

RESOLUCIÓN No. 86-571-0004 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 a la zona urbana del municipio de Puerto Guzmán 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 mediante la Resolución No. 86-571-0001 del 09 de agosto de 2024, se ordenó el inicio del proceso de actualización Catastral con enfoque multipropósito de la zona Urbana y Rural del municipio de Puerto Guzmán 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 24 de diciembre de 2025, y acogidas las decisiones tomadas por el Concejo de Política Fiscal Municipal y comunicadas mediante oficio del día 25 del mes de noviembre de 2025 con respecto al porcentaje que debe

aplicarse al avalúo comercial para determinar el avalúo catastral en la zona urbana del municipio de Puerto Guzmán 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 Puerto Guzmán 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 del proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito adelantado en el municipio de Puerto Guzmán del departamento de Puerto Guzmán, 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	VALOR / m2
001	\$ 550.000,00
002	\$ 450.000,00
003	\$ 400.000,00
004	\$ 280.000,00
005	\$ 250.000,00
006	\$ 230.000,00
007	\$ 205.000,00
008	\$ 180.000,00
009	\$ 170.000,00
010	\$ 160.000,00
011	\$ 155.000,00

Zona Económica	VALOR / m2
012	\$ 145.000,00
013	\$ 140.000,00
014	\$ 120.000,00
015	\$ 115.000,00
016	\$ 105.000,00
017	\$ 100.000,00
018	\$ 90.000,00
019	\$ 80.000,00
020	\$ 75.000,00
021	\$ 70.000,00
022	\$ 60.000,00
023	\$ 50.000,00

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 del municipio de Puerto Guzmán del departamento de Putumayo

Tabla 2. Valor de construcciones por tipología constructiva

RESIDENCIAL

TABLA 1	
01 RESIDENCIAL	
Puntos	Comercial \$ m2
1	5.112
2	12.002
3	19.774
4	28.180
5	37.091
6	46.427
7	56.132
8	66.164
9	76.491
10	87.087
11	97.932
12	109.007
13	120.298
14	131.793
15	143.479

TABLA 1	
01 RESIDENCIAL	
Puntos	Comercial \$ m2
16	155.346
17	167.387
18	179.593
19	191.957
20	204.472
21	217.133
22	229.935
23	242.871
24	255.939
25	269.133
26	282.450
27	295.886
28	309.437
29	323.101
30	336.875

TABLA 1	
01 RESIDENCIAL	
Puntos	Comercial \$ m2
31	350.755
32	364.739
33	378.825
34	393.010
35	407.292
36	421.668
37	436.137
38	450.697
39	465.346
40	480.082
41	494.904
42	509.809
43	524.797
44	539.865
45	555.013

TABLA 1	
01 RESIDENCIAL	
Puntos	Comercial \$ m2
46	570.240
47	585.543
48	600.921
49	616.374
50	631.900
51	647.498
52	663.167
53	678.905
54	694.713
55	710.589
56	726.531
57	742.539
58	758.613
59	774.751
60	790.952
61	807.216
62	823.541
63	839.928
64	856.375

TABLA 1	
01 RESIDENCIAL	
Puntos	Comercial \$ m2
65	872.882
66	889.447
67	906.071
68	922.752
69	939.490
70	956.284
71	973.134
72	990.038
73	1.006.998
74	1.024.011
75	1.041.077
76	1.058.196
77	1.075.367
78	1.092.590
79	1.109.864
80	1.127.189
81	1.144.564
82	1.161.989
83	1.179.463

TABLA 1	
01 RESIDENCIAL	
Puntos	Comercial \$ m2
84	1.196.985
85	1.214.556
86	1.232.175
87	1.249.841
88	1.267.555
89	1.285.315
90	1.303.121
91	1.320.973
92	1.338.871
93	1.356.813
94	1.374.801
95	1.392.832
96	1.410.908
97	1.429.027
98	1.447.190
99	1.465.395
100	1.483.643

COMERCIAL

02 COMERCIAL	
Puntos	Comercial \$ m2
1	6.134
2	14.403
3	23.729
4	33.816
5	44.510
6	55.713
7	67.358
8	79.397
9	91.789
10	104.504
11	117.518

02 COMERCIAL	
Puntos	Comercial \$ m2
12	130.809
13	144.358
14	158.151
15	172.174
16	186.416
17	200.865
18	215.512
19	230.348
20	245.367
21	260.560
22	275.921

02 COMERCIAL	
Puntos	Comercial \$ m2
23	291.445
24	307.127
25	322.960
26	338.940
27	355.063
28	371.325
29	387.722
30	404.250
31	420.906
32	437.687
33	454.590

02 COMERCIAL	
Puntos	Comercial \$ m2
34	471.612
35	488.750
36	506.002
37	523.365
38	540.837
39	558.415
40	576.098
41	593.884
42	611.771
43	629.756
44	647.838
45	666.016
46	684.288
47	702.651
48	721.105
49	739.649
50	758.280
51	776.997
52	795.800
53	814.686
54	833.656
55	852.706
56	871.837

02 COMERCIAL	
Puntos	Comercial \$ m2
57	891.047
58	910.336
59	929.701
60	949.142
61	968.659
62	988.250
63	1.007.914
64	1.027.650
65	1.047.458
66	1.067.336
67	1.087.285
68	1.107.302
69	1.127.388
70	1.147.541
71	1.167.760
72	1.188.046
73	1.208.397
74	1.228.813
75	1.249.292
76	1.269.835
77	1.290.441
78	1.311.108
79	1.331.837

02 COMERCIAL	
Puntos	Comercial \$ m2
80	1.352.627
81	1.373.477
82	1.394.386
83	1.415.355
84	1.436.382
85	1.457.467
86	1.478.610
87	1.499.810
88	1.521.066
89	1.542.378
90	1.563.745
91	1.585.168
92	1.606.645
93	1.628.176
94	1.649.761
95	1.671.399
96	1.693.090
97	1.714.833
98	1.736.628
99	1.758.474
100	1.780.372

Anexos

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

03 ANEXOS			
ÍTEM	DESTINO	Tipo	Comercial \$ m2
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

03 ANEXOS			
ÍTEM	DESTINO	Tipo	Comercial \$ m2
Silos	8	60	530.000
		80	1.425.000
Piscinas	9	40	635.000
		50	665.000
		60	925.000
		80	975.000
		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

03 ANEXOS			
ÍTEM	DESTINO	Tipo	Comercial \$ m2
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

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 la zona urbana del municipio de Puerto Guzmán, 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)

Proyectó: Diana Camila Díaz Tobar – Contratista Dirección Territorial Nariño 

Revisó: Viviana Stephany Rosero Suarez – Profesional Especializado Dirección Territorial Nariño 