

**RESOLUCIÓN No. 25-000-0107-2025 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 AGUA DE DIOS 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 párrafo 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 25-000-036-2025 del 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 AGUA DE DIOS 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 AGUA DE DIOS 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 AGUA DE DIOS.

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 AGUA DE DIOS 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
1	\$ 1,050,000
2	\$ 600,000
3	\$ 450,000
4	\$ 320,000
5	\$ 210,000
6	\$ 170,000
7	\$ 140,000
8	\$ 100,000
9	\$ 50,000

10	\$	17,000
11	\$	8,000

Tabla 2. Valor de terreno por Zona Homogénea Geoeconómica, suelo rural (00).

Código ZHG	Valor hectárea
1	\$ 40,000,000
2	\$ 32,000,000
3	\$ 27,000,000
4	\$ 25,000,000
5	\$ 21,000,000
6	\$ 16,000,000
7	\$ 11,000,000
8	\$ 6,000,000
9	\$ 500,000
10	\$ 55,000

**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 AGUA DE DIOS del departamento de CUNDINAMARCA.

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

Tipología	Valor metro cuadrado
1002311_Residencial.Tipo_0	\$ 178,469
1014011_Residencial.Tipo_1	\$ 319,983
1004122_Residencial.Tipo_2	\$ 806,172
1004113_Residencial.Tipo_3_Menos	\$ 816,474
1011133_Residencial.Tipo_3_mas	\$ 1,020,132
1024114_Residencial.Tipo_4_Menos	\$ 1,608,137
1021134_Residencial.Tipo_4	\$ 1,342,284
1011115_Residencial.Tipo_5_Menos	\$ 1,733,799
1021125_Residencial.Tipo_5	\$ 1,874,337
1031135_Residencial.Tipo_5_mas	\$ 2,252,321

1031126_Residencial.Tipo_6	\$ 2,982,266
1031146_Residencial.Tipo_6_mas	\$ 3,663,959
1005510_Residencial.Prefabricado_1A_Sin_Acabados	\$ 687,147
1005530_Residencial.Prefabricado_2A_Sin_Acabados	\$ 889,715
2014111_Comercial.Basico_2	\$ 901,045
2021132_Comercial.Intermedio_1	\$ 1,140,557
2021532_Comercial.Intermedio_2	\$ 1,431,474
2026532_Comercial.Intermedio_3	\$ 1,752,923
2023123_Comercial.Especializado_1	\$ 1,605,477
2036543_Comercial.Especializado_2	\$ 2,283,449
2033133_Comercial.Especializado_3	\$ 2,532,184
2036533_Comercial.Especializado_4	\$ 2,834,935
3002311_Industrial.Liviana_1	\$ 420,456
3001121_Industrial.Liviana_2	\$ 1,006,116
3011132_Industrial.Mediana_1	\$ 1,373,133
3023132_Industrial.Pesada_1	\$ 1,823,615
3033443_Nave Industrial.Pesada_2	\$ 2,569,643
5014111_Institucional.Tipo_1	\$ 1,386,079
5011122_Institucional.Tipo_2	\$ 1,602,133
5021143_Institucional.Tipo_3	\$ 2,386,262
5036144_Institucional.Tipo_4	\$ 2,840,712
5015510_Institucional.Tipo_5_Prefabricado	\$ 1,220,253
5011111_Institucional.Tipo_6	\$ 2,114,348
5021132_Institucional.Tipo_7	\$ 2,136,100
5036553_Institucional.Tipo_8	\$ 2,506,099
6021131_Institucional.Religioso_Tipo_1	\$ 2,473,479
6031132_Institucional.Religioso_Tipo_2	\$ 4,571,506
7011121_Institucional.Salud_1	\$ 1,518,257
7021132_Institucional.Salud_2	\$ 2,038,015
7031173_Institucional.Salud_3	\$ 2,173,599
7036584_Institucional.Salud_Plus	\$ 2,704,522
4014011_Conservacion.Residencial_Sencilla_Tipo_1	\$ 735,842
4024022_Conservacion.Residencial_Sencilla_Tipo_2	\$ 1,111,334
4024023_Conservacion.Residencial_Tipo_3_Restaurada	\$ 1,471,237
4034024_Conservacion.Residencial_Tipo_4_Restaurada	\$ 1,561,159
4031035_Conservacion.Residencial_Tipo_5_Restaurada_Con_Reforzamiento	\$ 1,967,451
4031036_Conservacion.Residencial_Tipo_6_Restaurada_Con_Reforzamiento	\$ 2,304,159
9016551_ED.Multifamiliar_VIP_5_Pisos	\$ 1,072,943
9011122_ED.Multifamiliar_Vivienda_VIS_Serie_2_Pisos	\$ 1,336,750

9016194_ED.Multifamiliar_VIS_Hasta_12_Pisos	\$ 1,328,252
9026505_ED.Multifamiliar_Medio	\$ 1,890,772
9026547_ED.Servicios_Tipo_1	\$ 1,577,025
Anexos.Ramadas_Cobertizos_Caneyes_Sencilla_Tipo_40	\$ 194,639
Anexos.Ramadas_Cobertizos_Caneyes_Media_Tipo_60	\$ 377,812
Anexos.Ramadas_Cobertizos_Caneyes_Plus_Tipo_80	\$ 872,275
Anexos.Galpones_gallineros_Sencillo_Tipo_40	\$ 245,330
Anexos.Galpones_gallineros_Medio_Tipo_60	\$ 449,826
Anexos.Galpones_gallineros_Tecnificado_Tipo_80	\$ 690,585
Anexos.Establos_pesebreras_Sencillo_Tipo_20	\$ 289,179
Anexos.Establos_pesebreras_Medio_Tipo_60	\$ 508,089
Anexos.Establos_pesebreras_Tecnificado_Tipo_80	\$ 847,535
Anexos.Cocheras_Marraneras_Porquerizas_Tipo_20	\$ 300,523
Anexos.Cocheras_Marraneras_Porquerizas_Media_Tipo_40	\$ 523,907
Anexos.Cocheras_Marraneras_Porquerizas_Tecnificada_Tipo_80	\$ 776,493
Anexos.Silos_En_concreto_Tipo_40	\$ 1,214,349
Anexos.Silos_En_Acero_Galvanizado_Tipo_80	\$ 2,838,363
Anexos.Piscinas_Pequeña_Tipo_40	\$ 1,141,222
Anexos.Piscinas_Mediana_Tipo_50	\$ 1,332,540
Anexos.Piscinas_Grande_Tipo_60	\$ 1,957,477
Anexos.Piscinas_Prefabricada_Tipo_80	\$ 996,768
Anexos.Tanques_Soporte_Elevado_Sencillo_Tipo_10	\$ 582,478
Anexos.Tanques_Sencillo_Sin_Revestir_Tipo_20	\$ 428,023
Anexos.Tanques_Sencillo_Revestido_Tipo_30	\$ 555,052
Anexos.Tanques_Medio_Tipo_40	\$ 833,115
Anexos.Tanques_Plus_Tipo_50	\$ 1,017,505
Anexos.Tanques_Elevados_Plus_60	\$ 2,656,587
Anexos.Beneficiaderos_Sencilla_Tipo_40	\$ 320,809
Anexos.Beneficiaderos_Medio_Tipo_60	\$ 1,141,448
Anexos.Beneficiaderos_Plus_Tipo_80	\$ 1,365,880
Anexos.Secaderos_Sencillo_Tipo_40	\$ 174,995
Anexos.Secaderos_Medio_Tipo_60	\$ 406,397
Anexos.Secaderos_Plus_Tipo_80	\$ 570,499
Anexos.Kioscos_Sencillo_Tipo_40	\$ 381,293
Anexos.Kioscos_Medio_Tipo_60	\$ 566,653
Anexos.Kioscos_Plus_Tipo_80	\$ 1,562,341
Anexos.Albercas_Baniaderas_Sencillo_Tipo_40	\$ 287,827
Anexos.Albercas_Baniaderas_Medio_Tipo_60	\$ 455,848
Anexos.Albercas_Baniaderas_Plus_Tipo_80	\$ 589,609
Anexos.Corrales_Sencillo_Tipo_20	\$ 133,176

Anexos.Corrales_Medio_Tipo_40	\$ 165,056
Anexos.Corrales_Tecnificado_Tipo_80	\$ 531,295
Anexos.Torres_Enfriamiento_Concretos_Metálicas_Tipo_40	\$ 2,109,046
Anexos.Torres_Enfriamiento_Prefabricadas_Tipo_60	\$ 6,281,420
Anexos.Canchas_Tenis_1_Tipo_10	\$ 146,664
Anexos.Canchas_Tenis_2_Tipo_20	\$ 192,654
Anexos.Canchas_Futbol_Tipo_20	\$ 98,017
Anexos.Canchas_Futbol_Sintetica_Tipo_40	\$ 164,623
Anexos.Canchas_Multifuncional_1_Tipo_60	\$ 297,349
Anexos.Canchas_Multifuncional_Asfalto_Tipo_80	\$ 214,199
Anexos.Toboganes_Basico_Tipo_40	\$ 794,491
Anexos.Toboganes_Sencillo_Tipo_50	\$ 1,923,717
Anexos.Toboganes_Medio_Tipo_60	\$ 8,416,706
Anexos.Toboganes_Plus_Tipo_80	\$ 14,011,045
Anexos.Marquesinas_Patios_Cubiertos_Sencilla_Tipo_40	\$ 211,928
Anexos.Marquesinas_Patios_Cubiertos_Media_Tipo_60	\$ 614,489
Anexos.Marquesinas_Patios_Cubiertos_Plus_Tipo_80	\$ 619,958
Anexos.Coliseos_Sencillo_Tipo_40	\$ 496,940
Anexos.Coliseos_Medio_Tipo_60	\$ 848,276
Anexos.Coliseos_Plus_Tipo_80	\$ 1,301,054
Anexos.Via_Ferrea_Trocha_Angosta_Tipo_60	\$ 1,741,602
Anexos.Via_Ferrea_Trocha_Normal_Tipo_80	\$ 1,991,174
Anexos.Carreteras_Via_Afirmado_Tipo_5	\$ 24,437
Anexos.Carreteras_Via_Pavimento_Flexible_Tipo_10	\$ 217,566
Anexos.Carreteras_Via_Terciaria_Tradicional_Tipo_20	\$ 99,996
Anexos.Carreteras_Via_Pavimento_Rigido_Tipo_30	\$ 336,225
Anexos.Carreteras_Via_Placa_Huella_Sencilla_Tipo_40	\$ 143,660
Anexos.Carreteras_Via_Placa_Huella_Plus_Tipo_50	\$ 391,966
Anexos.Carreteras_Zona_Dura_Adoquín_Tráfico_Liviano_Tipo_60	\$ 162,979
Anexos.Carreteras_Zona_Dura_Adoquín_Tráfico_Pesado_Tipo_70	\$ 197,461
Anexos.Carreteras_Zona_Dura_Concreto_Tráfico_Liviano_Tipo_80	\$ 144,159
Anexos.Carreteras_Zona_Dura_Concreto_Tráfico_Pesado_Tipo_90	\$ 270,286
Anexos.Cimientos_Estructura_Muros_Placabase_Simples_Tipo_20	\$ 108,528
Anexos.Cimientos_Estructura_Muros_Placabase_Simples_Placa_Tipo_40	\$ 218,335
Anexos.Cimientos_Estructura_Muros_Placabase_Muro_Tipo_60	\$ 398,318
Anexos.Cimientos_Estructura_Muros_Placabase_Placa_Muro_Tipo_80	\$ 529,358
Anexos.Construccion_Membrana_Arquitectonica_Tipo_Cobertizo_Sencillo_Tipo_20	\$ 391,192

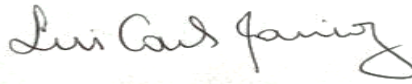
Anexos.Construccion_Membrana_Arquitectonica_Tipo_Cobertizo_Plus_Tipo_40	\$ 622,938
Anexos.Camaroneras_Sencilla_Tipo_40	\$ 185,385
Anexos.Camaroneras_Tecnificadas_Tipo_60	\$ 285,114
Anexos.Estacion_de_Bombeo_Tipo_20	\$ 852,829
Anexos.Lagunas_de_Oxidación_Sin_Revestir_Tipo_40	\$ 178,269
Anexos.Lagunas_de_Oxidación_Revestidas_Tipo_60	\$ 335,965
Anexos.Pérgolas_Sencilla_Tipo_40	\$ 412,069
Anexos.Pérgolas_Media_Tipo_60	\$ 664,060
Anexos.Pérgolas_Plus_Tipo_80	\$ 1,210,503
Anexos.Estructura_Especiales_Sencilla_Tipo_20	\$ 547,057
Anexos.Estructura_Especiales_Media_Tipo_40	\$ 844,151
Anexos.Estructura_Especiales_Plus_Tipo_60	\$ 1,140,528
Anexos.Cerramiento_Cerca_Madera_4_Hilos_Tipo_10	\$ 127,377
Anexos.CerramientosCerca_Madera_3_Hilos_Tipo_20	\$ 111,119
Anexos.Cerramiento_Cerca_Concreto_4_Hilos_Tipo_30	\$ 112,297
Anexos.Cerramiento_Cerca_Concreto_5_6_Hilos_Tipo_40	\$ 132,649
Anexos.Cerramiento_Cerca_Electrica_4_6_Hilos_Tipo_60	\$ 111,610
Anexos.Cerramientos_Malla_Terreno_Tipo_40	\$ 481,352
Anexos.Cerramientos_Malla_Antepecho_Tipo_60	\$ 743,246
Anexos.Cerramientos_Mamposteria_Tipo_40	\$ 348,365
Anexos.Cerramientos_Cerca_Viva_Tipo_20	\$ 135,479
Anexos.Cerramientos_Piedra_Natural_Tipo_60	\$ 524,237
Anexos.Cerramientos_Estructura_Metalica_Tipo_80	\$ 917,833
Anexos.Sótano_Sencillo_Tipo_60	\$ 1,276,634
Anexos.Sótano_Doble_Altura_Tipo_80	\$ 1,685,303
Anexos.Cocinas_1_Tipo_40	\$ 582,601
Anexos.Cocinas_2_Tipo_60	\$ 991,035
Anexos.Baños_1_Tipo_40	\$ 1,011,408
Anexos.Baños_2_Tipo_60	\$ 1,431,355
Anexos.Depósitos_1_Tipo_40	\$ 782,108
Anexos.Urbanismo_Basico_Tipo_40	\$ 61,146
Anexos.Urbanismo_Intermedio_Tipo_60	\$ 169,929
Anexos.Urbanismo_Plus_Tipo_80	\$ 304,762

**ARTÍCULO 3º. 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 AGUA DE DIOS, 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