

RESOLUCIÓN No. 86-573-0004 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 Puerto Leguizamo 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 86-573-0001-2024 del día 19 del mes de julio de 2024, “Por medio de la cual se ordena el inicio del proceso de actualización catastral con enfoque multipropósito en la zona urbana y rural del municipio de Puerto Leguizamo 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 23 de diciembre de 2025, y acogidas las decisiones tomadas por el Concejo de Política Fiscal Municipal y comunicadas mediante

oficio del día 13 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 y rural del municipio de Puerto Leguízamo 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 del municipio de Puerto Leguízamo departamento del 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 de los procesos de formación y actualización catastral con enfoque multipropósito adelantado en el municipio de Puerto Leguízamo 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. Valor de terreno por Zona Homogénea Geoeconómica, suelo urbano.

VALORES ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS SUELO URBANO	
Zona Económica	Valor / m2
001	\$ 600.000
002	\$ 330.000
003	\$ 245.000
004	\$ 221.000

VALORES ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS SUELO URBANO	
Zona Económica	Valor / m2
005	\$ 180.000
006	\$ 145.000
007	\$ 120.000
008	\$ 100.000
009	\$ 97.000
010	\$ 81.000
011	\$ 80.000
012	\$ 72.000
013	\$ 67.000
014	\$ 53.000
015	\$ 22.000
016	\$ 520

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

VALORES ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS SUELO RURAL	
Zona Económica	Valor /Hectárea
001	\$ 2.210.000.000
002	\$ 800.000.000
003	\$ 220.000.000
004	\$ 200.000.000
005	\$ 160.000.000
006	\$ 90.000.000
007	\$ 50.000.000
008	\$ 5.600.000
009	\$ 3.000.000
010	\$ 2.100.000
011	\$ 1.800.000
012	\$ 1.500.000
013	\$ 1.120.000
014	\$ 80.000
015	\$ 520,00

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 Leguizamo del departamento de Putumayo.

Tabla 3. Valor de construcciones por puntaje

RESIDENCIAL

Puntaje	Adoptados x m2	Puntaje	Adoptados x m2	Puntaje	Adoptados x m2
1	\$ 8.014	31	\$ 211.967	61	\$ 415.920
2	\$ 14.812	32	\$ 218.765	62	\$ 422.718
3	\$ 21.611	33	\$ 225.564	63	\$ 429.517
4	\$ 28.409	34	\$ 232.362	64	\$ 436.315
5	\$ 35.208	35	\$ 239.161	65	\$ 443.114
6	\$ 42.006	36	\$ 245.959	66	\$ 449.912
7	\$ 48.805	37	\$ 252.758	67	\$ 456.711
8	\$ 55.603	38	\$ 259.556	68	\$ 463.509
9	\$ 62.401	39	\$ 266.354	69	\$ 470.307
10	\$ 69.200	40	\$ 273.153	70	\$ 477.106
11	\$ 75.998	41	\$ 279.951	71	\$ 483.904
12	\$ 82.797	42	\$ 286.750	72	\$ 490.703
13	\$ 89.595	43	\$ 293.548	73	\$ 497.501
14	\$ 96.394	44	\$ 300.347	74	\$ 504.300
15	\$ 103.192	45	\$ 307.145	75	\$ 511.098
16	\$ 109.990	46	\$ 313.943	76	\$ 517.896
17	\$ 116.789	47	\$ 320.742	77	\$ 524.695
18	\$ 123.587	48	\$ 327.540	78	\$ 531.493
19	\$ 130.386	49	\$ 334.339	79	\$ 538.292
20	\$ 137.184	50	\$ 341.137	80	\$ 545.090
21	\$ 143.983	51	\$ 347.936	81	\$ 551.889
22	\$ 150.781	52	\$ 354.734	82	\$ 558.687
23	\$ 157.579	53	\$ 361.533	83	\$ 565.486
24	\$ 164.378	54	\$ 368.331	84	\$ 572.284
25	\$ 171.176	55	\$ 375.129	85	\$ 579.082
26	\$ 177.975	56	\$ 381.928	86	\$ 585.881
27	\$ 184.773	57	\$ 388.726	87	\$ 592.679
28	\$ 191.572	58	\$ 395.525	88	\$ 599.478
29	\$ 198.370	59	\$ 402.323	89	\$ 606.276
30	\$ 205.169	60	\$ 409.122	90	\$ 613.075

Puntaje	Adoptados x m2
91	\$ 619.873
92	\$ 626.671
93	\$ 633.470
94	\$ 640.268

Puntaje	Adoptados x m2
95	\$ 647.067
96	\$ 653.865
97	\$ 660.664
98	\$ 667.462

Puntaje	Adoptados x m2
99	\$ 674.260
100	\$ 681.059

COMERCIAL

Puntaje	Adoptados x m2
1	\$ 71.252
	\$ 80.292
3	\$ 89.332
4	\$ 98.373
5	\$ 107.413
6	\$ 116.453
7	\$ 125.493
8	\$ 134.534
9	\$ 143.574
10	\$ 152.614
11	\$ 161.654
12	\$ 170.694
13	\$ 179.735
14	\$ 188.775
15	\$ 197.815
16	\$ 206.855
17	\$ 215.896
18	\$ 224.936
19	\$ 233.976
20	\$ 243.016
21	\$ 252.056
22	\$ 261.097
23	\$ 270.137
24	\$ 279.177
25	\$ 288.217
26	\$ 297.258
27	\$ 306.298
28	\$ 315.338

Puntaje	Adoptados x m2
29	\$ 324.378
30	\$ 333.418
31	\$ 342.459
32	\$ 351.499
33	\$ 360.539
34	\$ 369.579
35	\$ 378.620
36	\$ 387.660
37	\$ 396.700
38	\$ 405.740
39	\$ 414.780
40	\$ 423.821
41	\$ 432.861
42	\$ 441.901
43	\$ 450.941
44	\$ 459.981
45	\$ 469.022
46	\$ 478.062
47	\$ 487.102
48	\$ 496.142
49	\$ 505.183
50	\$ 514.223
51	\$ 523.263
52	\$ 532.303
53	\$ 541.343
54	\$ 550.384
55	\$ 559.424
56	\$ 568.464

Puntaje	Adoptados x m2
57	\$ 577.504
58	\$ 586.545
59	\$ 595.585
60	\$ 604.625
61	\$ 613.665
62	\$ 622.705
63	\$ 631.746
64	\$ 640.786
65	\$ 649.826
66	\$ 658.866
67	\$ 667.907
68	\$ 676.947
69	\$ 685.987
70	\$ 695.027
71	\$ 704.067
72	\$ 713.108
73	\$ 722.148
74	\$ 731.188
75	\$ 740.228
76	\$ 749.269
77	\$ 758.309
78	\$ 767.349
79	\$ 776.389
80	\$ 785.429
81	\$ 794.470
82	\$ 803.510
83	\$ 812.550
84	\$ 821.590

Puntaje	Adoptados x m2
85	\$ 830.631
86	\$ 839.671
87	\$ 848.711
88	\$ 857.751
89	\$ 866.791
90	\$ 875.832

Puntaje	Adoptados x m2
91	\$ 884.872
92	\$ 893.912
93	\$ 902.952
94	\$ 911.993
95	\$ 921.033
96	\$ 930.073

Puntaje	Adoptados x m2
97	\$ 939.113
98	\$ 948.153
99	\$ 957.194
100	\$ 966.234

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
		20	135.000
		40	215.000
		60	470.000
		80	550.000
		20	115.000
Cocheras	5	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

03 ANEXOS					
ÍTEM	DESTINO	Tipo	Comercial \$ m2		
		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
60	240.000				
		80	270.000		
		Corrales	26	20	50.000
				40	85.000
		60	150.000		
		80	205.000		

03 ANEXOS			
ÍTEM	DESTINO	Tipo	Comercial \$ m2
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


03 ANEXOS			
ÍTEM	DESTINO	Tipo	Comercial \$ m2
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 3º. 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 Puerto Leguizamó, 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 4º. 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 5º VIGENCIA. La presente resolución rige a partir de su publicación en el Diario Oficial y contra ella no proceden recursos.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE



ELÍAS SUÁREZ PINILLA
Director Territorial Nariño (E)

Elaboró: Diana Camila Díaz Tobar – Contratista *Diana Díaz*
Revisó: Viviana Stephany Rosero Suarez – Profesional Especializado *Viviana Rosero*