi
Carrera 30 No. 48 - 51, Bogotá D.C., Colombia
(+57) 601 653 1888
www.igac.gov.co

ZHG	VALOR ha ZHG	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO
86885-28-1	**$ 4.300.000**	**86 - PUTUMAYO**	**885 -VILLAGARZÓN**



DESCRIPCIÓN ZHG

Valor Potencial preponderante de 30 puntos.

JUSTIFICACIÓN DEL VALOR

Se considera como referencia el valor estimado por las transacciones y Método de Capitalización de rentas Pecuario, para esto se tuvo en cuenta los datos de VP 38 Ceba Método de Capitalización Pecuario VP 38 Doble Propósito SNR85916 SNR84748 SNR85564 SNR84059 las condiciones agrologicas, localización, tamaño de los inmuebles en la zona y acceso, por lo anterior, se adopta la cifra arrojada por el límite inferior de la muestra

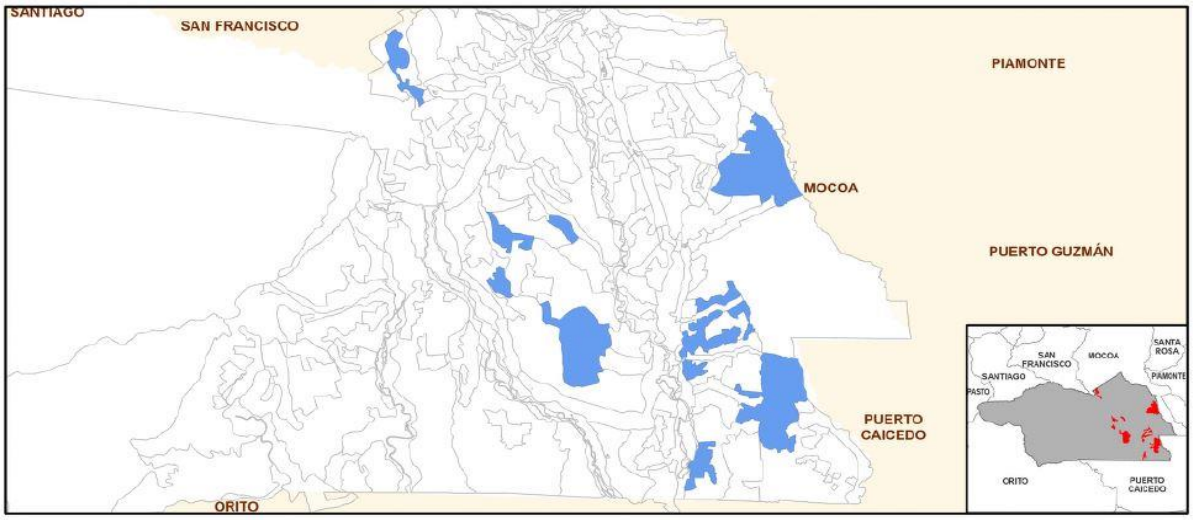
ESTADÍSTICAS

OFERTAS Método de Capitalización Pecuario VP 38 Ceba Método de Capitalización Pecuario VP 38 Doble Propósito SNR85916 SNR84748 SNR85564 SNR84059

CODIGO ZONA	86885-28-1
ID OFERTA	**VLR ha**
Método de Capitalización Pecuario VP 38 Ceba	$ 4 358 201
Método de Capitalización Pecuario VP 38 Doble Proposito	$ 4 616 973
SNR85916	$ 4 877 732
SNR84748	$ 5 090 786
SNR85564	$ 4 972 650
SNR84059	$ 4 169 012
ESTADISTICAS	
PROMEDIO	$ 4 680 892
DESVIACION ESTANDAR	$ 363 901
COEFICIENTE DE VARIACION	**7.77%**
LIMITE SUPERIOR	$ 5 044 793
LIMITE INFERIOR	$ 5 044 793

Instituto Geográfico Agustín Codazzi
Carrera 30 No. 48 - 51, Bogotá D.C., Colombia
(+57) 601 653 1888
www.igac.gov.co

ZHG	VALOR ha ZHG	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO
86885-29-1	**$ 4.600.000**	**86 - PUTUMAYO**	**885 -VILLAGARZÓN**



DESCRIPCIÓN ZHG

Valor Potencial preponderante de 30 puntos.

JUSTIFICACIÓN DEL VALOR

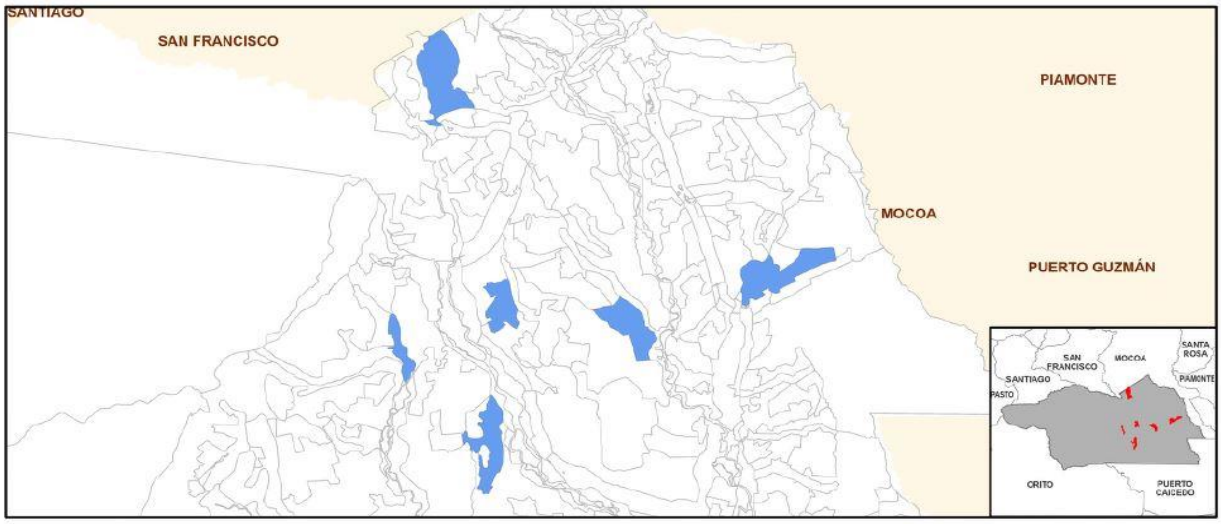
Se considera como referencia el valor estimado por las transacciones y Método de Capitalización de rentas Pecuario, para esto se tuvo en cuenta los datos de VP 38 Ceba Método de Capitalización Pecuario VP 38 Doble Propósito SNR85916 SNR84748 SNR85564 SNR84059 las condiciones agrologicas, localización, tamaño de los inmuebles en la zona y acceso, por lo anterior, se adopta la cifra arrojada por el límite inferior de la muestra

ESTADÍSTICAS

OFERTAS Método de Capitalización Pecuario VP 38 Ceba Método de Capitalización Pecuario VP 38 Doble Propósito SNR85916 SNR84748 SNR85564 SNR84059

CODIGO ZONA	86885-29-1
ID OFERTA	**VLR ha**
Método de Capitalización Pecuario VP 38 Ceba	$ 4 358 201
Método de Capitalización Pecuario VP 38 Doble Proposito	$ 4 616 973
SNR85916	$ 4 877 732
SNR84748	$ 5 090 786
SNR85564	$ 4 972 650
SNR84059	$ 4 169 012
ESTADISTICAS	
PROMEDIO	$ 4 680 892
DESVIACION ESTANDAR	$ 363 901
COEFICIENTE DE VARIACION	**7.77%**
LIMITE SUPERIOR	$ 5 044 793
LIMITE INFERIOR	$ 5 044 793

ZHG	VALOR ha ZHG	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO
86885-30-1	**$ 3.000.000**	**86 - PUTUMAYO**	**885 -VILLAGARZÓN**



DESCRIPCIÓN ZHG

Valor Potencial preponderante de 30 puntos.

JUSTIFICACIÓN DEL VALOR

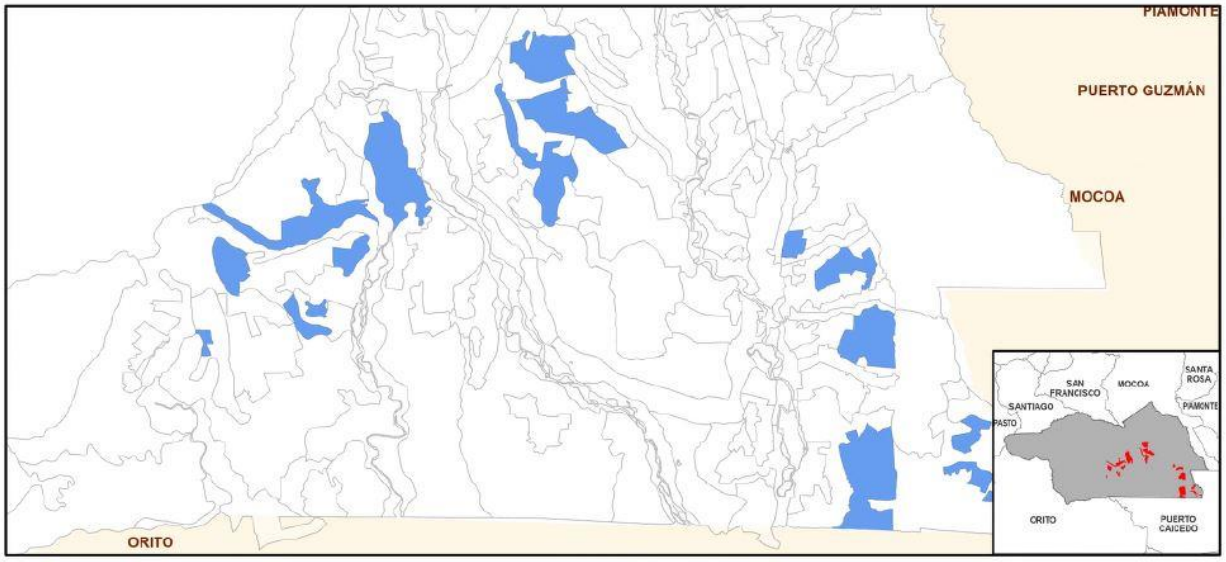
Se considera como referencia el valor estimado por las transacciones y Método de Capitalización de rentas Pecuario, para esto se tuvo en cuenta los datos de SNR85861 SNR84097 SNR85561 SNR85849 OF232177 y las condiciones agrologicas, localización, tamaño de los inmuebles en la zona y acceso, por lo anterior, se adopta la cifra arrojada por el límite inferior de la muestra

ESTADÍSTICAS

OFERTAS SNR85861 SNR84097 SNR85561 SNR85849 OF232177

CODIGO ZONA	86885-30-1
ID OFERTA	VLR ha
SNR85861	$ 2 966 795
SNR84097	$ 2 984 994
SNR85561	$ 2 997 842
SNR85849	$ 3 110 904
OF232177	$ 3 150 000
ESTADISTICAS	
PROMEDIO	$ 3 042 107
DESVIACION ESTANDAR	$ 82 564
COEFICIENTE DE VARIACION	2.71%
LIMITE SUPERIOR	$ 3 124 671
LIMITE INFERIOR	$ 3 124 671

ZHG	VALOR ha ZHG	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO
86885-31-1	**$ 4.600.000**	**86 - PUTUMAYO**	**885 -VILLAGARZÓN**



DESCRIPCIÓN ZHG

Valor Potencial preponderante de 30 puntos.

JUSTIFICACIÓN DEL VALOR

Se considera como referencia el valor estimado por las transacciones y Método de Capitalización de rentas Pecuario, para esto se tuvo en cuenta los datos de VP 38 Ceba Método de Capitalización Pecuario VP 38 Doble Propósito SNR85916 SNR84748 SNR85564 SNR84059 las condiciones agrologicas, localización, tamaño de los inmuebles en la zona y acceso, por lo anterior, se adopta la cifra arrojada por el límite inferior de la muestra

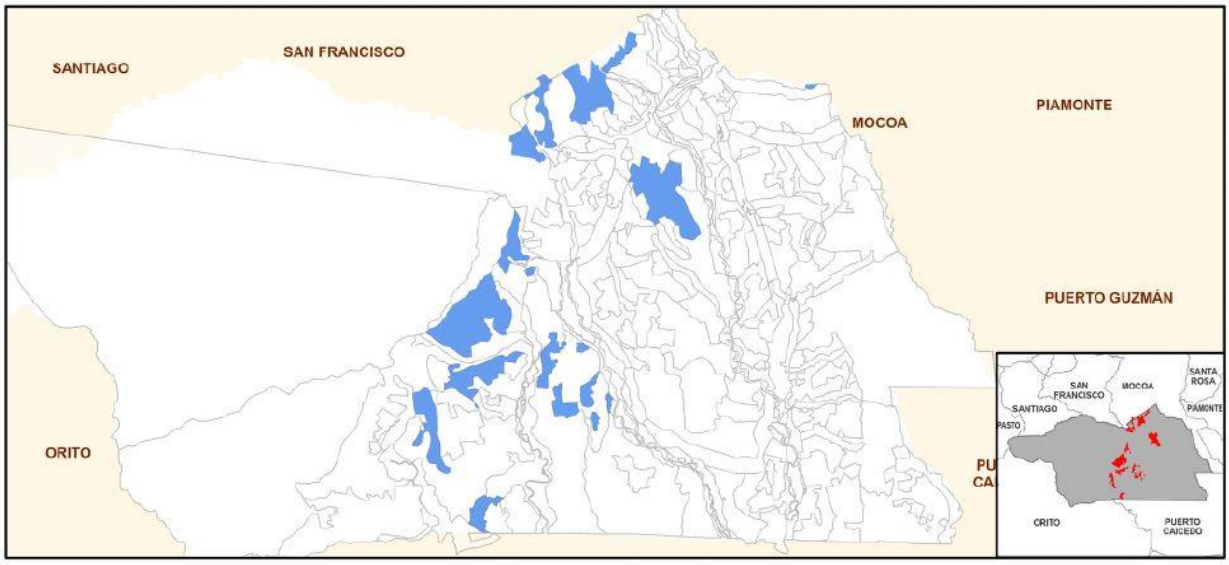
ESTADÍSTICAS

OFERTAS Método de Capitalización Pecuario VP 38 Ceba Método de Capitalización Pecuario VP 38 Doble Propósito SNR85916 SNR84748 SNR85564 SNR84059

CODIGO ZONA	86885-31-1
ID OFERTA	**VLR ha**
Método de Capitalización Pecuario VP 38 Ceba	$ 4 358 201
Método de Capitalización Pecuario VP 38 Doble Proposito	$ 4 616 973
SNR85916	$ 4 877 732
SNR84748	$ 5 090 786
SNR85564	$ 4 972 650
SNR84059	$ 4 169 012
ESTADISTICAS	
PROMEDIO	$ 4 680 892
DESVIACION ESTANDAR	$ 363 901
COEFICIENTE DE VARIACION	**7.77%**
LIMITE SUPERIOR	$ 5 044 793
LIMITE INFERIOR	$ 5 044 793

Instituto Geográfico Agustín Codazzi
Carrera 30 No. 48 - 51, Bogotá D.C., Colombia
(+57) 601 653 1888
www.igac.gov.co

ZHG	VALOR ha ZHG	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO
86885-32-1	**$ 4.300.000**	**86 - PUTUMAYO**	**885 -VILLAGARZÓN**



DESCRIPCIÓN ZHG

Valor Potencial preponderante de 30 puntos.

JUSTIFICACIÓN DEL VALOR

Se considera como referencia el valor estimado por las transacciones y Método de Capitalización de rentas Pecuario, para esto se tuvo en cuenta los datos de VP 38 Ceba Método de Capitalización Pecuario VP 38 Doble Propósito SNR85916 SNR84748 SNR85564 SNR84059 las condiciones agrologicas, localización, tamaño de los inmuebles en la zona y acceso, por lo anterior, se adopta la cifra arrojada por el límite inferior de la muestra

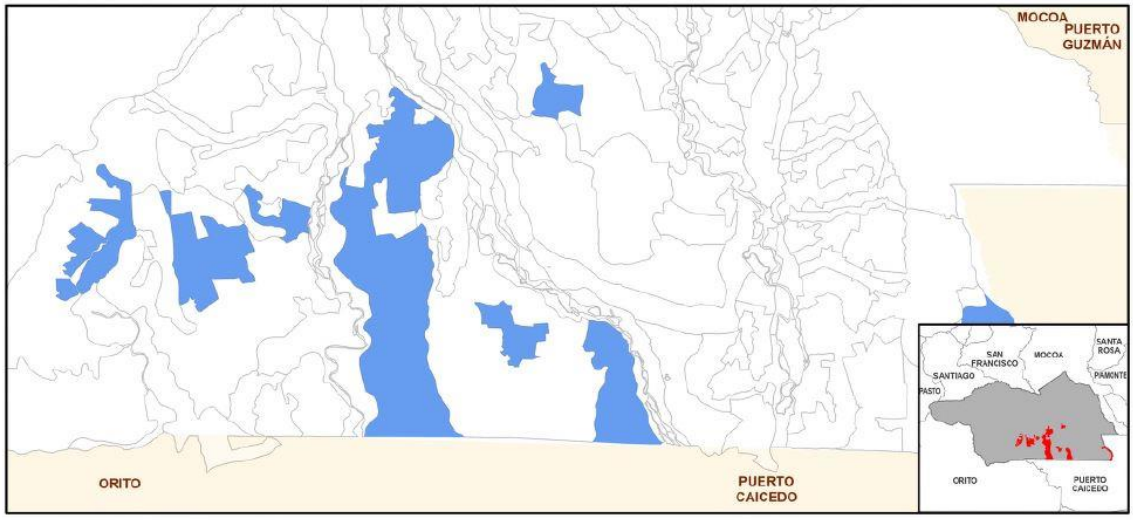
ESTADÍSTICAS

OFERTAS Método de Capitalización Pecuario VP 38 Ceba Método de Capitalización Pecuario VP 38 Doble Propósito SNR85916 SNR84748 SNR85564 SNR84059

CODIGO ZONA	86885-32-1
ID OFERTA	VLR ha
Método de Capitalización Pecuario VP 38 Ceba	$ 4 358 201
Método de Capitalización Pecuario VP 38 Doble Proposito	$ 4 616 973
SNR85916	$ 4 877 732
SNR84748	$ 5 090 786
SNR85564	$ 4 972 650
SNR84059	$ 4 169 012
ESTADISTICAS	
PROMEDIO	$ 4 680 892
DESVIACION ESTANDAR	$ 363 901
COEFICIENTE DE VARIACION	7.77%
LIMITE SUPERIOR	$ 5 044 793
LIMITE INFERIOR	$ 5 044 793

Instituto Geográfico Agustín Codazzi
Carrera 30 No. 48 - 51, Bogotá D.C., Colombia
(+57) 601 653 1888
www.igac.gov.co

ZHG	VALOR ha ZHG	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO
86885-33-1	**$ 3.000.000**	**86 - PUTUMAYO**	**885 -VILLAGARZÓN**



DESCRIPCIÓN ZHG

Valor Potencial preponderante de 30 puntos.

JUSTIFICACIÓN DEL VALOR

Se considera como referencia el valor estimado por las transacciones y Método de Capitalización de rentas Pecuario, para esto se tuvo en cuenta los datos de SNR85861 SNR84097 SNR85561 SNR85849 OF232177 y las condiciones agrologicas, localización, tamaño de los inmuebles en la zona y acceso, por lo anterior, se adopta la cifra arrojada por el límite inferior de la muestra

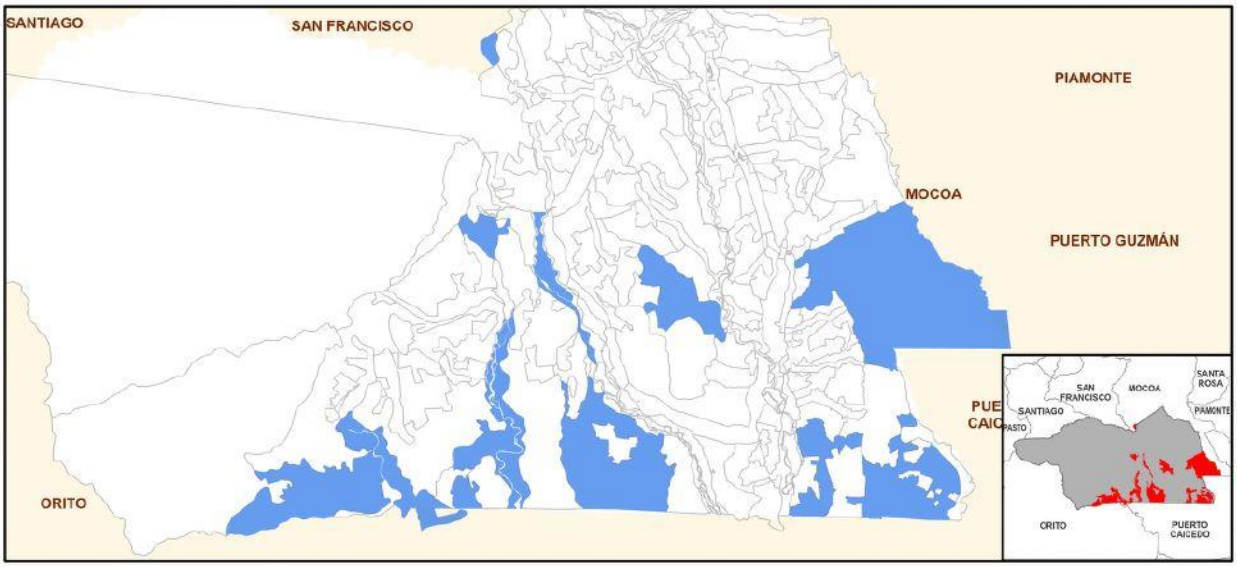
ESTADÍSTICAS

OFERTAS SNR85861 SNR84097 SNR85561 SNR85849 OF232177

CODIGO ZONA	86885-33-1
ID OFERTA	VLR ha
SNR85861	$ 2 966 795
SNR84097	$ 2 984 994
SNR85561	$ 2 997 842
SNR85849	$ 3 110 904
OF232177	$ 3 150 000
ESTADISTICAS	
PROMEDIO	$ 3 042 107
DESVIACION ESTANDAR	$ 82 564
COEFICIENTE DE VARIACION	2.71%
LIMITE SUPERIOR	$ 3 124 671
LIMITE INFERIOR	$ 3 124 671

Instituto Geográfico Agustín Codazzi
Carrera 30 No. 48 - 51, Bogotá D.C., Colombia
(+57) 601 653 1888
www.igac.gov.co

ZHG	VALOR ha ZHG	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO
86885-34-1	**$ 3.100.000**	**86 - PUTUMAYO**	**885 -VILLAGARZÓN**



DESCRIPCIÓN ZHG

Valor Potencial preponderante de 30 puntos.

JUSTIFICACIÓN DEL VALOR

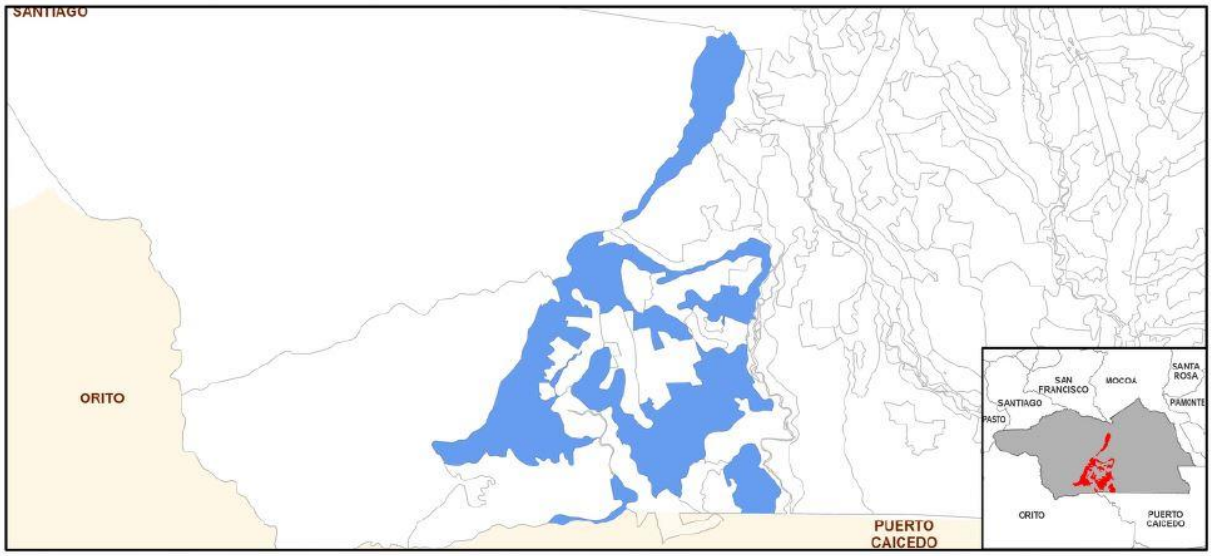
Se considera como referencia el valor estimado por las transacciones y Método de Capitalización de rentas Pecuario, para esto se tuvo en cuenta los datos de SNR85561 SNR85849 OF232177 SNR84103 y las condiciones agrologicas, localización, tamaño de los inmuebles en la zona y acceso, por lo anterior, se adopta la cifra arrojada por el límite inferior de la muestra

ESTADÍSTICAS

OFERTAS SNR85561 SNR85849 OF232177 SNR84103

CODIGO ZONA	86885-34-1
ID OFERTA	VLR ha
SNR85561	$ 2 997 842
SNR85849	$ 3 110 904
OF232177	$ 3 150 000
SNR84103	$ 3 163 651
ESTADISTICAS	
PROMEDIO	$ 3 105 599
DESVIACION ESTANDAR	$ 75 236
COEFICIENTE DE VARIACION	2.42%
LIMITE SUPERIOR	$ 3 180 835
LIMITE INFERIOR	$ 3 180 835

ZHG	VALOR ha ZHG	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO
86885-35-1	**$ 3.000.000**	**86 - PUTUMAYO**	**885 -VILLAGARZÓN**



DESCRIPCIÓN ZHG

Valor Potencial preponderante de 30 puntos.

JUSTIFICACIÓN DEL VALOR

Se considera como referencia el valor estimado por las transacciones y Método de Capitalización de rentas Pecuario, para esto se tuvo en cuenta los datos de SNR85861 SNR84097 SNR85561 SNR85849 OF232177 y las condiciones agrologicas, localización, tamaño de los inmuebles en la zona y acceso, por lo anterior, se adopta la cifra arrojada por el límite inferior de la muestra

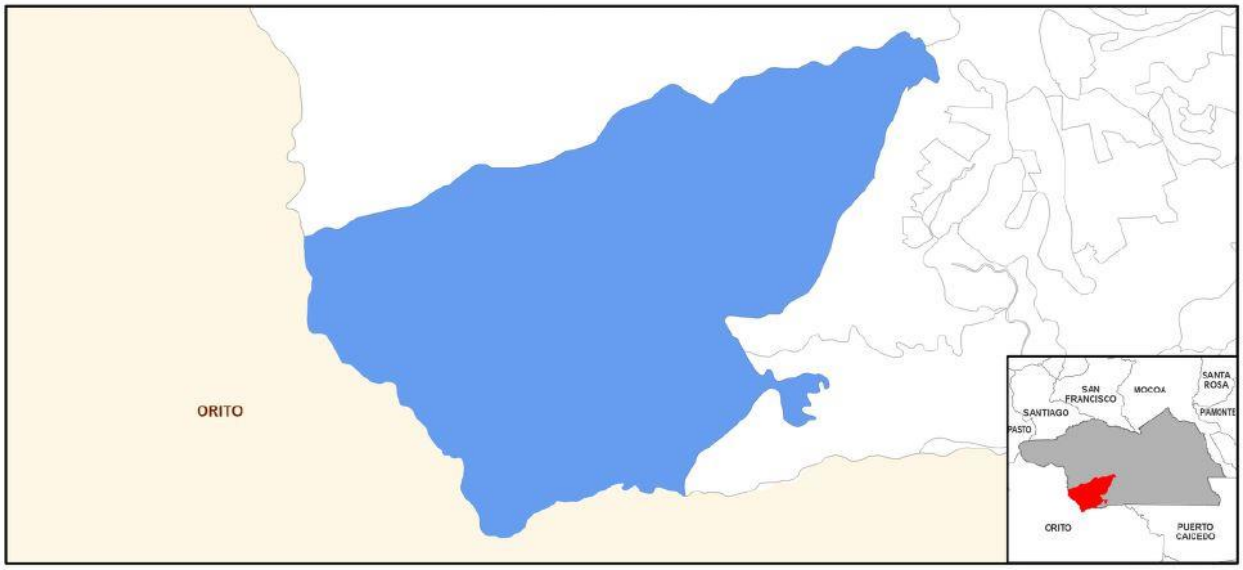
ESTADÍSTICAS

OFERTAS SNR85861 SNR84097 SNR85561 SNR85849 OF232177

CODIGO ZONA	86885-35-1
ID OFERTA	VLR ha
SNR85861	$ 2 966 795
SNR84097	$ 2 984 994
SNR85561	$ 2 997 842
SNR85849	$ 3 110 904
OF232177	$ 3 150 000
ESTADISTICAS	
PROMEDIO	$ 3 042 107
DESVIACION ESTANDAR	$ 82 564
COEFICIENTE DE VARIACION	2.71%
LIMITE SUPERIOR	$ 3 124 671
LIMITE INFERIOR	$ 3 124 671

Instituto Geográfico Agustín Codazzi
Carrera 30 No. 48 - 51, Bogotá D.C., Colombia
(+57) 601 653 1888
www.igac.gov.co

ZHG	VALOR ha ZHG	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO
86885-36-1	**$ 1.700.000**	**86 - PUTUMAYO**	**885 -VILLAGARZÓN**



DESCRIPCIÓN ZHG

Valor Potencial preponderante de 30 puntos.

JUSTIFICACIÓN DEL VALOR

Se considera como referencia el valor estimado por las transacciones, para esto se tuvo en cuenta los datos de SNR84186 SNR84192 SNR84190 y las condiciones agrologicas, localización, tamaño de los inmuebles en la zona y acceso, por lo anterior, se adopta la cifra arrojada por el límite inferior de la muestra

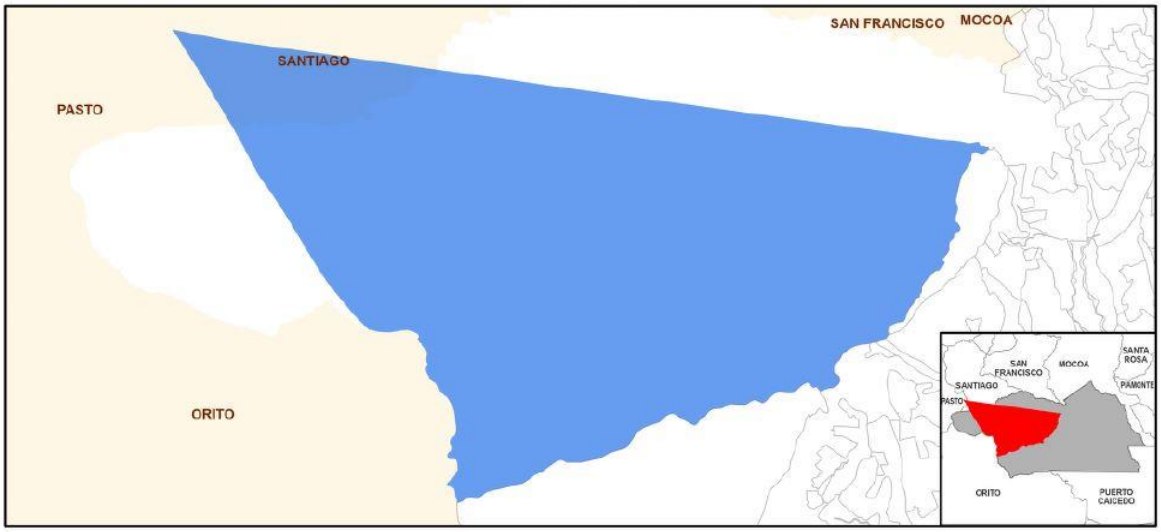
ESTADÍSTICAS

OFERTAS SNR84186 SNR84192 SNR84190

CODIGO ZONA	86885-36-1
ID OFERTA	VLR ha
SNR84186	$ 1 616 705
SNR84192	$ 1 735 966
SNR84190	$ 1 671 552
ESTADISTICAS	
PROMEDIO	$ 1 674 741
DESVIACION ESTANDAR	$ 59 695
COEFICIENTE DE VARIACION	3.56%
LIMITE SUPERIOR	$ 1 734 436
LIMITE INFERIOR	$ 1 734 436

Instituto Geográfico Agustín Codazzi
Carrera 30 No. 48 - 51, Bogotá D.C., Colombia
(+57) 601 653 1888
www.igac.gov.co

ZHG	VALOR ha ZHG	DEPARTAMENTO	MUNICIPIO
86885-37-1	**$ 1.200.000**	**86 - PUTUMAYO**	**885 -VILLAGARZÓN**



DESCRIPCIÓN ZHG

Valor Potencial preponderante de 30 puntos, se tratan de suelos bajo restricciones normativas y de aprovechamiento dado su carácter de protección.

JUSTIFICACIÓN DEL VALOR

Se considera como referencia el valor estimado por las transacciones, para esto se tuvo en cuenta los datos de SNR84186 SNR84192 SNR84190 y las condiciones agrologicas, localización, tamaño de los inmuebles en la zona y acceso, por lo anterior, se adopta la cifra arrojada por el límite inferior de la muestra

ESTADÍSTICAS

OFERTAS SNR84179 SNR84203 SNR84191

CODIGO ZONA	86885-37-1
ID OFERTA	VLR ha
SNR84179	$ 1 088 440
SNR84203	$ 1 217 381
SNR84191	$ 1 260 128
ESTADISTICAS	
PROMEDIO	$ 1 188 650
DESVIACION ESTANDAR	$ 89 377
COEFICIENTE DE VARIACION	7.52%
LIMITE SUPERIOR	$ 1 278 027
LIMITE INFERIOR	$ 1 278 027

Instituto Geográfico Agustín Codazzi
Carrera 30 No. 48 - 51, Bogotá D.C., Colombia
(+57) 601 653 1888
www.igac.gov.co