

RESOLUCIÓN No. 63-000-120 DE 2025**(26 de diciembre)**

“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 a la zona rural municipio de La Tebaida del departamento de Quindío”

**LA DIRECTORA TERRITORIAL DE QUINDIO (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 Quindío expidió la Resolución 63-00044-2025 del día 09 del mes de mayo de 2025, “Por medio de la cual se ordena el inicio del proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito del municipio de La Tebaida del departamento de Quindío”.

Que una vez recibidos los insumos de las áreas técnicas y aprobados los valores en las mesas técnicas de avalúos mediante acta del día 06 de noviembre de 2025, y con base en el documento suministrado por el ente territorial SHM-1560-2025 de fecha 24 noviembre del 2025 con asunto “Notificación sobre el porcentaje aplicable para la liquidación de avalúos

catastrales en la zona rural del Municipio de La Tebaida”, con respecto al porcentaje que debe aplicarse al avalúo comercial para determinar el avalúo catastral en la zona rural del municipio de La Tebaida del departamento de Quindío, se adoptará el 60%.

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 del municipio de La Tebaida del departamento del Quindío.

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 La Tebaida del departamento de Quindío, 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 rural

Zona Económica	VALOR \$/Ha
001	\$ 20.855.000.000
002	\$ 11.624.000.000
003	\$ 4.252.000.000
004	\$ 2.528.000.000
005	\$ 2.309.000.000

006	\$ 1.471.000.000
007	\$ 1.329.000.000
008	\$ 1.120.000.000
009	\$ 799.000.000
010	\$ 606.000.000
011	\$ 539.000.000
012	\$ 522.000.000
013	\$ 447.000.000
014	\$ 397.000.000
015	\$ 303.000.000
016	\$ 247.000.000
017	\$ 190.000.000
018	\$ 156.000.000
019	\$ 145.000.000
020	\$ 135.000.000
021	\$ 63.000.000
022	\$ 53.000.000
023	\$ 36.000.000
024	\$ 9.043.000
025	\$ 7.483.000
026	\$ 5.924.000

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 rural del municipio de La Tebaida del departamento de Quindío.

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

Tipología	Valor metro cuadrado
1002311_Residencial.Tipo_0	\$ 181.180
1014011_Residencial.Tipo_1	\$ 323.777
1004122_Residencial.Tipo_2	\$ 807.902
1004113_Residencial.Tipo_3_Menos	\$ 827.063
1011133_Residencial.Tipo_3_mas	\$ 1.035.724
1024114_Residencial.Tipo_4_Menos	\$ 1.626.130
1021134_Residencial.Tipo_4	\$ 1.362.511
1011115_Residencial.Tipo_5_Menos	\$ 1.759.391
1021125_Residencial.Tipo_5	\$ 1.907.297
1031135_Residencial.Tipo_5_mas	\$ 2.288.894
1031126_Residencial.Tipo_6	\$ 3.029.275
1031146_Residencial.Tipo_6_mas	\$ 3.719.742
1005510_Residencial.Prefabricado_1A_Sin_Acabados	\$ 661.593
1005530_Residencial.Prefabricado_2A_Sin_Acabados	\$ 898.735
2014111_Comercial.Basico_2	\$ 911.207
2021132_Comercial.Intermedio_1	\$ 1.171.930
2021532_Comercial.Intermedio_2	\$ 1.454.127
2026532_Comercial.Intermedio_3	\$ 1.779.478
2023123_Comercial.Especializado_1	\$ 1.634.992
2036543_Comercial.Especializado_2	\$ 2.319.886
2033133_Comercial.Especializado_3	\$ 2.573.744
2036533_Comercial.Especializado_4	\$ 2.880.362
3002311_Industrial.Liviana_1	\$ 423.122
3001121_Industrial.Liviana_2	\$ 1.018.693
3011132_Industrial.Mediana_1	\$ 1.395.092
3023132_Industrial.Pesada_1	\$ 1.852.498
3033443_Nave Industrial.Pesada_2	\$ 2.605.773
5014111_Institucional.Tipo_1	\$ 1.406.167
5011122_Institucional.Tipo_2	\$ 1.627.146
5021143_Institucional.Tipo_3	\$ 2.424.371
5036144_Institucional.Tipo_4	\$ 2.886.723
5015510_Institucional.Tipo_5_Prefabricado	\$ 1.240.413
5011111_Institucional.Tipo_6	\$ 2.144.894
5021132_Institucional.Tipo_7	\$ 2.168.280
5036553_Institucional.Tipo_8	\$ 2.545.157
6021131_Institucional.Religioso_Tipo_1	\$ 2.504.915

6031132_Institucional.Religioso_Tipo_2	\$	4.636.720
7011121_Institucional.Salud_1	\$	1.545.272
7021132_Institucional.Salud_2	\$	2.072.732
7031173_Institucional.Salud_3	\$	2.202.575
7036584_Institucional.Salud_Plus	\$	2.757.113
4014011_Conservacion.Residencial_Sencilla_Tipo_1	\$	743.065
4024022_Conservacion.Residencial_Sencilla_Tipo_2	\$	1.127.295
4024023_Conservacion.Residencial_Tipo_3_Restaurada	\$	1.492.253
4034024_Conservacion.Residencial_Tipo_4_Restaurada	\$	1.585.881
4031035_Conservacion.Residencial_Tipo_5_Restaurada_Con_Reforzamiento	\$	2.006.701
4031036_Conservacion.Residencial_Tipo_6_Restaurada_Con_Reforzamiento	\$	2.352.034
9016551_ED.Multifamiliar_VIP_5_Pisos	\$	1.091.087
9011122_ED.Multifamiliar_Vivienda_VIS_Serie_2_Pisos	\$	1.356.166
9016194_ED.Multifamiliar_VIS_Hasta_12_Pisos	\$	1.348.156
9026505_ED.Multifamiliar_Medio	\$	1.917.145
9026547_ED.Servicios_Tipo_1	\$	1.599.957
Anexo.Ramadas Cobertizos_Caneyes_Sencilla_Tipo_40	\$	198.101
Anexo.Ramadas Cobertizos_Caneyes_Media_Tipo_60	\$	381.622
Anexo.Ramadas_Cobertizos_Caneyes_Plus_Tipo_80	\$	886.092
Anexo.Galpones_gallineros_Sencillo_Tipo_40	\$	249.149
Anexo.Galpones_gallineros_Medio_Tipo_60	\$	456.168
Anexo.Galpones_gallineros_Tecnificado_Tipo_80	\$	700.496
Anexo.Establos_pesebreras_Sencillo_Tipo_20	\$	293.158
Anexo.Establos_pesebreras_Medio_Tipo_60	\$	515.304
Anexo.Establos_pesebreras_Tecnificado_Tipo_80	\$	859.289
Anexo.Cocheras_Marraneras_Porquerizas_Tipo_20	\$	305.066
Anexo.Cocheras_Marraneras_Porquerizas_Media_Tipo_40	\$	530.474
Anexo.Cocheras_Marraneras_Porquerizas_Tecnificada_Tipo_80	\$	787.418
Anexo.Silos_En_concreto_Tipo_40	\$	1.234.506
Anexo.Silos_En_Acero_Galvanizado_Tipo_80	\$	2.929.411
Anexo.Piscinas_Pequeña_Tipo_40	\$	1.157.611
Anexo.Piscinas_Mediana_Tipo_50	\$	1.351.396
Anexo.Piscinas_Grande_Tipo_60	\$	1.969.938
Anexo.Piscinas_Prefabricada_Tipo_80	\$	1.020.491
Anexo.Tanques_Soporte_Elevado_Sencillo_Tipo_10	\$	588.881
Anexo.Tanques_Sencillo_Sin_Revestir_Tipo_20	\$	433.940
Anexo.Tanques_Sencillo_Revestido_Tipo_30	\$	559.492
Anexo.Tanques_Medio_Tipo_40	\$	844.171
Anexo.Tanques_Plus_Tipo_50	\$	1.031.159

Anexo.Tanques_Elevados_Plus_60	\$	2.682.427
Anexo.Beneficiaderos_Sencilla_Tipo_40	\$	322.864
Anexo.Beneficiaderos_Medio_Tipo_60	\$	1.151.260
Anexo.Beneficiaderos_Plus_Tipo_80	\$	1.381.940
Anexo.Secaderos_Sencillo_Tipo_40	\$	177.114
Anexo.Secaderos_Medio_Tipo_60	\$	411.848
Anexo.Secaderos_Plus_Tipo_80	\$	575.269
Anexo.Kioscos_Sencillo_Tipo_40	\$	386.889
Anexo.Kioscos_Medio_Tipo_60	\$	573.431
Anexo.Kioscos_Plus_Tipo_80	\$	1.579.202
Anexo.Albercas_Baniaderas_Sencillo_Tipo_40	\$	288.656
Anexo.Albercas_Baniaderas_Medio_Tipo_60	\$	457.998
Anexo.Albercas_Baniaderas_Plus_Tipo_80	\$	592.691
Anexo.Corrales_Sencillo_Tipo_20	\$	134.456
Anexo.Corrales_Medio_Tipo_40	\$	166.344
Anexo.Corrales_Tecnificado_Tipo_80	\$	538.409
Anexo.Torres_Enfriamiento_Concretos_Metálicas_Tipo_40	\$	2.140.882
Anexo.Torres_Enfriamiento_Prefabricadas_Tipo_60	\$	6.429.115
Anexo.Canchas_Tenis_1_Tipo_10	\$	149.884
Anexo.Canchas_Tenis_2_Tipo_20	\$	197.033
Anexo.Canchas_Futbol_Tipo_20	\$	100.121
Anexo.Canchas_Futbol_Sintetica_Tipo_40	\$	168.388
Anexo.Canchas_Multifuncional_1_Tipo_60	\$	300.665
Anexo.Canchas_Multifuncional_Asfalto_Tipo_80	\$	218.436
Anexo.Toboganes_Basico_Tipo_40	\$	808.294
Anexo.Toboganes_Sencillo_Tipo_50	\$	1.923.717
Anexo.Toboganes_Medio_Tipo_60	\$	8.567.838
Anexo.Toboganes_Plus_Tipo_80	\$	14.190.129
Anexo.Marquesinas_Patios_Cubiertos_Sencilla_Tipo_40	\$	213.968
Anexo.Marquesinas_Patios_Cubiertos_Media_Tipo_60	\$	622.696
Anexo.Marquesinas_Patios_Cubiertos_Plus_Tipo_80	\$	628.561
Anexo.Coliseos_Sencillo_Tipo_40	\$	505.896
Anexo.Coliseos_Medio_Tipo_60	\$	865.872
Anexo.Coliseos_Plus_Tipo_80	\$	1.327.297
Anexo.Via_Ferrea_trocha_Angosta_Tipo_60	\$	1.781.075
Anexo.Via_Ferrea_trocha_Normal_Tipo_80	\$	2.036.304
Anexo.Carreteras_Via_Afirmado_Tipo_5	\$	25.040
Anexo.Carreteras_Via_Pavimento_Flexible_Tipo_10	\$	220.650
Anexo.Carreteras_Via_Terciaria_Tradicional_Tipo_20	\$	102.058

Anexo.Carreteras_Via_Pavimento_Rigido_Tipo_30	\$	343.869
Anexo.Carreteras_Via_Placa_Huella_Sencilla_Tipo_40	\$	144.541
Anexo.Carreteras_Via_Placa_Huella_Plus_Tipo_50	\$	396.318
Anexo.Carreteras_Zona_Dura_Adoquín_Tráfico_Liviano_Tipo_60	\$	165.622
Anexo.Carreteras_Zona_Dura_Adoquín_Tráfico_Pesado_Tipo_70	\$	200.002
Anexo.Carreteras_Zona_Dura_Concreto_Tráfico_Liviano_Tipo_80	\$	146.114
Anexo.Carreteras_Zona_dura_concreto_Tráfico_pesado_Tipo_90	\$	274.056
Anexo.Cimientos_Estructura_Muros_Placabase_Simples_Tipo_20	\$	109.827
Anexo.Cimientos_Estructura_Muros_Placabase_Simples_Placa_Tipo_40	\$	221.320
Anexo.Cimientos_Estructura_Muros_Placabase_Muro_Tipo_60	\$	403.771
Anexo.Cimientos_Estructura_Muros_Placabase_Placa_Muro_Tipo_80	\$	536.459
Anexo.Construccion_Membrana_Arquitectonica_Tipo_Cobertizo_Sencillo_Tipo_20	\$	399.354
Anexo.Construccion_Membrana_Arquitectonica_Tipo_Cobertizo_Plus_Tipo_40	\$	635.937
Anexo.Camaroneras_Sencilla_Tipo_40	\$	189.700
Anexo.Camaroneras_Tecnificadas_Tipo_60	\$	290.965
Anexo.Estacion_de_Bombeo_Tipo_20	\$	869.152
Anexo.Lagunas_de_Oxidación_Sin_Revestir_Tipo_40	\$	180.673
Anexo.Lagunas_de_Oxidación_Revestidas_Tipo_60	\$	344.351
Anexo.Pérgolas_Sencilla_Tipo_40	\$	415.366
Anexo.Pérgolas_Media_Tipo_60	\$	673.152
Anexo.Pérgolas_Plus_Tipo_80	\$	1.228.155
Anexo.Estructura_Especiales_Sencilla_Tipo_20	\$	555.555
Anexo.Estructura_Especiales_Media_Tipo_40	\$	859.299
Anexo.Estructura_Especiales_Plus_Tipo_60	\$	1.158.475
Anexo.Cerramiento_Cerca_Madera_4_Hilos_Tipo_10	\$	128.670
Anexo.CerramientosCerca_Madera_3_Hilos_Tipo_20	\$	112.246
Anexo.Cerramiento_Cerca_Concreto_4_Hilos_Tipo_30	\$	113.435
Anexo.Cerramiento_Cerca_Concreto_5_6_Hilos_Tipo_40	\$	133.996
Anexo.Cerramiento_Cerca_Electrica_4_6_Hilos_Tipo_60	\$	112.742
Anexo.Cerramientos_Malla_Terreno_Tipo_40	\$	486.925
Anexo.Cerramientos_Malla_Antepecho_Tipo_60	\$	739.957
Anexo.Cerramientos_Mamposteria_Tipo_40	\$	351.071
Anexo.Cerramientos_Cerca_Viva_Tipo_20	\$	137.121
Anexo.Cerramientos_Piedra_Natural_Tipo_60	\$	524.375
Anexo.Cerramientos_Estructura_Metalica_Tipo_80	\$	929.569
Anexo.Sótano_Sencillo_Tipo_60	\$	1.295.436
Sótano_Doble_Altura_Tipo_80	\$	1.712.611
Cocinas_1_Tipo_40	\$	588.482

Cocinas_2_Tipo_60	\$	1.010.933
Baños_1_Tipo_40	\$	1.022.580
Baños_2_Tipo_60	\$	1.443.870
Depósitos_1_Tipo_40	\$	788.916
Urbanismo_Basico_Tipo_40	\$	62.758
Urbanismo_Intermedio_Tipo_60	\$	174.498
Urbanismo_Plus_Tipo_80	\$	311.716

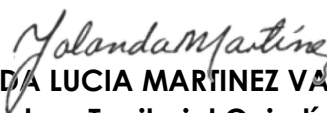
ARTÍCULO 3°. AVALÚO CATASTRAL. Adoptar para el avalúo catastral el porcentaje de 60% sobre los valores comerciales resultantes del estudio del componente económico del proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito en el municipio de La Tebaida, con base en el documento suministrado por el ente territorial SHM-1560-2025 de fecha 24 noviembre del 2025 con asunto “*Notificación sobre el porcentaje aplicable para la liquidación de avalúos catastrales en la zona rural del Municipio de La Tebaida*”, 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

Dada en Armenia a los treinta (26) días del mes de diciembre de 2025.


YOLANDA LUCÍA MARTÍNEZ VALENCIA
Directora Territorial Quindío (E)

Proyectó: Daniel Fernando Palomino Escobar
Revisó: Flor Adriana Peña Salguero