

RESOLUCIÓN No.064-2025**(del 26 de diciembre de 2025)**

“Por medio de la cual se aprueban los valores comerciales resultantes del estudio del componente económico del proceso de actualización catastral urbano con enfoque multipropósito, correspondientes al municipio de Palestina departamento de Caldas”

LA DIRECTORA TERRITORIAL DE CALDAS DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI – IGAC

En uso de las facultades legales, y en especial de las que le confiere el artículo 30 del Decreto N° 846 de 2021, en concordancia con lo establecido en los artículos 3.8.3., 4.2.9. y 4.2.12. de la Resolución No. 1040 de 2023 modificada parcialmente por la Resolución No. 746 de 2024 del Instituto Geográfico “Agustín Codazzi” – IGAC y,

CONSIDERANDO

Que el artículo 79 de la Ley 1955 de 2019, modificado por el artículo 43 de la Ley 2294 de 2023, *“Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 “Colombia Potencia Mundial de la Vida”, establece, entre otros aspectos, que “La gestión catastral es un servicio público prestado directamente por el Estado, que comprende un conjunto de operaciones técnicas y administrativas orientadas a la adecuada formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral con enfoque multipropósito, para contribuir a la prestación eficiente de servicios y trámites de información catastral a la ciudadanía y a la administración del territorio en términos de apoyo para la seguridad jurídica del derecho de propiedad inmueble, el fortalecimiento de los fiscos locales y el apoyo a los procesos de planeación y ordenamiento territorial, con perspectiva intercultural”.*

Que el título IV de la Resolución 1040 de 2023 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), *“Por medio de la cual se expide la resolución única de la gestión catastral multipropósito”, modificado parcialmente por la Resolución 746 de 2024, regula técnicamente los procesos de la gestión catastral con enfoque multipropósito, que incluyen la formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral.*

Que el artículo 4.2.9. de la Resolución 1040 de 2023, modificado por el artículo 7 de la Resolución 746 de 2024, establece los actos administrativos obligatorios en los procesos de formación y actualización catastral: inicio del proceso, aprobación de valores y clausura.

Que con relación a los procedimientos definidos por los gestores catastrales para el cumplimiento de sus labores y los métodos de recolección de información catastral, los incisos primero y segundo del artículo 1.7 de la Resolución IGAC N° 1040 de 2023, modificados por el artículo 2 de la Resolución IGAC N° 746 de 2024, prescriben: *“Los gestores catastrales podrán definir los procedimientos internos apropiados para el ejercicio de sus labores, siempre y cuando respeten el marco regulatorio y los procesos establecidos en la presente resolución, así como las especificaciones técnicas de la base de datos*

catastral y el Modelo Extendido Catastro-Registro LADM COL vigente. La presente resolución establece las condiciones técnicas y jurídicas mínimas que deben contemplar los gestores catastrales para adelantar los procesos catastrales.

Los gestores catastrales podrán aplicar métodos directos, indirectos, declarativos, colaborativos o una combinación de estos para la recolección de información catastral, respetando lo dispuesto en la presente regulación, las especificaciones técnicas de la base de datos catastral y el Modelo Extendido Catastro-Registro LADM COL vigente”.

Que según el artículo 4.7.2 *ibidem*, los valores comerciales y consecuentemente los avalúos catastrales de los predios en el proceso de actualización catastral “... se determinarán de manera masiva a través de métodos de valoración, como los que se citan a continuación, sin perjuicio de la valoración puntual de los predios con características especiales o sin mercado”. Los métodos que cita la disposición son: comparación o de mercado, capitalización de rentas o ingresos, costo de reposición y residual. Además, el referido artículo prevé las siguientes reglas:

“(...) Salvo lo dispuesto en normas especiales, se podrán aplicar de manera puntual o masiva los métodos descritos en el presente artículo, los cuales no requerirán necesariamente el ingreso al predio.

En el proceso de actualización catastral, los valores comerciales y consecuentemente los avalúos catastrales, deberán corregir los valores actuales eliminando las disparidades provenientes de cambios físicos, variaciones de uso o de productividad, obras públicas, condiciones locales del mercado inmobiliario y otros factores.

En los predios no sometidos al régimen de propiedad horizontal se deben discriminar los valores unitarios de terreno y unidad de construcción. Para los predios sometidos al régimen de propiedad horizontal, los valores comerciales y consecuentemente los avalúos catastrales de los predios deberán ser determinados como un valor integral o total (...).”

Que igualmente, el “Anexo 1. Glosario de términos para la gestión catastral multipropósito” de la Resolución 1040 de 2023, modificado por la Resolución 746 de 2024, en consonancia con el parágrafo del artículo 24 de la Ley 1450 de 2011, define el avalúo catastral como el “... Valor de un predio resultante de un ejercicio técnico en desarrollo de los procesos catastrales, que, en ningún caso, podrá ser inferior al 60% del valor comercial o superar el valor de este último”.

Que la Dirección Territorial Caldas expidió la Resolución 17-524-026 del día 15 del mes de julio de 2025, “*Por medio de la cual se ordena el inicio del proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito en la zona urbana del municipio de Palestina del departamento de Caldas*”.

Que mediante correo electrónico del 30 de octubre de 2025 y oficio con radicado No 2604DTICAL-2025-0012739-EE se remitió al Alcalde municipal la proyección de valores comerciales para la determinación del porcentaje del valor catastral. Al respecto, La administración estableció mediante pronunciamiento oficial del día 13 de noviembre de 2025

el 60% del avalúo comercial para determinar el avalúo catastral en la zona urbana del municipio de Palestina del departamento de Caldas.

Que esta Dirección Territorial recibió los insumos de las áreas técnicas y la aprobación de los valores para los estudios de las zonas homogéneas geoeconómicas urbanas del municipio de Palestina, Caldas, dicha aprobación, se formalizó mediante Acta No 002- del día 25 de noviembre de 2025 suscrita en la mesa técnica de avalúos, en cumplimiento del procedimiento de elaboración de los estudios de ZHFG.

Que luego de examinar los resultados provenientes del proceso de reconocimiento predial, estudio de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, valor de las construcciones y avalúos de los predios con características especiales, se puede concluir que estos se encuentran plenamente ajustados a las normas legales y reglamentarias vigentes y la investigación económica acorde con la actualidad inmobiliaria del municipio de Palestina, Caldas.

Que el inciso primero del artículo 4.8.1. de la Resolución 1040 de 2023 establece: *“En el marco de los procesos de formación y actualización catastral, los actos administrativos de inicio, los que amplían el plazo para el cierre de los procesos, los que aprueban valores comerciales, los de cierre que ordenan la inscripción de los predios en la base de datos catastral, así como los que realicen correcciones a errores sistemáticos de la base de datos, se consideran actos de carácter general y serán obligatorios cuando se publiquen en el Diario Oficial o en las gacetas territoriales, según el caso, de acuerdo con la Ley 1437 de 2011”.*

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

Artículo 1º. APROBAR los valores comerciales de terreno resultantes del estudio del componente económico urbano del proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito adelantado en el municipio de Palestina, Caldas, realizado a través de la metodología de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, el cual fue llevado a cabo conforme a lo previsto por las disposiciones técnicas y jurídicas de la Ley 14 de 1983, la Ley 1955 de 2019 modificada por la Ley 2294 de 2023 y el Decreto 148 de 2020, según los valores detallados en las siguientes tablas:

Tabla 1. Valor de terreno por Zona Homogénea Geoeconómica, suelo urbano

Zona Económica	Valor metro cuadrado/ \$
001	\$ 1.146.000

002	\$ 956.000
003	\$ 687.600
004	\$ 731.000
005	\$ 669.000
006	\$ 615.000
007	\$ 573.000
008	\$ 572.000
009	\$ 530.000
010	\$ 504.000
011	\$ 455.000
012	\$ 404.400
013	\$ 401.400
014	\$ 372.000
015	\$ 333.000
016	\$ 321.600
017	\$ 318.000
018	\$ 302.400
019	\$ 273.000
020	\$ 222.300
021	\$ 206.937
022	\$ 198.670
023	\$ 170.448
024	\$ 84.848
025	\$ 80.868
026	\$ 55.164
027	\$ 4.800

ARTÍCULO 2. APROBAR las tablas de valor comercial de construcción, utilizados en la determinación de los valores comerciales por tipologías constructivas de los predios ubicados en la zona urbana del municipio de Palestina del departamento de Caldas.

Tabla 2. Valor de construcciones por tipología constructiva, suelo urbano.

TIPOLOGIA	VALOR
1002311_Residencial.Tipo_0	\$ 252.184
1014011_Residencial.Tipo_1	\$ 454.192
1004122_Residencial.Tipo_2	\$ 878.569
1004113_Residencial.Tipo_3_Menos	\$ 1.220.822
1011133_Residencial.Tipo_3_mas	\$ 1.421.000
1024114_Residencial.Tipo_4_Menos	\$ 2.042.697
1021134_Residencial.Tipo_4	\$ 1.867.920
1011115_Residencial.Tipo_5_Menos	\$ 2.355.815
1021125_Residencial.Tipo_5	\$ 2.585.078
1031135_Residencial.Tipo_5_mas	\$ 3.161.788
1031126_Residencial.Tipo_6	\$ 4.172.671
1031146_Residencial.Tipo_6_mas	\$ 5.106.160
1005510_Residencial.Prefabricado_1A_Sin_Acabados	\$ 949.642
1005530_Residencial.Prefabricado_2A_Sin_Acabados	\$ 1.171.469
2014111_Comercial.Basico_2	\$ 1.339.660
2021132_Comercial.Intermedio_1	\$ 1.676.866
2021532_Comercial.Intermedio_2	\$ 2.014.071
2026532_Comercial.Intermedio_3	\$ 2.456.982
2023123_Comercial.Especializado_1	\$ 2.214.728
2036543_Comercial.Especializado_2	\$ 3.137.305
2033133_Comercial.Especializado_3	\$ 3.429.521
2036533_Comercial.Especializado_4	\$ 3.789.983
3002311_Industrial.Liviana_1	\$ 556.539
3001121_Industrial.Liviana_2	\$ 1.488.242
3011132_Industrial.Mediana_1	\$ 2.092.307
3023132_Industrial.Pesada_1	\$ 2.711.341
3033443_NaveIndustrial.Pesada_2	\$ 3.609.660
5014111_Institucional.Tipo_1	\$ 1.916.487
5011122_Institucional.Tipo_2	\$ 2.252.278
5021143_Institucional.Tipo_3	\$ 3.223.272

5036144_Institucional.Tipo_4	\$ 3.919.577
5015510_Institucional.Tipo_5_Prefabricado	\$ 1.657.628
5011111_Institucional.Tipo_6	\$ 2.912.508
5021132_Institucional.Tipo_7	\$ 3.176.698
5036553_Institucional.Tipo_8	\$ 3.663.485
6021131_Institucional.Religioso_Tipo_1	\$ 3.751.420
6031132_Institucional.Religioso_Tipo_2	\$ 6.695.319
7011121_Institucional.Salud_1	\$ 2.088.006
7021132_Institucional.Salud_2	\$ 2.930.709
7031173_Institucional.Salud_3	\$ 3.682.397
7036584_Institucional.Salud_Plus	\$ 4.607.070
4014011_Conservacion.Residencial_Sencilla_Tipo_1	\$ 1.704.721
4024022_Conservacion.Residencial_Sencilla_Tipo_2	\$ 1.906.506
4024023_Conservacion.Residencial_Tipo_3_Restaurada	\$ 2.424.297
4034024_Conservacion.Residencial_Tipo_4_Restaurada	\$ 2.582.548
4031035_Conservacion.Residencial_Tipo_5_Restaurada_Con_Reforzamiento	\$ 3.224.079
4031036_Conservacion.Residencial_Tipo_6_Restaurada_Con_Reforzamiento	\$ 3.806.660
9016551_ED.Multifamiliar_VIP_5_Pisos	\$ 1.505.614
9011122_ED.Multifamiliar_Vivienda_VIS_Serie_2_Pisos	\$ 1.850.636
9016194_ED.Multifamiliar_VIS_Hasta_12_Pisos	\$ 1.999.953
9026505_ED.Multifamiliar_Medio	\$ 2.520.946
9026547_ED.Servicios_Tipo_1	\$ 2.451.160
Anexos.Ramadas_Cobertizos_Caneyes_Sencilla_Tipo_40	\$ 229.674
Anexos.Ramadas_Cobertizos_Caneyes_Media_Tipo_60	\$ 461.599
Anexos.Ramadas_Cobertizos_Caneyes_Plus_Tipo_80	\$ 1.149.013
Anexos.Galpones_gallineros_Sencillo_Tipo_40	\$ 307.555
Anexos.Galpones_gallineros_Medio_Tipo_60	\$ 625.870
Anexos.Galpones_gallineros_Tecnificado_Tipo_80	\$ 939.405
Anexos.Establos_pesebreras_Sencillo_Tipo_20	\$ 373.078
Anexos.Establos_pesebreras_Medio_Tipo_60	\$ 657.901
Anexos.Establos_pesebreras_Tecnificado_Tipo_80	\$ 1.219.218
Anexos.Cocheras_Marraneras_Porquerizas_Tipo_20	\$ 387.680
Anexos.Cocheras_Marraneras_Porquerizas_Media_Tipo_40	\$ 717.924
Anexos.Cocheras_Marraneras_Porquerizas_Tecnificada_Tipo_80	\$ 1.056.274
Anexos.Silos_En_concreto_Tipo_40	\$ 1.613.891
Anexos.Silos_En_Acero_Galvanizado_Tipo_80	\$ 3.815.093

Anexos.Piscinas_Pequeña_Tipo_40	\$ 1.690.812
Anexos.Piscinas_Mediana_Tipo_50	\$ 1.896.692
Anexos.Piscinas_Grande_Tipo_60	\$ 2.282.958
Anexos.Piscinas_Prefabricada_Tipo_80	\$ 1.352.001
Anexos.Tanques_Soporte_Elevado_Sencillo_Tipo_10	\$ 560.310
Anexos.Tanques_Sencillo_Sin_Revestir_Tipo_20	\$ 463.596
Anexos.Tanques_Sencillo_Revestido_Tipo_30	\$ 604.520
Anexos.Tanques_Medio_Tipo_40	\$ 831.444
Anexos.Tanques_Plus_Tipo_50	\$ 981.642
Anexos.Tanques_Elevados_Plus_60	\$ 2.569.125
Anexos.Beneficiaderos_Sencilla_Tipo_40	\$ 441.010
Anexos.Beneficiaderos_Medio_Tipo_60	\$ 901.892
Anexos.Beneficiaderos_Plus_Tipo_80	\$ 1.230.957
Anexos.Secaderos_Sencillo_Tipo_40	\$ 262.471
Anexos.Secaderos_Medio_Tipo_60	\$ 561.505
Anexos.Secaderos_Plus_Tipo_80	\$ 814.847
Anexos.Kioscos_Sencillo_Tipo_40	\$ 441.400
Anexos.Kioscos_Medio_Tipo_60	\$ 705.943
Anexos.Kioscos_Plus_Tipo_80	\$ 1.215.950
Anexos.Albercas_Baniaderas_Sencillo_Tipo_40	\$ 411.792
Anexos.Albercas_Baniaderas_Medio_Tipo_60	\$ 665.949
Anexos.Albercas_Baniaderas_Plus_Tipo_80	\$ 834.598
Anexos.Corrales_Sencillo_Tipo_20	\$ 94.025
Anexos.Corrales_Medio_Tipo_40	\$ 210.974
Anexos.Corrales_Tecnificado_Tipo_80	\$ 715.304
Anexos.Pozos_Sencillo_Tipo_40	\$ 852.899
Anexos.Pozos_Medio_Tipo_60	\$ 1.891.940
Anexos.Pozos_Profundo_Tipo_80	\$ 3.892.494
Anexos.Torres_Enfriamiento_Concretos_Metálicas_Tipo_40	\$ 2.760.350
Anexos.Torres_Enfriamiento_Prefabricadas_Tipo_60	\$ 8.262.217
Anexos.Muelles_Madera_Tipo_20	\$ 628.678
Anexos.Muelles_Concreto_Tipo_40	\$ 1.059.545
Anexos.Muelles_Plus_Tipo_60	\$ 2.070.922
Anexos.Estadios_Tipo_40	\$ 335.993
Anexos.Estadios_Tipo_60	\$ 664.084
Anexos.Canchas_Tenis_1_Tipo_10	\$ 180.724

Anexos.Canchas_Tenis_2_Tipo_20	\$ 243.257
Anexos.Canchas_Futbol_Tipo_20	\$ 120.560
Anexos.Canchas_Futbol_Sintetica_Tipo_40	\$ 202.839
Anexos.Canchas_Multifuncional_1_Tipo_60	\$ 345.635
Anexos.Canchas_Multifuncional_Asfalto_Tipo_80	\$ 284.101
Anexos.Toboganes_Basico_Tipo_40	\$ 1.049.023
Anexos.Toboganes_Sencillo_Tipo_50	\$ 2.461.089
Anexos.Toboganes_Medio_Tipo_60	\$ 3.004.720
Anexos.Toboganes_Plus_Tipo_80	\$ 4.223.941
Anexos.Marquesinas_Patios_Cubiertos_Sencilla_Tipo_40	\$ 280.474
Anexos.Marquesinas_Patios_Cubiertos_Media_Tipo_60	\$ 579.463
Anexos.Marquesinas_Patios_Cubiertos_Plus_Tipo_80	\$ 818.500
Anexos.Coliseos_Sencillo_Tipo_40	\$ 711.734
Anexos.Coliseos_Medio_Tipo_60	\$ 1.227.833
Anexos.Coliseos_Plus_Tipo_80	\$ 1.903.515
Anexos.Via_Ferrea_Trocha_Angosta_Tipo_60	\$ 2.501.254
Anexos.Via_Ferrea_Trocha_Normal_Tipo_80	\$ 2.859.686
Anexos.Carreteras_Via_Afirmado_Tipo_5	\$ 140.299
Anexos.Carreteras_Via_Pavimento_Flexible_Tipo_10	\$ 299.580
Anexos.Carreteras_Via_Terciaria_Tradicional_Tipo_20	\$ 30.714
Anexos.Carreteras_Via_Pavimento_Rigido_Tipo_30	\$ 480.128
Anexos.Carreteras_Via_Placa_Huella_Sencilla_Tipo_40	\$ 195.238
Anexos.Carreteras_Via_Placa_Huella_Plus_Tipo_50	\$ 543.760
Anexos.Carreteras_Zona_Dura_Adoquín_Tráfico_Liviano_Tipo_60	\$ 125.577
Anexos.Carreteras_Zona_Dura_Adoquín_Tráfico_Pesado_Tipo_70	\$ 132.446
Anexos.Carreteras_Zona_Dura_Concreto_Tráfico_Liviano_Tipo_80	\$ 159.778
Anexos.Carreteras_Zona_Dura_Concreto_Tráfico_Pesado_Tipo_90	\$ 275.011
Anexos.Cimientos_Estructura_Muros_Placabase_Simples_Tipo_20	\$ 180.468
Anexos.Cimientos_Estructura_Muros_Placabase_Simples_Placa_Tipo_40	\$ 332.060
Anexos.Cimientos_Estructura_Muros_Placabase_Muro_Tipo_60	\$ 590.133
Anexos.Cimientos_Estructura_Muros_Placabase_Placa_Muro_Tipo_80	\$ 769.675
Anexos.Construccion_Membrana_Arquitectonica_Tipo_Cobertizo_Sencillo_Tipo_20	\$ 525.734
Anexos.Construccion_Membrana_Arquitectonica_Tipo_Cobertizo_Plus_Tipo_40	\$ 836.587
Anexos.Estructuras_Aeroportuarias_Tipo_Hangar_Hangar_Simple_Tipo_40	\$ 1.292.825
Anexos.Estructuras_Aeroportuarias_Tipo_Hangar_Hangar_a_dos_aguas_Tipo_60	\$ 2.063.883
Anexos.Camaroneras_Sencilla_Tipo_40	\$ 241.631

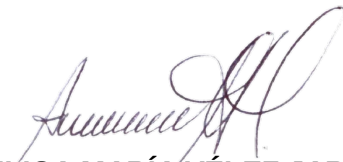
Anexos.Camaroneras_Tecnificadas_Tipo_60	\$ 374.517
Anexos.Contenedor_Basico_Tipo_20	\$ 1.051.302
Anexos.Contenedor_Intervenido_Tipo_40	\$ 3.405.200
Anexos.Contenedor_Plus_Tipo_60	\$ 4.109.427
Anexos.Contenedor_frigorífico_Tipo_80	\$ 8.806.418
Anexos.Estacion_de_Bombeo_Tipo_20	\$ 1.129.063
Anexos.Estacion_Sistema_Transporte_Sencilla_Tipo_20	\$ 2.264.627
Anexos.Estacion_Sistema_Transporte_Media_Tipo_40	\$ 3.595.381
Anexos.Estacion_Sistema_Transporte_Plus_Tipo_60	\$ 4.753.857
Anexos.Lagunas_de_Oxidación_Sin_Revestir_Tipo_40	\$ 225.410
Anexos.Lagunas_de_Oxidación_Revestidas_Tipo_60	\$ 438.776
Anexos.Pergolas_Sencilla_Tipo_40	\$ 566.375
Anexos.Pérgolas_Media_Tipo_60	\$ 819.975
Anexos.Pérgolas_Plus_Tipo_80	\$ 1.544.275
Anexos.Pista_Aeropuerto_Sencilla_Tipo_40	\$ 187.188
Anexos.Pista_Aeropuerto_Media_Tipo_60	\$ 297.165
Anexos.Pista_Aeropuerto_Plus_Tipo_80	\$ 835.650
Anexos.Plazas_de_Toros_Madera_Tipo_20	\$ 371.468
Anexos.Plazas_de_Toros_Concreto_Tipo_80	\$ 939.284
Anexos.Estructura_Especiales_Sencilla_Tipo_20	\$ 726.401
Anexos.Estructura_Especiales_Media_Tipo_40	\$ 1.115.544
Anexos.Estructura_Especiales_Plus_Tipo_60	\$ 1.510.745
3033443_Nave Industrial.Pesada_2	\$ 3.028.501
107_Institucional.Coliseos_Sencillo_Tipo_40	\$ 829.290
108_Institucional.Coliseos_Medio_Tipo_60	\$ 1.430.631
4024023_Conservacion.Residencial_Tipo_3_Restaurada	\$ 1.989.358
9036506_ED.Multifamiliar_Alto	\$ 2.714.316
9026568_ED.Servicios_Tipo_2	\$ 2.556.824
9036589_ED,.Servicios_Tipo_3	\$ 3.072.791

ARTÍCULO 3°. AVALÚO CATASTRAL. Adoptar para el avalúo catastral el porcentaje de 60% sobre los valores comerciales resultantes del estudio del componente económico del proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito en el municipio de Palestina, Caldas, con la finalidad de obtener los avalúos catastrales de cada uno de los predios del municipio.

ARTÍCULO 4°. PUBLICACIÓN. Publicar la presente Resolución en el Diario Oficial de conformidad con el artículo 65 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo – Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO 5° VIGENCIA. La presente resolución rige a partir de su publicación en el Diario Oficial y contra ella no proceden recursos.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE



ANGÉLICA MARÍA VÉLEZ JARAMILLO
DIRECTORA TERRITORIAL CALDAS