

RESOLUCIÓN No. 25-000-0109-2025 de 2025**(29 de diciembre de 2025)**

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

**EL DIRECTOR TERRITORIAL DE CUNDINAMARCA (E) 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 Cundinamarca expidió la Resolución 25-000-0037-2025 del día 07 de abril de 2025, “*Por medio de la cual se ordena el inicio del proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito del municipio de SUESCA del departamento de CUNDINAMARCA*”.

Que una vez recibidos los insumos de las áreas técnicas y aprobados los valores en las mesas técnicas de avalúos mediante acta del día 26 de diciembre de 2025, y dando aplicación a lo establecido en el tercer inciso del art. 4.2.9 de la Resolución 1040 de 2023, modificado por la Resolución 746 de 2024, teniendo en cuenta que el municipio no se

pronunció sobre el porcentaje que se adopta del valor comercial para liquidar el valor catastral, el gestor catastral adopta el mínimo establecido por la Ley 1450 de 2011, es decir el 60% del valor comercial, con respecto al porcentaje que debe aplicarse al avalúo comercial para determinar el avalúo catastral en la zona urbana y rural del municipio de SUESCA del departamento de CUNDINAMARCA.

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

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

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

Artículo 1°. APROBAR los valores comerciales de terreno resultantes del estudio del componente económico urbano y rural del proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito adelantado en el municipio de SUESCA del departamento de CUNDINAMARCA, 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 (01)

Código ZHG	Valor metro cuadrado
001	\$ 1,000,000
002	\$ 700,000
003	\$ 650,000
004	\$ 600,000
005	\$ 500,000
006	\$ 400,000
007	\$ 300,000
008	\$ 200,000
009	\$ 100,000

010	\$	25,000
011	\$	20,000

Tabla 2. Valor de terreno por Zona Homogénea Geoeconómica, suelo urbano centro poblado Santa Rosita (02).

Código ZHG	Valor metro cuadrado
001	\$ 200,000

Tabla 3. Valor de terreno por Zona Homogénea Geoeconómica, suelo urbano centro poblado Cacicazgo (03).

Código ZHG	Valor metro cuadrado
001	\$ 150,000

Tabla 4. Valor de terreno por Zona Homogénea Geoeconómica, suelo urbano centro poblado Hato Grande (04).

Código ZHG	Valor metro cuadrado
001	\$ 100,000

Tabla 3. Valor de terreno por Zona Homogénea Geoeconómica, suelo rural. (00)

Código ZHG	Valor hectárea
001	\$ 1,400,000,000
002	\$ 400,000,000
003	\$ 110,000,000
004	\$ 90,000,000
005	\$ 83,000,000
006	\$ 72,000,000
007	\$ 65,000,000
008	\$ 50,000,000
009	\$ 45,000,000
010	\$ 40,000,000
011	\$ 35,000,000
012	\$ 30,000,000
013	\$ 20,000,000
014	\$ 12,000,000
015	\$ 8,000,000
016	\$ 2,000,000

PARÁGRAFO.- REGLA DE LIQUIDACIÓN: Los predios que tengan alguna afectación normativa y que no se hayan tenido en cuenta en los diseños y espacialización geográfica de los estudios, que cuenten con la certificación de la autoridad competente, se les asignará la zona homogénea física –ZHF - y la zona homogénea geoeconómica – ZHG – correspondiente.

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

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

Tipología	Valor metro cuadrado
1002311_Residencial.Tipo_0	\$ 169,096
1014011_Residencial.Tipo_1	\$ 305,009
1004122_Residencial.Tipo_2	\$ 768,469
1004113_Residencial.Tipo_3_Menos	\$ 774,904
1011133_Residencial.Tipo_3_mas	\$ 969,739
1024114_Residencial.Tipo_4_Menos	\$ 1,522,414
1021134_Residencial.Tipo_4	\$ 1,274,516
1011115_Residencial.Tipo_5_Menos	\$ 1,644,536
1021125_Residencial.Tipo_5	\$ 1,771,924
1031135_Residencial.Tipo_5_mas	\$ 2,129,470
1031126_Residencial.Tipo_6	\$ 2,823,445
1031146_Residencial.Tipo_6_mas	\$ 3,468,349
1005510_Residencial.Prefabricado_1A_Sin_Acabados	\$ 653,337
1005530_Residencial.Prefabricado_2A_Sin_Acabados	\$ 845,938
2014111_Comercial.Basico_2	\$ 856,711
2021132_Comercial.Intermedio_1	\$ 1,079,487
2021532_Comercial.Intermedio_2	\$ 1,355,379
2026532_Comercial.Intermedio_3	\$ 1,659,377
2023123_Comercial.Especializado_1	\$ 1,516,798
2036543_Comercial.Especializado_2	\$ 2,155,953
2033133_Comercial.Especializado_3	\$ 2,392,301
2036533_Comercial.Especializado_4	\$ 2,679,157
3002311_Industrial.Liviana_1	\$ 402,891
3001121_Industrial.Liviana_2	\$ 956,766
3011132_Industrial.Mediana_1	\$ 1,300,599

3023132_Industrial.Pesada_1	\$ 1,726,415
3033443_Nave Industrial.Pesada_2	\$ 2,434,430
5014111_Institucional.Tipo_1	\$ 1,316,626
5011122_Institucional.Tipo_2	\$ 1,517,507
5021143_Institucional.Tipo_3	\$ 2,254,392
5036144_Institucional.Tipo_4	\$ 2,681,036
5015510_Institucional.Tipo_5_Prefabricado	\$ 1,155,047
5011111_Institucional.Tipo_6	\$ 2,002,728
5021132_Institucional.Tipo_7	\$ 2,023,757
5036553_Institucional.Tipo_8	\$ 2,366,814
6021131_Institucional.Religioso_Tipo_1	\$ 2,356,159
6031132_Institucional.Religioso_Tipo_2	\$ 4,334,027
7011121_Institucional.Salud_1	\$ 1,438,040
7021132_Institucional.Salud_2	\$ 1,928,246
7031173_Institucional.Salud_3	\$ 2,061,010
7036584_Institucional.Salud_Plus	\$ 2,564,432
4014011_Conservacion.Residencial_Sencilla_Tipo_1	\$ 705,169
4024022_Conservacion.Residencial_Sencilla_Tipo_2	\$ 1,055,655
4024023_Conservacion.Residencial_Tipo_3_Restaurada	\$ 1,395,662
4034024_Conservacion.Residencial_Tipo_4_Restaurada	\$ 1,477,572
4031035_Conservacion.Residencial_Tipo_5_Restaurada_Con_Reforzamiento	\$ 1,863,127
4031036_Conservacion.Residencial_Tipo_6_Restaurada_Con_Reforzamiento	\$ 2,181,543
9016551_ED.Multifamiliar_VIP_5_Pisos	\$ 1,017,499
9011122_ED.Multifamiliar_Vivienda_VIS_Serie_2_Pisos	\$ 1,270,767
9016194_ED.Multifamiliar_VIS_Hasta_12_Pisos	\$ 1,259,673
9026505_ED.Multifamiliar_Medio	\$ 1,795,309
9026547_ED.Servicios_Tipo_1	\$ 1,497,803
Anexos.Ramadas_Cobertizos_Caneyes_Sencilla_Tipo_40	\$ 186,163
Anexos.Ramadas_Cobertizos_Caneyes_Media_Tipo_60	\$ 358,849
Anexos.Ramadas_Cobertizos_Caneyes_Plus_Tipo_80	\$ 830,520
Anexos.Galpones_gallineros_Sencillo_Tipo_40	\$ 234,227
Anexos.Galpones_gallineros_Medio_Tipo_60	\$ 431,034
Anexos.Galpones_gallineros_Tecnificado_Tipo_80	\$ 659,160
Anexos.Establos_pesebreras_Sencillo_Tipo_20	\$ 276,091
Anexos.Establos_pesebreras_Medio_Tipo_60	\$ 483,615
Anexos.Establos_pesebreras_Tecnificado_Tipo_80	\$ 809,176
Anexos.Cocheras_Marraneras_Porquerizas_Tipo_20	\$ 285,736
Anexos.Cocheras_Marraneras_Porquerizas_Media_Tipo_40	\$ 502,702
Anexos.Cocheras_Marraneras_Porquerizas_Tecnificada_Tipo_80	\$ 740,259

Anexos.Silos_En_concreto_Tipo_40	\$ 1,149,894
Anexos.Silos_En_Acero_Galvanizado_Tipo_80	\$ 2,658,501
Anexos.Piscinas_Pequeña_Tipo_40	\$ 1,081,824
Anexos.Piscinas_Mediana_Tipo_50	\$ 1,263,677
Anexos.Piscinas_Grande_Tipo_60	\$ 1,855,035
Anexos.Piscinas_Prefabricada_Tipo_80	\$ 945,931
Anexos.Tanques_Soporte_Elevado_Sencillo_Tipo_10	\$ 558,765
Anexos.Tanques_Sencillo_Sin_Revestir_Tipo_20	\$ 407,405
Anexos.Tanques_Sencillo_Revestido_Tipo_30	\$ 531,864
Anexos.Tanques_Medio_Tipo_40	\$ 791,397
Anexos.Tanques_Plus_Tipo_50	\$ 964,769
Anexos.Tanques_Elevados_Plus_60	\$ 2,551,185
Anexos.Beneficiaderos_Sencilla_Tipo_40	\$ 309,979
Anexos.Beneficiaderos_Medio_Tipo_60	\$ 1,101,264
Anexos.Beneficiaderos_Plus_Tipo_80	\$ 1,305,012
Anexos.Secaderos_Sencillo_Tipo_40	\$ 170,266
Anexos.Secaderos_Medio_Tipo_60	\$ 391,321
Anexos.Secaderos_Plus_Tipo_80	\$ 549,637
Anexos.Kioscos_Sencillo_Tipo_40	\$ 362,655
Anexos.Kioscos_Medio_Tipo_60	\$ 542,980
Anexos.Kioscos_Plus_Tipo_80	\$ 1,499,851
Anexos.Albercas_Baniaderas_Sencillo_Tipo_40	\$ 279,319
Anexos.Albercas_Baniaderas_Medio_Tipo_60	\$ 441,226
Anexos.Albercas_Baniaderas_Plus_Tipo_80	\$ 568,954
Anexos.Corrales_Sencillo_Tipo_20	\$ 130,011
Anexos.Corrales_Medio_Tipo_40	\$ 159,500
Anexos.Corrales_Tecnificado_Tipo_80	\$ 513,319
Anexos.Torres_Enfriamiento_Concretos_Metálicas_Tipo_40	\$ 2,000,179
Anexos.Torres_Enfriamiento_Prefabricadas_Tipo_60	\$ 5,978,851
Anexos.Canchas_Tenis_1_Tipo_10	\$ 138,822
Anexos.Canchas_Tenis_2_Tipo_20	\$ 182,984
Anexos.Canchas_Futbol_Tipo_20	\$ 93,294
Anexos.Canchas_Futbol_Sintetica_Tipo_40	\$ 156,512
Anexos.Canchas_Multifuncional_1_Tipo_60	\$ 284,122
Anexos.Canchas_Multifuncional_Asfalto_Tipo_80	\$ 204,960
Anexos.Toboganes_Basico_Tipo_40	\$ 764,862
Anexos.Toboganes_Sencillo_Tipo_50	\$ 1,923,717
Anexos.Toboganes_Medio_Tipo_60	\$ 8,123,338
Anexos.Toboganes_Plus_Tipo_80	\$ 13,664,083
Anexos.Marquesinas_Patios_Cubiertos_Sencilla_Tipo_40	\$ 204,598

Anexos.Marquesinas_Patios_Cubiertos_Media_Tipo_60	\$ 595,024
Anexos.Marquesinas_Patios_Cubiertos_Plus_Tipo_80	\$ 600,037
Anexos.Coliseos_Sencillo_Tipo_40	\$ 473,199
Anexos.Coliseos_Medio_Tipo_60	\$ 804,107
Anexos.Coliseos_Plus_Tipo_80	\$ 1,233,662
Anexos.Via_Ferrea_Trocha_Angosta_Tipo_60	\$ 1,665,297
Anexos.Via_Ferrea_Trocha_Normal_Tipo_80	\$ 1,903,934
Anexos.Carreteras_Via_Afirmado_Tipo_5	\$ 22,830
Anexos.Carreteras_Via_Pavimento_Flexible_Tipo_10	\$ 209,845
Anexos.Carreteras_Via_Terciaria_Tradicional_Tipo_20	\$ 96,008
Anexos.Carreteras_Via_Pavimento_Rigido_Tipo_30	\$ 321,064
Anexos.Carreteras_Via_Placa_Huella_Sencilla_Tipo_40	\$ 138,670
Anexos.Carreteras_Via_Placa_Huella_Plus_Tipo_50	\$ 378,023
Anexos.Carreteras_Zona_Dura_Adoquín_Tráfico_Liviano_Tipo_60	\$ 157,079
Anexos.Carreteras_Zona_Dura_Adoquín_Tráfico_Pesado_Tipo_70	\$ 191,559
Anexos.Carreteras_Zona_Dura_Concreto_Tráfico_Liviano_Tipo_80	\$ 139,850
Anexos.Carreteras_Zona_Dura_Concreto_Tráfico_Pesado_Tipo_90	\$ 262,208
Anexos.Cimientos_Estructura_Muros_Placabase_Simples_Tipo_20	\$ 103,301
Anexos.Cimientos_Estructura_Muros_Placabase_Simples_Placa_Tipo_40	\$ 207,818
Anexos.Cimientos_Estructura_Muros_Placabase_Muro_Tipo_60	\$ 379,132
Anexos.Cimientos_Estructura_Muros_Placabase_Placa_Muro_Tipo_80	\$ 503,859
Anexos.Construccion_Membrana_Arquitectonica_Tipo_Cobertizo_Sencillo_Tipo_20	\$ 375,412
Anexos.Construccion_Membrana_Arquitectonica_Tipo_Cobertizo_Plus_Tipo_40	\$ 597,811
Anexos.Camaroneras_Sencilla_Tipo_40	\$ 174,465
Anexos.Camaroneras_Tecnificadas_Tipo_60	\$ 270,966
Anexos.Estacion_de_Bombeo_Tipo_20	\$ 811,650
Anexos.Lagunas_de_Oxidación_Sin_Revestir_Tipo_40	\$ 169,322
Anexos.Lagunas_de_Oxidación_Revestidas_Tipo_60	\$ 315,475
Anexos.Pérgolas_Sencilla_Tipo_40	\$ 405,696
Anexos.Pérgolas_Media_Tipo_60	\$ 642,431
Anexos.Pérgolas_Plus_Tipo_80	\$ 1,169,179
Anexos.Estructura_Especiales_Sencilla_Tipo_20	\$ 529,545
Anexos.Estructura_Especiales_Media_Tipo_40	\$ 811,092
Anexos.Estructura_Especiales_Plus_Tipo_60	\$ 1,096,071
Anexos.Cerramiento_Cerca_Madera_4_Hilos_Tipo_10	\$ 124,851
Anexos.CerramientosCerca_Madera_3_Hilos_Tipo_20	\$ 108,915
Anexos.Cerramiento_Cerca_Concreto_4_Hilos_Tipo_30	\$ 110,070

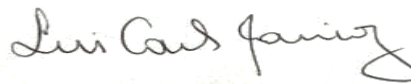
Anexos.Cerramiento_Cerca_Concreto_5_6_Hilos_Tipo_40	\$ 130,018
Anexos.Cerramiento_Cerca_Electrica_4_6_Hilos_Tipo_60	\$ 109,397
Anexos.Cerramientos_Malla_Terreno_Tipo_40	\$ 469,987
Anexos.Cerramientos_Malla_Antepecho_Tipo_60	\$ 721,266
Anexos.Cerramientos_Mamposteria_Tipo_40	\$ 337,238
Anexos.Cerramientos_Cerca_Viva_Tipo_20	\$ 132,282
Anexos.Cerramientos_Piedra_Natural_Tipo_60	\$ 513,113
Anexos.Cerramientos_Estructura_Metalica_Tipo_80	\$ 891,250
Anexos.Sótano_Sencillo_Tipo_60	\$ 1,216,541
Anexos.Sótano_Doble_Altura_Tipo_80	\$ 1,605,362
Anexos.Cocinas_1_Tipo_40	\$ 559,129
Anexos.Cocinas_2_Tipo_60	\$ 952,572
Anexos.Baños_1_Tipo_40	\$ 969,650
Anexos.Baños_2_Tipo_60	\$ 1,371,346
Anexos.Depósitos_1_Tipo_40	\$ 754,328
Anexos.Urbanismo_Basico_Tipo_40	\$ 57,692
Anexos.Urbanismo_Intermedio_Tipo_60	\$ 160,839
Anexos.Urbanismo_Plus_Tipo_80	\$ 289,334

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 SUESCA, 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



LUIS CARLOS RAMIREZ ECHAVARRÍA

Director (E) Dirección Territorial Cundinamarca