

## RESOLUCIÓN No. 86-865-0003 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 Valle del Guamuez del departamento de Putumayo”*

### 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 86-865-00001 del día 9 del mes de agosto de 2024, “Por medio de la cual se ordena el inicio del proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito en las zonas urbana y rural del municipio de Valle del Guamuez del departamento de Putumayo”.

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 comunicadas mediante oficio del día 11 del mes de diciembre de 2025 con respecto al porcentaje que debe aplicarse

al avalúo comercial para determinar el avalúo catastral en la zona urbana y rural del municipio de Valle del Guamuez del departamento de Putumayo.

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 municipio de Valle del Guamuez del departamento de Putumayo.

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 Valle del Guamuez del departamento de Putumayo, 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. Valores de terreno por Zona Homogénea Geoeconómica, suelo urbano (cabecera 01)

ZONA ECONÓMICA	ZONAS FÍSICAS	VALOR / \$
001	001,002	\$ 2.700.000
002	001,002,003,004,005,006,010	\$ 2.300.000
003	006,007,008,009,013,901	\$ 1.900.000
004	801,804	\$ 1.450.000
005	004,005,008,010,011,014,301,304,305,804	\$ 1.300.000
006	001,006,801	\$ 1.195.000
007	301,304	\$ 1.180.000

008	008,009,010,011,014	\$ 1.000.000
009	011,201,301,302,303,304,802,804	\$ 900.000
010	802,809	\$ 815.000
011	001,003,005,011,012,015,201,202,209,301,302,303,304,305,306,307,803,902,903,906,913,915	\$ 800.000
012	003,008,011,204,305,306,809,907,909,910	\$ 700.000
013	10	\$ 650.000
014	1,801	\$ 620.000
015	201,202,205,301,302,303,304,305,306,902,906,916	\$ 600.000
016	010,301,303,801,804,904	\$ 560.000
017	005,010,303,306,803,804	\$ 550.000
018	010,201,202,207,301,302,303,304,803,913	\$ 500.000
019	010,014,203,205,302,303,304,305,306,801,804,904,907,908,911	\$ 450.000
020	801,809,810	\$ 430.000
021	912,917,921	\$ 425.000
022	302,911	\$ 420.000
023	016,201,202,203,204,205,206,301,302,303,304,305,306,808,904,905,906,907,908,913,914	\$ 400.000
024	801,802,803,804,809,810,902	\$ 370.000
025	204,303,304,305,306,904,906,908	\$ 350.000
026	919	\$ 315.000
027	303,306,802,908	\$ 300.000
028	803,913,917	\$ 275.000
029	203,208,210,303,306,924	\$ 250.000
030	202	\$ 235.000
031	803	\$ 230.000
032	907	\$ 215.000
033	206,913,915	\$ 200.000
034	010,204,205,303	\$ 180.000
035	203,206,802,804,806,807,913,914,918,920,923	\$ 170.000
036	204,809	\$ 150.000
037	918,922	\$ 117.000
038	203,204,206	\$ 90.000
039	809,810	\$ 80.000
040	804,805,914,919	\$ 30.000
041	926,926	\$ 1.500

Tabla 2. Valores de terreno por Zona Homogénea Geoeconómica, suelo urbano (El Tigre)

ZONA ECONÓMICA	ZONAS FÍSICAS	VALOR / \$
001	001,002	\$ 350.000
002	001,002,204,801	\$ 250.000
003	202,203,204,909,910	\$ 240.000
004	001,002,801,804	\$ 200.000
005	001,201,202,203,204,205,206,207,208,801,805,909	\$ 150.000
006	001,204,208,801,802,803,804,906	\$ 145.000
007	201,202,204,206,208,801,803	\$ 115.000
008	002,903	\$ 110.000
009	002,201,203,204,206,207,208,801,803,805,901,902,908,909	\$ 90.000
010	805,00	\$ 70.000
011	805,806,807,808	\$ 45.000
012	002,203,204,206,207,208,808,901,902,903,904,905,909	\$ 40.000
013	207,209,902,906,907,909	\$ 25.000
014	204,208,910,911,912	\$ 16.000
015	806,808,908,909,910,912	\$ 10.000

Tabla 3. Valores de terreno por Zona Homogénea Geoeconómica, suelo urbano (El Placer)

ZONA ECONÓMICA	ZONAS FÍSICAS	VALOR / \$
001	001,004,804	\$ 150.000
002	001,002,004,201,202,203,205,206,208,802,804	\$ 120.000
003	203,212,802,913,919	\$ 100.000
004	001,002,004,202,205,801,802,804	\$ 90.000
005	001,203,205,206,207,208,901,903	\$ 70.000
006	002,203,806	\$ 65.000
007	003,204,209,803	\$ 60.000
008	205,206,208,210,902,903,905,907,908,909,915,920	\$ 40.000
009	205,206,209,804,805,807	\$ 30.000
010	204,21	\$ 28.000
011	203,208,905,907,909,911,913,915,917,920	\$ 25.000
012	211,00	\$ 20.000
013	209,904,906,912,916	\$ 16.000
014	204,209,910,912,914,918,921	\$ 10.000

**Tabla 4. Zonas Homogéneas Físicas, suelo rural (00)**

<b>ZONA ECONÓMICA</b>	<b>ZONAS FÍSICAS</b>	<b>VALOR / \$</b>
001	060,099,111,191,192,193,194	\$ 2.750.000.000
002	024,036,037,088,159,160,163,191	\$ 1.000.000.000
003	098,099,193	\$ 930.000.000
004	024,036,037,038,159,160	\$ 800.000.000
005	148,149,191	\$ 735.000.000
006	067,068,189	\$ 700.000.000
007	040,104,190,191,193,194	\$ 500.000.000
008	099,193	\$ 450.000.000
009	105,106,190	\$ 420.000.000
010	036,088,111,157,159,160,167,192,194	\$ 400.000.000
011	082,101,130,131,189,191,194	\$ 200.000.000
012	104,106,190	\$ 150.000.000
013	040,067,190,193,194	\$ 60.000.000
014	036,037,038,039,100,104,105,109,110,150,152,157,158,159,160,161,164,190	\$ 50.000.000
015	057,059,062,132,137,148	\$ 35.000.000
016	011,021,024,031,047,058,060,066,070,073,085,088,090,106,118,119,122,131,133,142,144,149,151,162,176,177,178,189,191	\$ 15.000.000
017	082,086,087,101,194	\$ 12.000.000
018	020,057,059,060,079,081,086,088,089,105,130,132,147,148,149,175,191	\$ 10.000.000
019	011,015,021,024,026,037,047,056,058,060,066,067,073,083,085,088,090,106,108,114,117,121,122,131,133,135,144,148,149,151,154,158,160,162,169,171,176,177,189,190,191	\$ 8.000.000
020	003,021,043,098,099,100,102,193	\$ 7.000.000
021	011,015,019,024,026,031,037,047,056,058,060,066,067,068,073,080,083,085,088,090,106,114,121,122,131,133,135,144,149,151,154,158,160,162,169,171,173,176,177,189,191	\$ 6.000.000
022	018,022,025,027,030,032,034,048,049,050,052,083,088,091,092,094	\$ 5.500.000
023	083,084,088,089,093	\$ 4.500.000
024	009,012,014,015,019,021,023,024,026,028,029,031,033,035,042,043,047,051,053,056,058,060,061,066,067,068,069,071,072,074,075,080,083,084,085,088,089,093,095,106,107,114,115,116,117,120,123,124,129,131,133,134,135,141,144,145,146,148,149,151,153,155,156,169,170,171,172,173,174,176,177,179,190,191,194	\$ 3.500.000
025	014,115,129	\$ 2.500.000
026	017,033,042,043,044,046,053,054,055,078,093,095,098,099,102,103,110,111,112,113,115,116,127,136,139,142,143,163,164,165,166,167,168,180,182,183,187,191,193	\$ 2.000.000
027	008,009,011,012,014,023,028,033,035,051,053,068,069,072,074,075,084,089,090,091,093,095,096,107,115,120,123,124,134,141,145,146,153,155,156,170,172,174,179	\$ 1.000.000

028	001,002,003,004,005,006,007,008,009,010,011,013,014,016,017,018,019,023,024,026,033,035,040,041,042,043,044,045,046,047,051,053,054,055,058,060,062,063,064,065,066,067,068,069,072,073,074,075,076,077,078,080,083,084,088,089,090,091,093,095,097,098,099,100,102,103,106,108,109,110,111,112,113,114,115,116,120,121,122,123,124,125,126,127,128,129,131,133,134,136,137,138,139,140,141,143,145,146,149,151,153,154,155,156,159,160,162,163,164,165,166,167,168,169,171,173,174,176,177,179,180,181,182,183,184,185,186,187,188,189,190,192,194	\$ 500.000
-----	---	------------

**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 Valle del Guamuez del departamento de Putumayo.

Tabla 5 Relación de los valores de construcciones convencionales resultantes del estudio de acuerdo con su puntaje y/o tipología.

#### PUNTAJES

<b>TIPOLOGÍAS:</b>	<b>RESIDENCIAL</b>		<b>TIPOLOGÍAS:</b>	<b>COMERCIAL</b>
Puntaje	Valor m2		Puntaje	Valor m2
1	\$ 8.488		1	\$ 19.129
2	\$ 18.943		2	\$ 41.571
3	\$ 30.297		3	\$ 65.460
4	\$ 42.277		4	\$ 90.340
5	\$ 54.744		5	\$ 115.984
6	\$ 67.616		6	\$ 142.254
7	\$ 80.832		7	\$ 169.055
8	\$ 94.352		8	\$ 196.321
9	\$ 108.142		9	\$ 224.000
10	\$ 122.178		10	\$ 252.050
11	\$ 136.437		11	\$ 280.438
12	\$ 150.903		12	\$ 309.138
13	\$ 165.562		13	\$ 338.126
14	\$ 180.400		14	\$ 367.382
15	\$ 195.407		15	\$ 396.890
16	\$ 210.573		16	\$ 426.635
17	\$ 225.889		17	\$ 456.604
18	\$ 241.349		18	\$ 486.784
19	\$ 256.946		19	\$ 517.166
20	\$ 272.673		20	\$ 547.741
21	\$ 288.525		21	\$ 578.499
22	\$ 304.497		22	\$ 609.433
23	\$ 320.584		23	\$ 640.536
24	\$ 336.782		24	\$ 671.802
25	\$ 353.088		25	\$ 703.224

26	\$	369.497		26	\$	734.797
27	\$	386.006		27	\$	766.516
28	\$	402.612		28	\$	798.376
29	\$	419.312		29	\$	830.372
30	\$	436.104		30	\$	862.501
31	\$	452.984		31	\$	894.758
32	\$	469.951		32	\$	927.141
33	\$	487.002		33	\$	959.645
34	\$	504.135		34	\$	992.267
35	\$	521.348		35	\$	1.025.004
36	\$	538.638		36	\$	1.057.854
37	\$	556.005		37	\$	1.090.813
38	\$	573.446		38	\$	1.123.879
39	\$	590.961		39	\$	1.157.049
40	\$	608.546		40	\$	1.190.321
41	\$	626.201		41	\$	1.223.693
42	\$	643.924		42	\$	1.257.163
43	\$	661.714		43	\$	1.290.729
44	\$	679.570		44	\$	1.324.388
45	\$	697.490		45	\$	1.358.138
46	\$	715.473		46	\$	1.391.979
47	\$	733.518		47	\$	1.425.908
48	\$	751.624		48	\$	1.459.924
49	\$	769.789		49	\$	1.494.024
50	\$	788.014		50	\$	1.528.209
51	\$	806.296		51	\$	1.562.475
52	\$	824.635		52	\$	1.596.821
53	\$	843.030		53	\$	1.631.247
54	\$	861.480		54	\$	1.665.751
55	\$	879.984		55	\$	1.700.331
56	\$	898.541		56	\$	1.734.987
57	\$	917.151		57	\$	1.769.717
58	\$	935.812		58	\$	1.804.520
59	\$	954.524		59	\$	1.839.395
60	\$	973.287		60	\$	1.874.341
61	\$	992.099		61	\$	1.909.357
62	\$	1.010.960		62	\$	1.944.441
63	\$	1.029.870		63	\$	1.979.594
64	\$	1.048.827		64	\$	2.014.813
65	\$	1.067.830		65	\$	2.050.099
66	\$	1.086.880		66	\$	2.085.449
67	\$	1.105.976		67	\$	2.120.864
68	\$	1.125.117		68	\$	2.156.342
69	\$	1.144.302		69	\$	2.191.882
70	\$	1.163.532		70	\$	2.227.484
71	\$	1.182.805		71	\$	2.263.148
72	\$	1.202.121		72	\$	2.298.871
73	\$	1.221.480		73	\$	2.334.654
74	\$	1.240.880		74	\$	2.370.496
75	\$	1.260.322		75	\$	2.406.396
76	\$	1.279.805		76	\$	2.442.353

77	\$	1.299.329		77	\$	2.478.367
78	\$	1.318.893		78	\$	2.514.437
79	\$	1.338.496		79	\$	2.550.562
80	\$	1.358.139		80	\$	2.586.743
81	\$	1.377.821		81	\$	2.622.977
82	\$	1.397.541		82	\$	2.659.265
83	\$	1.417.299		83	\$	2.695.606
84	\$	1.437.095		84	\$	2.732.000
85	\$	1.456.928		85	\$	2.768.445
86	\$	1.476.799		86	\$	2.804.942
87	\$	1.496.706		87	\$	2.841.490
88	\$	1.516.649		88	\$	2.878.088
89	\$	1.536.628		89	\$	2.914.737
90	\$	1.556.642		90	\$	2.951.434
91	\$	1.576.692		91	\$	2.988.180
92	\$	1.596.776		92	\$	3.024.975
93	\$	1.616.895		93	\$	3.061.818
94	\$	1.637.049		94	\$	3.098.708
95	\$	1.657.236		95	\$	3.135.645
96	\$	1.677.457		96	\$	3.172.629
97	\$	1.697.711		97	\$	3.209.658
98	\$	1.717.999		98	\$	3.246.734
99	\$	1.738.319		99	\$	3.283.855
100	\$	1.758.672		100	\$	3.321.021

Aplica tabla residencial para las zonas rural y urbano y tabla comercial para la zona urbana.

Tabla 6. Anexos

<b>TABLA 6</b>			
<b>Aplicar para Código de usos: 2- 3-4- 5- 8- 9- 10- 11- 18- 20- 21-23- 26- 47- 60- 62- 82- 99</b>			
<b>03 ANEXOS</b>			
<b>ÍTEM</b>	<b>DESTINO</b>	<b>Tipo</b>	<b>Comercial \$ m2</b>
<b>Enramada</b>	2	40	90.000
		60	145.000
		80	295.000
		90	655.000
<b>Galpones</b>	3	20	110.000
		40	140.000
		60	245.000
		80	835.000
<b>Establos</b>	4	20	135.000
		40	215.000
		60	470.000
		80	550.000
<b>Cocheras</b>	5	20	115.000
		40	185.000

		60	285.000
		80	595.000
<b>Silos</b>	8	60	530.000
		80	1.425.000
<b>Piscinas</b>	9	40	635.000
		50	665.000
		60	925.000
		80	975.000
<b>Tanque</b>	10	40	265.000
		50	650.000
		60	935.000
		80	1.335.000
<b>Beneficiadero</b>	11	20	175.000
		40	150.000
		60	375.000
		80	460.000
<b>Secaderos</b>	18	40	115.000
		60	335.000
		80	490.000
<b>Pozo</b>	20	40	360.000
		60	680.000
		80	720.000
<b>Kioscos</b>	21	20	95.000
		40	145.000
		60	265.000
		80	465.000
<b>Albercas</b>	23	40	125.000
		60	240.000
		80	270.000
<b>Corrales</b>	26	20	50.000
		40	85.000
		60	150.000
		80	205.000
<b>Torres de enfriamiento m3</b>	47	1	200.000
<b>Cancha Tenis</b>	60	10	120.000
		20	160.000
<b>Toboganes</b>	62	40	975.000
		50	2.310.000
		60	2.825.000
		80	3.345.000
<b>Marquesina</b>	82	20	140.000
		40	190.000
		60	265.000
		80	325.000
<b>Cimientos</b>	99	20	190.000
		40	280.000
		60	475.000

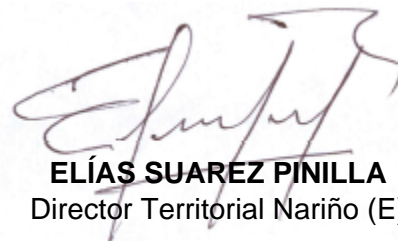
		80	645.000
<b>Anexos.Canchas</b>	125	20	69.000
		40	118.000
		60	170.000
		80	205.000

**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 Valle del Guamuez, con base en el documento COMFIS suministrado por el ente territorial, 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 *Diana Díaz*  
Revisó: Viviana Stephany Rosero Suarez – Profesional Especializado *Viviana Rosero Suarez*