

RESOLUCIÓN No. 52-405-0003 de 2025

(29 de diciembre de 2025)

“Por medio de la cual se aprueban los valores comerciales resultantes del estudio del componente económico de los procesos de formación y actualización catastral con enfoque multipropósito, correspondientes al municipio de Leiva del departamento de Nariño”

EL DIRECTOR TERRITORIAL DE NARIÑO 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 Nariño expidió la Resolución 52-001-0006-2024 del día 14 del mes de febrero de 2024, “*Por medio de la cual se ordena el inicio del proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito en la zona urbana y formación de la zona rural del municipio de Leiva del departamento de Nariño*”.

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 acogidas las decisiones tomadas por el Concejo de Política Fiscal Municipal y según lo estipulado en el

artículo 24 de la Ley 1450 de 2011 y en concordancia con el artículo 4.7.2 de la Resolución 1040 de 2023, parcialmente modificada por la Resolución 746 de 2024, recuerda que las administraciones municipales son responsables de definir el porcentaje del valor catastral respecto al valor comercial de los predios, conforme a lo establecido en la mencionada ley, normativas que la modifiquen, adicionen o deroguen.

En caso de no recibir este porcentaje dentro de los plazos establecidos, el gestor catastral aplicará el porcentaje mínimo permitido (60%) según la ley.

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 Leiva departamento de Nariño.

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 y rural de los procesos de formación y actualización catastral con enfoque multipropósito adelantado en el municipio de Leiva del departamento de Nariño, 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	ZONAS FÍSICAS	VALOR / \$
001	001,002,003,004	\$ 665.000
002	001,003,004,006	\$ 580.000
003	004,006,301,303	\$ 560.000
004	004,006,303,304	\$ 540.000
005	001,002,003,004,005,006,007,301,304	\$ 450.000

006	003,006,007,008,303,304	\$	440.000
007	007,302,304,306,308,803,806,902,903	\$	430.000
008	002,201,203,208,301,302,304,305,308,310,802,806	\$	390.000
009	007,008,201,202,304,308,902	\$	370.000
010	004,006,009,202,206,301,303,304,308,310,802,903,904,910	\$	350.000
011	301,303,307,308,310,909	\$	340.000
012	312,802,805,806	\$	320.000
013	006,007,009,202,302,304,306,308,309,806	\$	260.000
014	303,304,309,310,805,809,901,902,909	\$	240.000
015	311,909	\$	215.000
016	302,304,308,310,311,901,902,909	\$	205.000
017	007,203,204,205,206,209,210,304,308,310,311,801,904,905,908,909,910,911,912	\$	180.000
018	205,308	\$	160.000
019	802,804,903	\$	140.000
020	101,205,207,211,311,909,913	\$	120.000
021	210,904,909,911,912	\$	90.000
022	007,304,306,802,804,912	\$	55.000
023	207,807,902,903,906,907,909,913	\$	30.000
024	310,808,908,909,910,911,912	\$	25.000
025	306,909,912,913	\$	900

Tabla 2. Valor de Terreno por zona homogénea geoeconómica, suelo rural

ZONA ECONÓMICA	ZONAS FÍSICAS	VALOR_HECTAREA
001	227	\$ 1.420.000.000
002	003,225	\$ 1.336.000.000
003	223	\$ 715.000.000
004	003,007,015,032,041,050,055,056,073,082,085,086,088,089,112,114,116,118,119,123,128,131,132,134,136,138,143,144,158,163,168,169,170,171,173,175,176,177,178,179,180,191,195,207,212,214,215,216,217,225,227	\$ 700.000.000
005	227	\$ 600.000.000
006	224,225	\$ 550.000.000
007	079	\$ 450.000.000
008	227	\$ 400.000.000
009	224,225	\$ 350.000.000
010	223	\$ 335.000.000
011	079	\$ 310.000.000

012	001,002,003,004,006,007,012,019,020,026,032,033,034,035,036,041,045,050,051,055,056,071,072,073,078,082,083,085,086,088,095,096,104,112,113,114,115,116,118,119,121,123,125,127,128,131,132,133,134,135,136,138,139,142,143,144,145,146,158,162,163,164,166,168,169,170,171,172,173,175,176,177,178,179,180,181,182,183,190,191,192,195,196,206,207,208,210,212,213,214,215,216,217,218,227	\$	300.000.000
013	227	\$	265.200.000
014	223	\$	250.000.000
015	226,227	\$	240.000.000
016	227	\$	230.000.000
017	227	\$	200.000.000
018	079,227	\$	100.000.000
019	226,227	\$	70.000.000
020	050,055	\$	30.000.000
021	001,041,072,082,112,117,134,158,163,168,191,227	\$	16.000.000
022	180,202,207,209,214,227	\$	13.000.000
023	002,007,008,012,042,051,052,056,057,073,091,093,103,104,113,118,119,121,140,147,153,159,160,161,162,164,165,166,176,181,184,186,192,193,197,198,203,204,208,210,219,225,226,227	\$	9.000.000
024	012,051,052,056,057,073,075,091,103,113,121,147,153,159,160,181,184,186,192,198,203,208,210,219	\$	7.200.000
025	003,013,014,015,016,017,020,022,031,032,033,043,059,069,074,076,077,078,079,089,094,095,096,099,106,107,114,115,116,122,123,125,126,127,128,137,141,142,150,154,167,173,177,178,179,182,194,195,199,200,206,212,213,220	\$	7.000.000
026	012,052,073,113,118,153,161,192,203,204,210	\$	6.300.000
027	003,013,014,016,020,022,028,033,046,047,074,077,078,094,096,107,108,124,125,128,141,142,154,167,185,194,199,211	\$	5.600.000
028	071,084,085,086,087,131,132,133,135,227	\$	5.200.000
029	014,016,020,022,028,033,046,047,059,066,067,074,077,078,096,107,108,109,116,124,125,128,142,154,156,157,179,187,194,199,200,205	\$	4.900.000
030	034,035,036,037,043,045,143,144,145,168,169,170,171,172	\$	3.600.000
031	069,070,088,110,111,137,138	\$	2.800.000
032	005,006,011,018,019,021,023,024,026,027,029,038,039,040,044,045,048,049,054,063,064,065,068,070,080,081,088,089,090,100,101,102,129,130,138,139,146,151,152,155,175,183,190,196,217,218	\$	1.400.000
033	226	\$	820.000
034	009,025,060,083,084,133,136,169,172,173,174,175,201,214,215,216,217	\$	700.000
035	002,008,051,052,056,057,073,075,092,093,104,118,120,121,186,192,193,203,208,221	\$	500.000

036	002,003,008,013,014,016,020,022,028,030,033,042,052,056,057,058,059,074,077,078,092,093,094,096,103,104,107,108,113,116,118,120,124,125,128,140,142,148,149,153,154,164,167,184,185,186,187,192,193,194,197,203,204,205,208,213,219,220,222	\$	400.000
037	009,025,053,061,084,097,098,105,136,169,188,189	\$	380.000
038	006,018,021,024,027,038,044,045,048,062,063,065,080,081,088,090,100,101,102,129,130,138,151,218	\$	350.000
039	004,025,188	\$	320.000
040	014,016,020,031,033,046,047,058,066,067,074,077,078,094,096,108,116,124,125,128,142,154,167,185,187,194,199,213,220	\$	300.000
041	035,071,084,086,132,133,144,169,171,172,215,216	\$	250.000
042	006,010,018,019,021,024,027,038,039,044,045,049,054,062,063,065,081,088,090,100,101,102,129,151,155,175,190,196,218	\$	240.000
043	044,045,068,070,088,111,138,146,154,155,157,174,175,201,217	\$	150.000

ARTÍCULO 2. APROBAR las tablas de valor comercial de construcción, utilizados en la determinación de los valores comerciales según el uso de la construcción de los predios ubicados en la zona urbana y rural del municipio de Leiva del departamento de Nariño.

Tabla 3. Valor de construcción por puntajes.

PUNTAJES

TIPOLOGÍAS:	RESIDENCIAL	TIPOLOGÍAS:	COMERCIAL
Puntaje	Valor m2	Puntaje	Valor m2
1	\$ 24.235	1	\$ 22.660
2	\$ 46.644	2	\$ 43.612
3	\$ 68.411	3	\$ 63.964
4	\$ 89.771	4	\$ 83.936
5	\$ 110.835	5	\$ 103.631
6	\$ 131.665	6	\$ 123.107
7	\$ 152.302	7	\$ 142.403
8	\$ 172.776	8	\$ 161.546
9	\$ 193.109	9	\$ 180.557
10	\$ 213.316	10	\$ 199.450
11	\$ 233.411	11	\$ 218.239
12	\$ 253.405	12	\$ 236.934
13	\$ 273.307	13	\$ 255.542
14	\$ 293.124	14	\$ 274.071

15	\$	312.863	15	\$	292.527
16	\$	332.529	16	\$	310.915
17	\$	352.127	17	\$	329.239
18	\$	371.661	18	\$	347.503
19	\$	391.135	19	\$	365.711
20	\$	410.553	20	\$	383.867
21	\$	429.916	21	\$	401.971
22	\$	449.228	22	\$	420.029
23	\$	468.492	23	\$	438.040
24	\$	487.710	24	\$	456.009
25	\$	506.883	25	\$	473.935
26	\$	526.014	26	\$	491.823
27	\$	545.103	27	\$	509.672
28	\$	564.154	28	\$	527.484
29	\$	583.167	29	\$	545.261
30	\$	602.144	30	\$	563.005
31	\$	621.086	31	\$	580.715
32	\$	639.994	32	\$	598.394
33	\$	658.869	33	\$	616.042
34	\$	677.712	34	\$	633.661
35	\$	696.525	35	\$	651.251
36	\$	715.308	36	\$	668.813
37	\$	734.062	37	\$	686.348
38	\$	752.788	38	\$	703.857
39	\$	771.487	39	\$	721.340
40	\$	790.159	40	\$	738.799
41	\$	808.805	41	\$	756.233
42	\$	827.426	42	\$	773.644
43	\$	846.023	43	\$	791.031
44	\$	864.596	44	\$	808.397
45	\$	883.145	45	\$	825.740
46	\$	901.671	46	\$	843.063
47	\$	920.175	47	\$	860.364
48	\$	938.658	48	\$	877.645
49	\$	957.118	49	\$	894.906
50	\$	975.559	50	\$	912.147
51	\$	993.978	51	\$	929.370
52	\$	1.012.378	52	\$	946.573
53	\$	1.030.758	53	\$	963.759
54	\$	1.049.119	54	\$	980.926
55	\$	1.067.461	55	\$	998.076
56	\$	1.085.784	56	\$	1.015.208
57	\$	1.104.090	57	\$	1.032.324
58	\$	1.122.377	58	\$	1.049.423
59	\$	1.140.647	59	\$	1.066.505
60	\$	1.158.900	60	\$	1.083.572
61	\$	1.177.136	61	\$	1.100.622
62	\$	1.195.356	62	\$	1.117.658
63	\$	1.213.559	63	\$	1.134.678
64	\$	1.231.746	64	\$	1.151.683

65	\$	1.249.918	65	\$	1.168.673
66	\$	1.268.074	66	\$	1.185.649
67	\$	1.286.215	67	\$	1.202.611
68	\$	1.304.341	68	\$	1.219.558
69	\$	1.322.452	69	\$	1.236.492
70	\$	1.340.548	70	\$	1.253.412
71	\$	1.358.630	71	\$	1.270.319
72	\$	1.376.698	72	\$	1.287.213
73	\$	1.394.752	73	\$	1.304.093
74	\$	1.412.793	74	\$	1.320.961
75	\$	1.430.820	75	\$	1.337.816
76	\$	1.448.833	76	\$	1.354.659
77	\$	1.466.834	77	\$	1.371.490
78	\$	1.484.821	78	\$	1.388.308
79	\$	1.502.796	79	\$	1.405.114
80	\$	1.520.758	80	\$	1.421.909
81	\$	1.538.708	81	\$	1.438.692
82	\$	1.556.645	82	\$	1.455.463
83	\$	1.574.571	83	\$	1.472.224
84	\$	1.592.484	84	\$	1.488.973
85	\$	1.610.386	85	\$	1.505.711
86	\$	1.628.275	86	\$	1.522.438
87	\$	1.646.154	87	\$	1.539.154
88	\$	1.664.021	88	\$	1.555.859
89	\$	1.681.876	89	\$	1.572.554
90	\$	1.699.721	90	\$	1.589.239
91	\$	1.717.555	91	\$	1.605.914
92	\$	1.735.377	92	\$	1.622.578
93	\$	1.753.189	93	\$	1.639.232
94	\$	1.770.991	94	\$	1.655.876
95	\$	1.788.782	95	\$	1.672.511
96	\$	1.806.562	96	\$	1.689.136
97	\$	1.824.332	97	\$	1.705.751
98	\$	1.842.092	98	\$	1.722.356
99	\$	1.859.843	99	\$	1.738.953
100	\$	1.877.583	100	\$	1.755.540

Aplican para las zonas 00 y 01, rural y Urbano.

Aplicar para Código de usos: 2- 3-4- 5- 8- 9- 10- 11- 18- 20- 21-23- 26- 47- 60- 62- 82- 99			
03 ANEXOS			
ÍTEM	DESTINO	Tipo	Comercial \$ m2
Enramada	2	40	90.000
		60	145.000
		80	295.000

		90	655.000
Galpones	3	20	110.000
		40	140.000
		60	245.000
		80	835.000
Establos	4	20	135.000
		40	215.000
		60	470.000
		80	550.000
Cocheras	5	20	115.000
		40	185.000
		60	285.000
		80	595.000
Silos	8	60	530.000
		80	1.425.000
Piscinas	9	40	635.000
		50	665.000
		60	925.000
		80	975.000
Tanque	10	40	265.000
		50	650.000
		60	935.000
		80	1.335.000
Beneficiadero	11	20	175.000
		40	150.000
		60	375.000
		80	460.000
Secaderos	18	40	115.000
		60	335.000
		80	490.000
Pozo	20	40	360.000
		60	680.000
		80	720.000
Kioscos	21	20	95.000
		40	145.000
		60	265.000
		80	465.000
Albercas	23	40	125.000
		60	240.000
		80	270.000
Corrales	26	20	50.000
		40	85.000
		60	150.000
		80	205.000
Torres de enfriamiento m3	47	1	200.000
Cancha Tenis	60	10	120.000
		20	160.000

Toboganes	62	40	975.000
		50	2.310.000
		60	2.825.000
		80	3.345.000
Marquesina	82	20	140.000
		40	190.000
		60	265.000
		80	325.000
Cimientos	99	20	190.000
		40	280.000
		60	475.000
		80	645.000
Anexos.Canchas	125	20	69.000
		40	118.000
		60	170.000
		80	205.000

Aplican para las zonas 00 y 01, rural y Urbano.

ARTÍCULO 3°. AVALÚO CATASTRAL. Adoptar para el avalúo catastral el porcentaje de 60% sobre los valores comerciales resultantes del estudio del componente económico de los procesos de formación y actualización catastral con enfoque multipropósito en el municipio de Leiva, 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



ELÍAS SUAREZ PINILLA
Director Territorial Nariño (E)

Elaboró: Diana Camila Díaz Tobar – Contratista 

Revisó: Viviana Stephany Rosero Suarez – Profesional Especializado 