



GEOGRAFÍA PARA LA AUTONOMÍA TERRITORIAL

DISMINUCIÓN DEL REZAGO EN LOS
AVALÚOS CATASTRALES
LEY 2294 DE 2023 PND

2026



REZAGO CATASTRAL

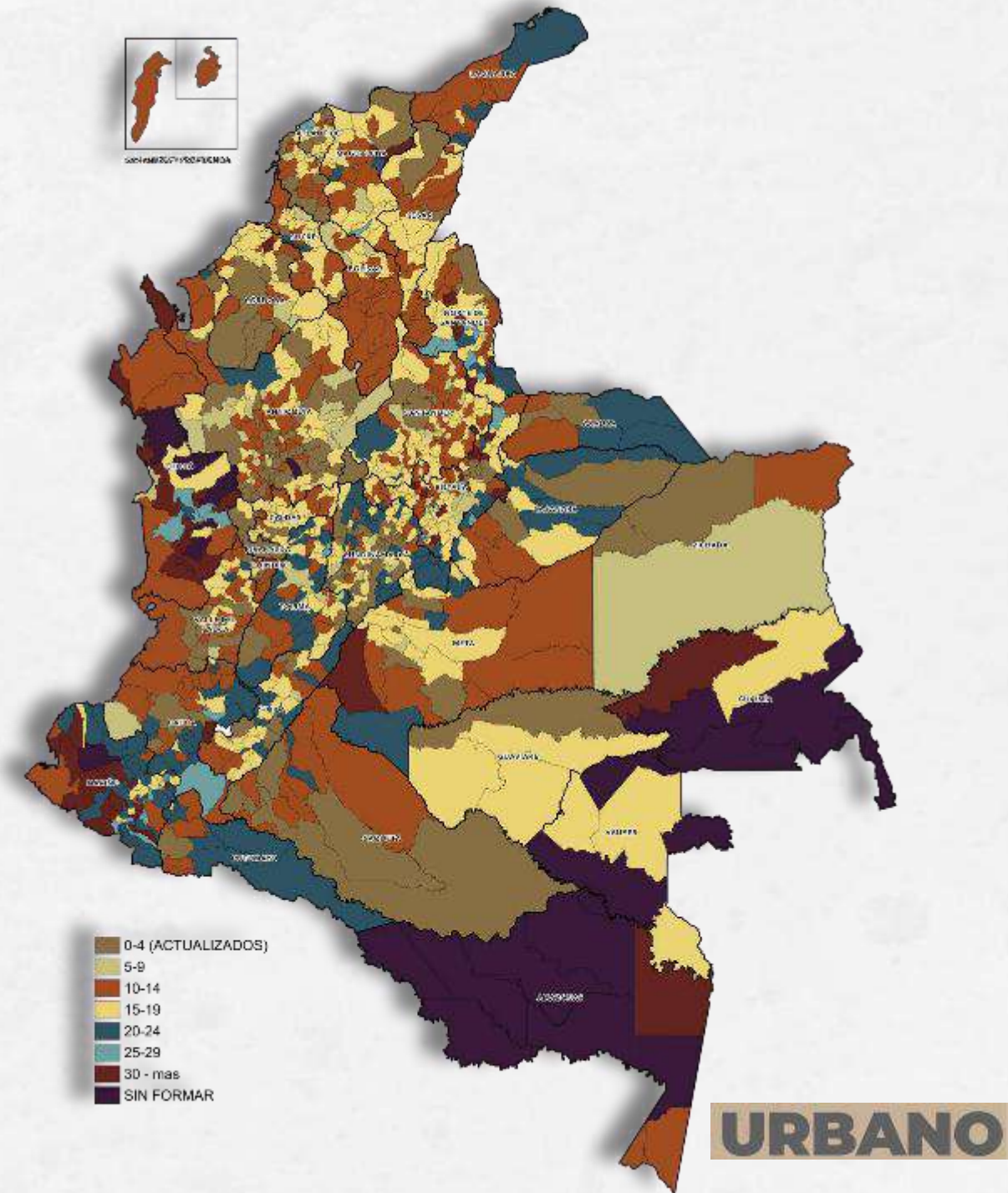
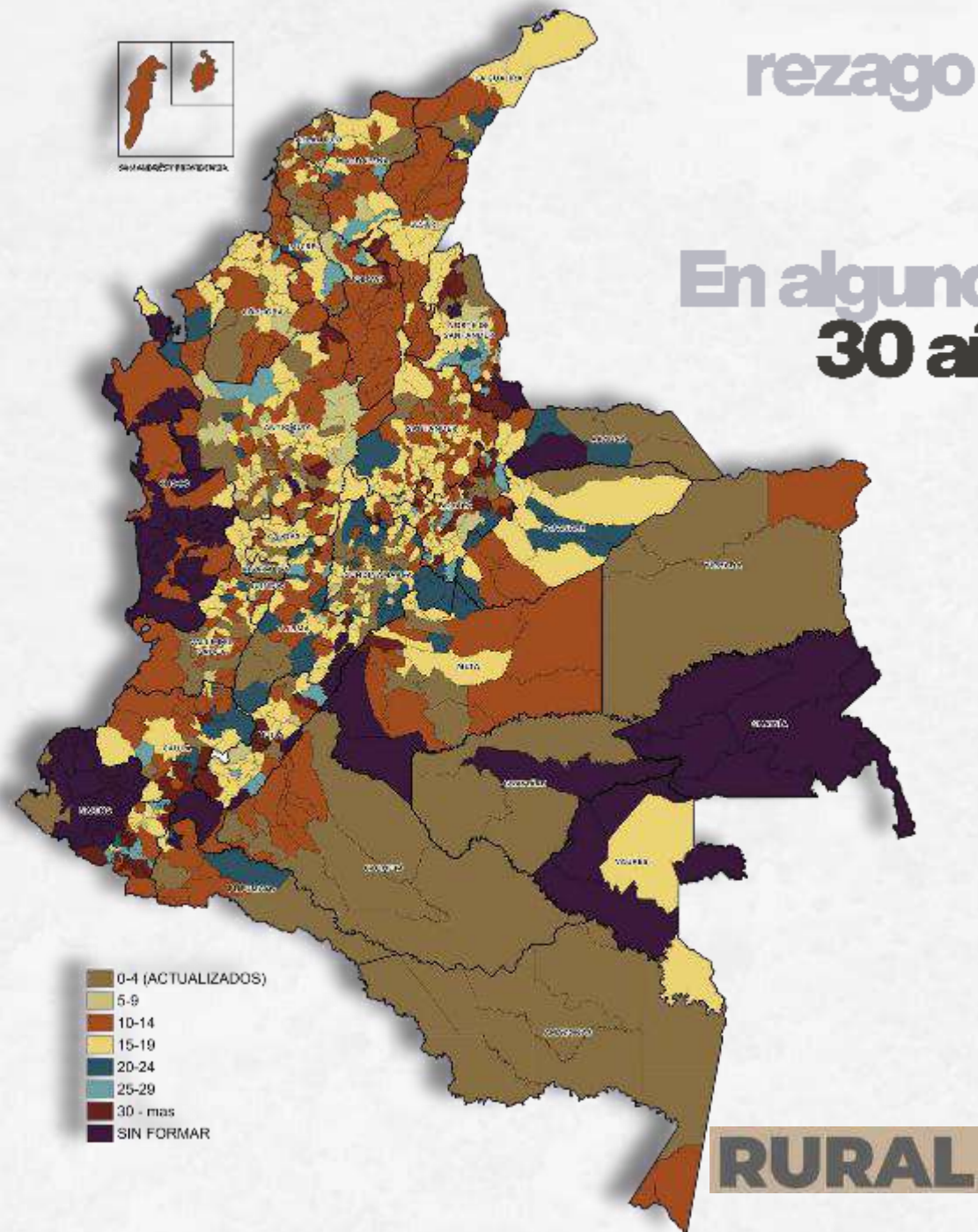
-  Es la diferencia o brecha acumulada entre el avalúo catastral de los predios y su valor comercial, generada por años sin actualización.
-  Esta desactualización produce inequidades en el IPU y decisiones territoriales basadas en información incompleta.

EL REZAGO SE CONCENTRA EN LA ZONA RURAL

15 años
rezago promedio del catastro rural

En algunos municipios supera los **30 años** sin actualización

El catastro urbano presenta mayor nivel de actualización, principalmente en el centro del país



¿QUÉ SIGNIFICA ESTE REZAGO?

- El rezago afecta el recaudo, la equidad y la planeación territorial.



¿Por qué fue necesaria esta metodología?



20+

**Años sin
actualización**

**Rezagos históricos en
muchos municipios**



16%

Valor catastral

**En algunos casos, muy por
debajo del rango permitido
(60-100%)**



520

**Municipios puestos
en vigencia**

**Proceso aplicado únicamente
en áreas rurales**



Artículo 2.2.2.1.1 del Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020

INFORMACIÓN VIGENTE

TOTAL MUNICIPIOS 520
 TOTAL PREDIOS 1.921.241



El **G2,7%** de los predios corresponden a agropecuarios y habitacionales, solamente el **7,3%** cuenta con destinos distintos

ANALISIS POR DESTINOS

Agropecuarios	81,2%
Habitacionales	11,49%

RANGOS DE VALORES VIGENTES A 2025	%	CANTIDAD DE PREDIOS
Avalúos menores a 2 millones	35,1%	674.356
Avalúos entre 2 y 10 millones	32,2%	618.640
Avalúos entre 10 y 50 millones	22,6%	434.201
	89,9%	1.727.197



El **89,9%** es decir **1.727,197** predios tenían hasta el **2025** un avalúo inferior a **50 millones de pesos** y de estos **35,1%** es decir **674.356** predios tenía un valor inferior a **2 millones de pesos**

MANDATO LEGAL

 **Artículo 49 de la
Ley 2294 de 2023 PND**



Tener en **cuenta que:**

ARTÍCULO 49.

Es una **medida excepcional** establecida por ley para **realizar un ajuste automático de los avalúos catastrales**, utilizando **metodologías masivas** para cerrar la brecha entre el catastro y la realidad económica.

①

Por una sola vez

No es permanente; es un ajuste transitorio para corregir el rezago acumulado.



Automático

No requiere visitas predio a predio; se basa en modelos técnicos del IGAC.



Transitorio

Una vez aplicado, se retomará el procedimiento estándar de la Ley 44 de 1990.

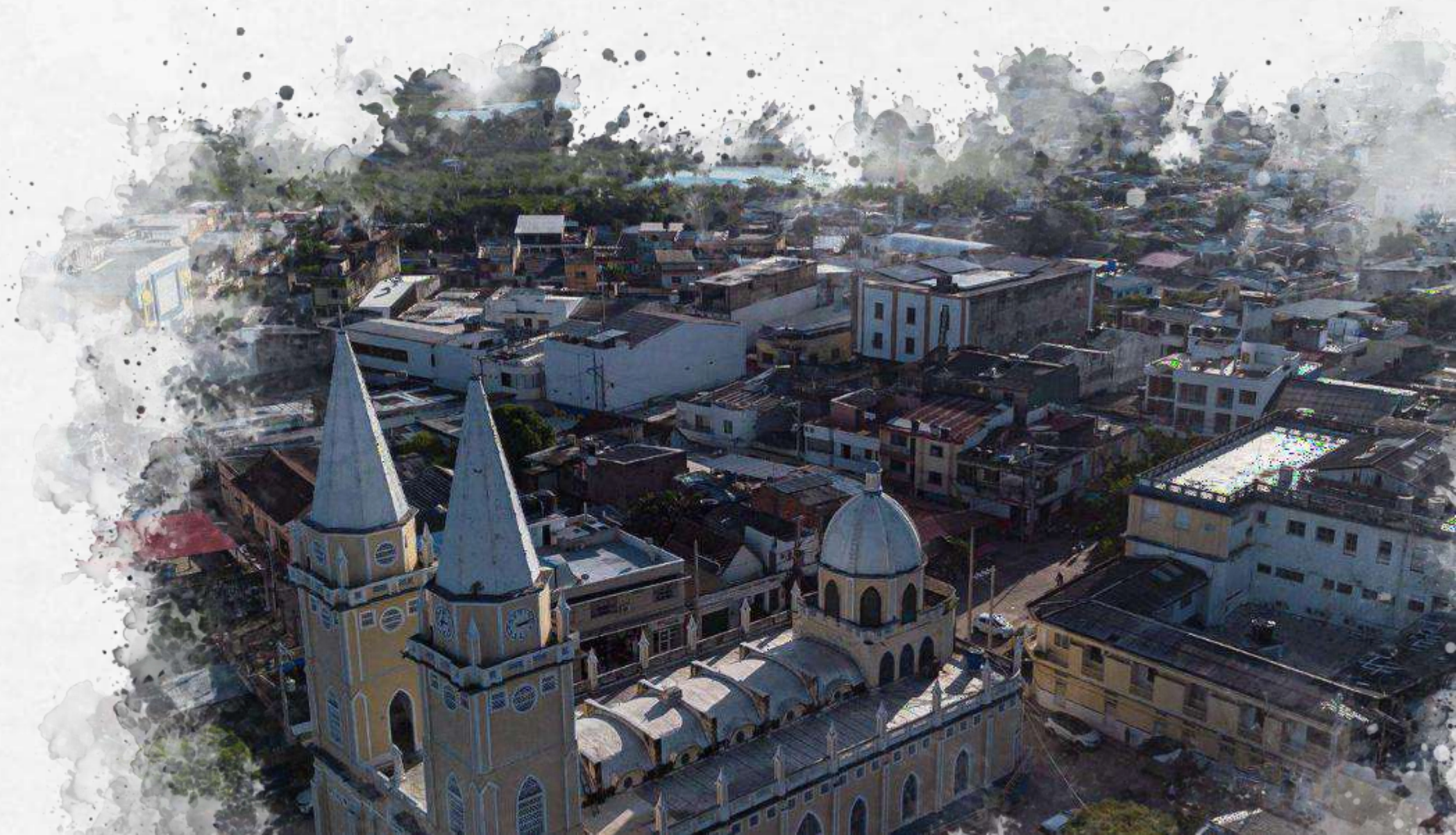
“Contrarrestar la distorsión de la realidad económica... corregir inequidades... mejorar la planificación.”



¿CÓMO SE APLICA LA METODOLOGÍA?

RESOLUCIÓN 1912 DE 2024

“Por medio del cual se adopta la metodología para la actualización masiva de valores catastrales rezagados en las zonas rurales, que permita realizar el ajuste automático al que se refiere el artículo 49 de la Ley 2294 de 2023”.



Tener en **cuenta que:**

◆ **Solo componente económico**
No modifica linderos, área, información jurídica ni características físicas del predio

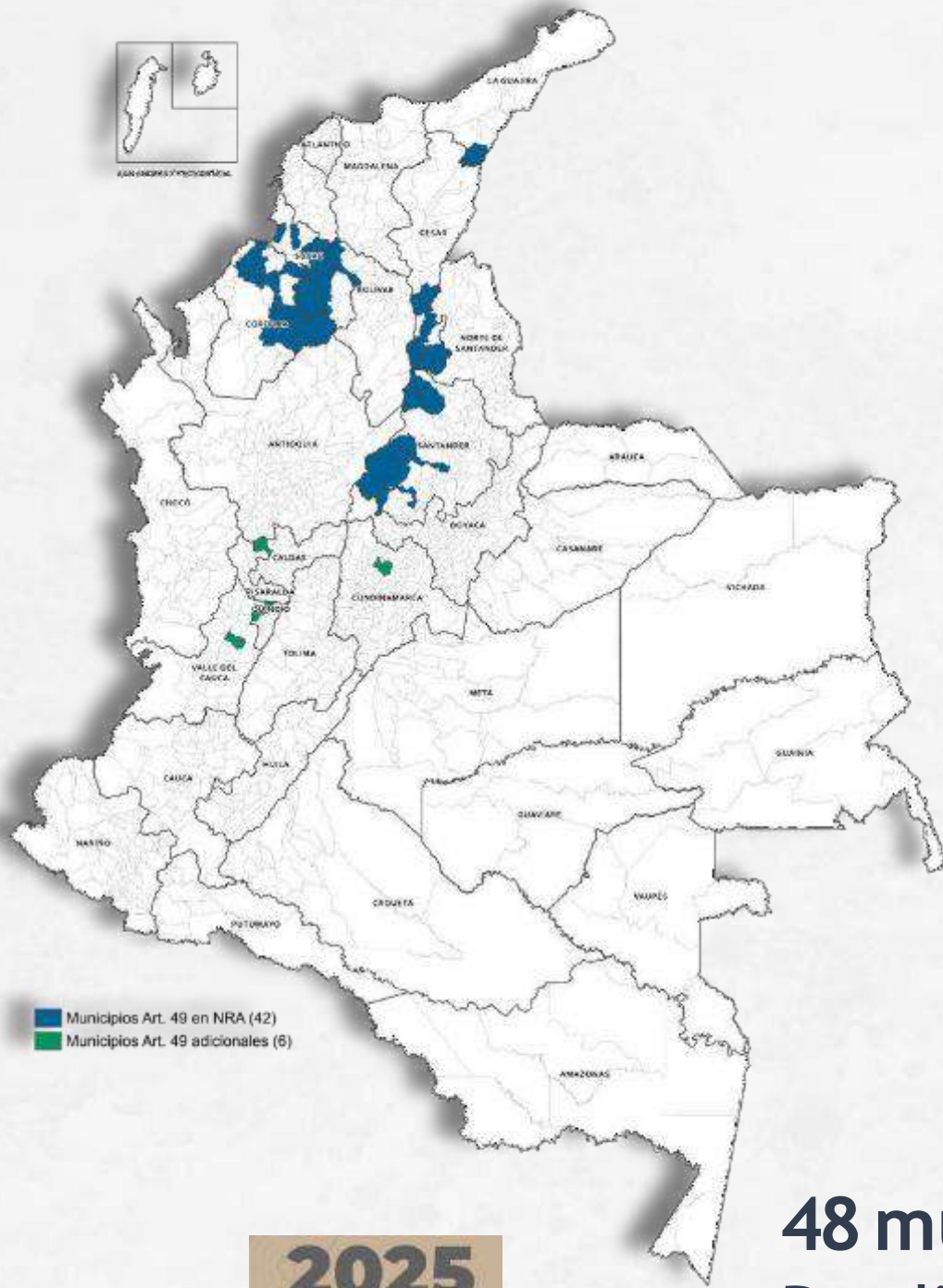
● **Visitas de campo**
No se realizaron visitas individuales; análisis a nivel de zonas homogéneas

● **Aplicación puntual**
Mecanismo excepcional para corregir rezago histórico, aplica por una única vez de manera automática

● **Incrementos diferenciados**
Porcentajes varían según nivel de rezago en cada zona homogénea



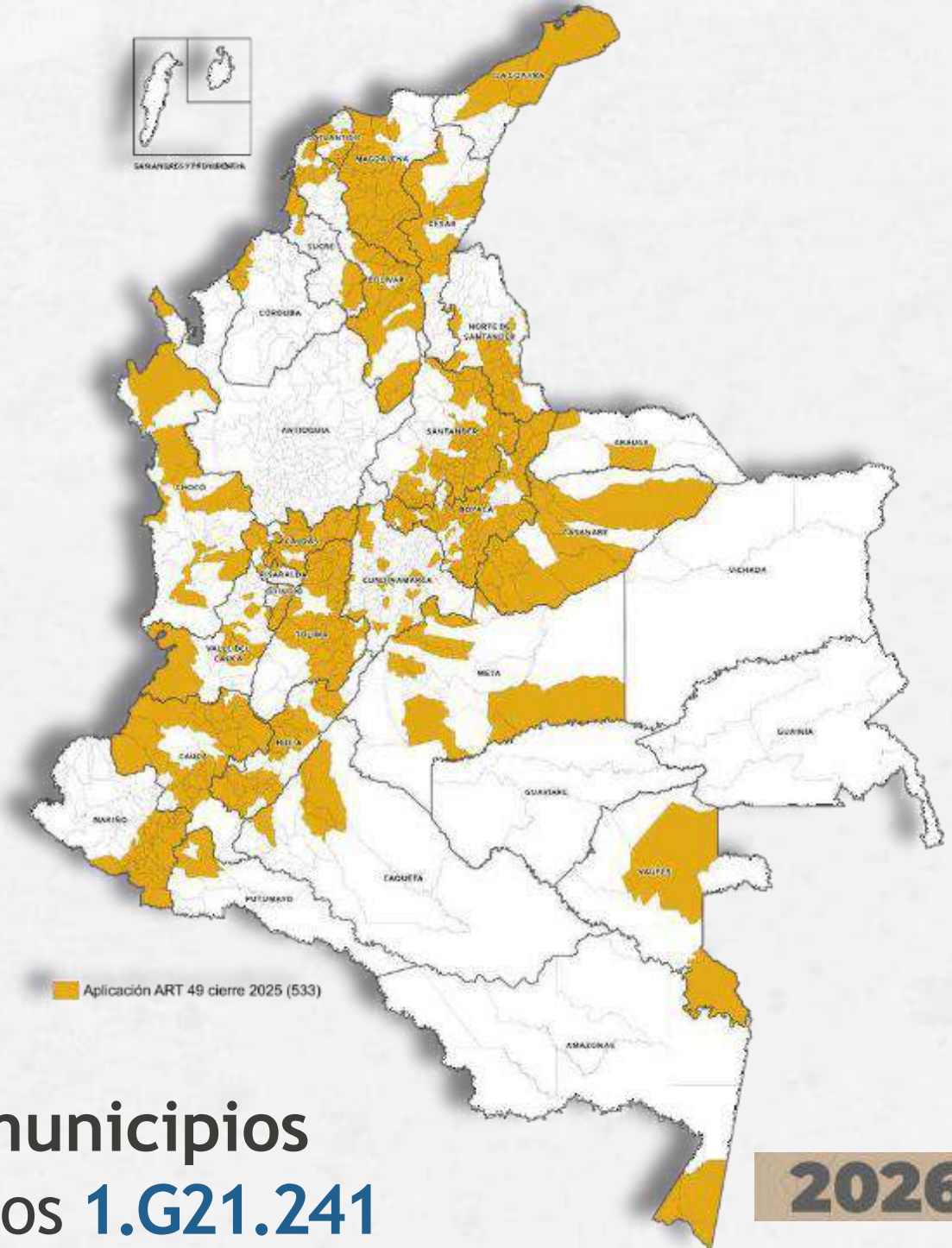
Vigencias de aplicación de la metodología



2025

48 municipios
Predios **180.142**

La fase piloto intervino 48 municipios rurales priorizados por la Reforma Agraria. En 2025 se amplió la metodología a **520 municipios adicionales**, avanzando en la implementación progresiva del artículo 49.



2026

520 municipios
Predios **1.621.241**

¿CÓMO SE APLICA LA METODOLOGÍA?

¿Qué son las Zonas Homogéneas?

Zona Homogénea

Espacio geográfico con características similares en variables físicas o económicas

Zonas Homogéneas Físicas (ZHF)

Características como vías de acceso, topografía, servicios públicos, uso del suelo, normativa, construcciones y disponibilidad de agua

Zonas Homogéneas Goeconómicas (ZHG)

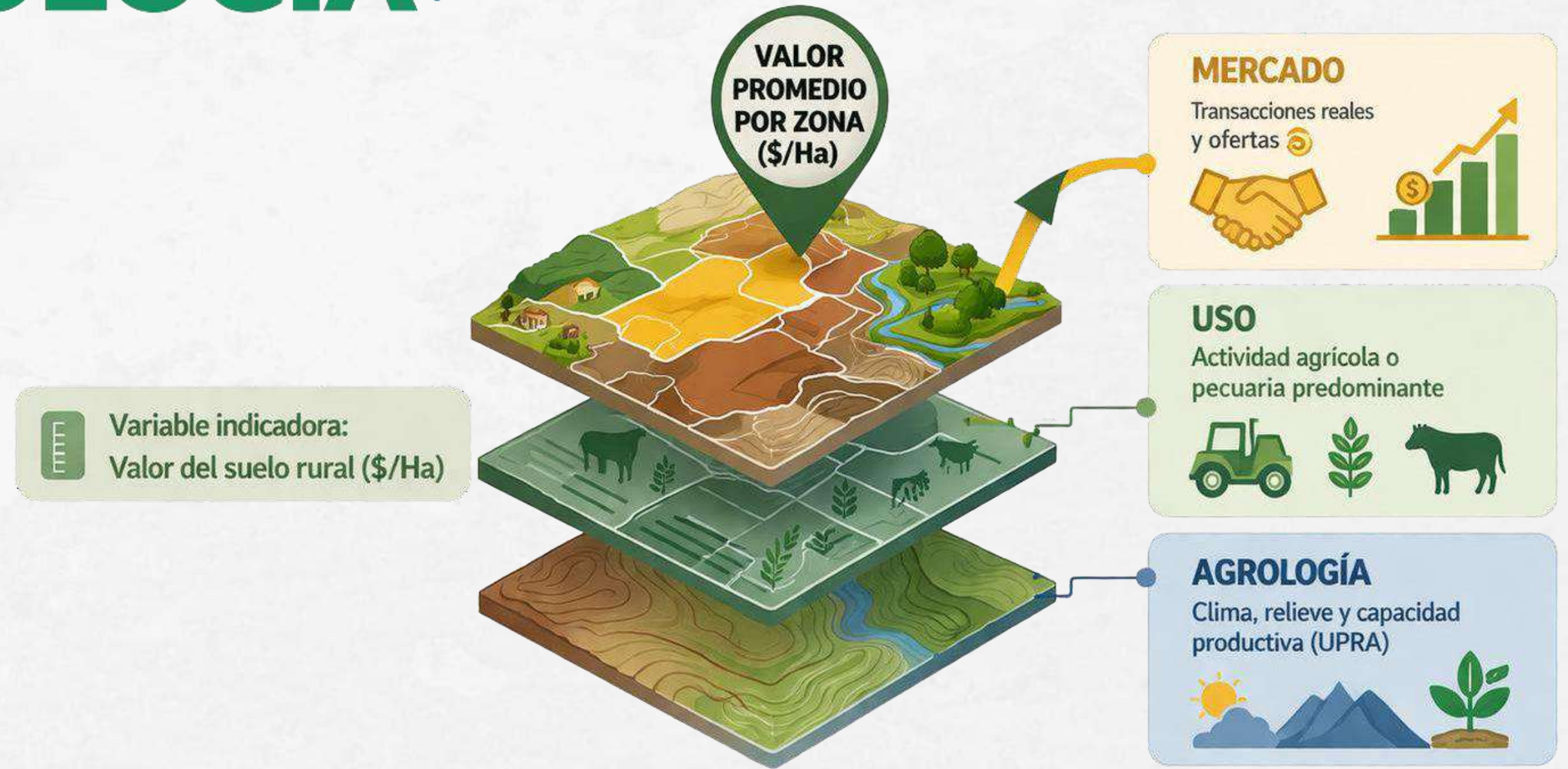
Valores unitarios similares de terreno determinados por condiciones del mercado inmobiliario

520 municipios analizados

8.922 ZHG identificadas en el área rural

¿CÓMO SE APLICA LA METODOLOGÍA?

El IGAC no calcula el valor predio a predio, sino por zonas que comparten características físicas y económicas similares.



Variable indicadora:
Valor del suelo rural (\$/Ha)

MERCADO
Transacciones reales y ofertas

USO
Actividad agrícola o pecuaria predominante

AGROLOGÍA
Clima, relieve y capacidad productiva (UPRA)

EL ANÁLISIS SE BASA EN LA COMBINACIÓN DE DIFERENTES FACTORES:

1 Mercado > 2 Uso > 3 Agrología

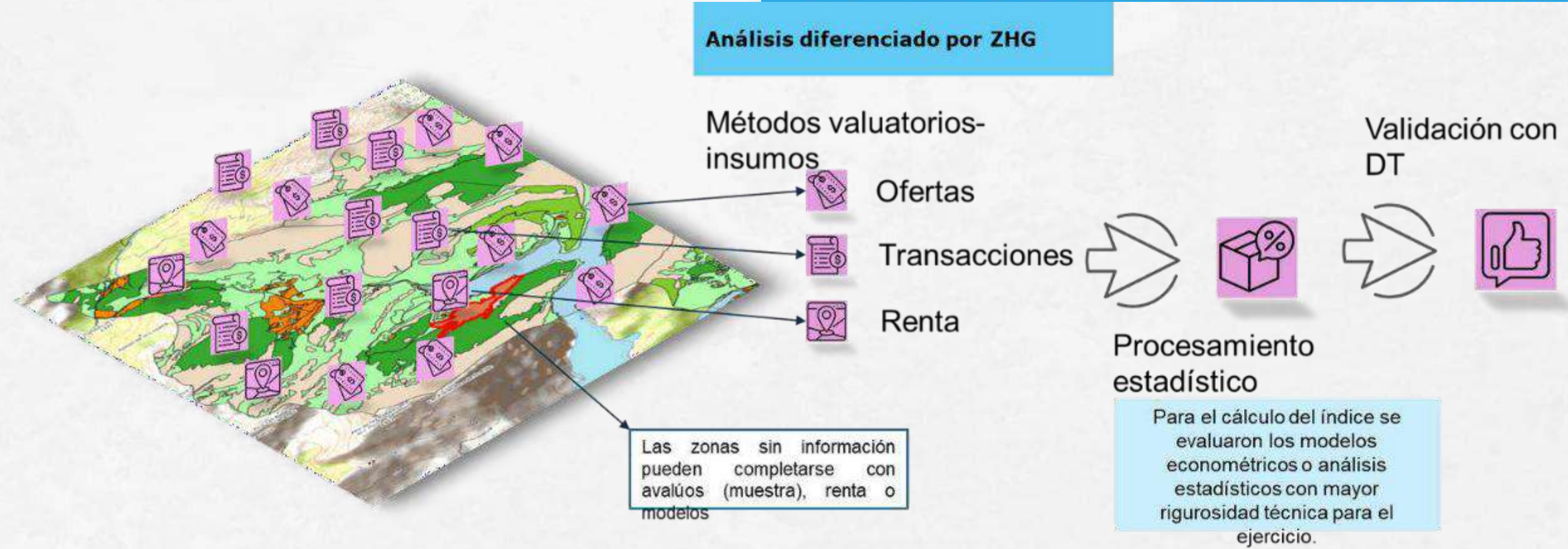
Transacciones reales y ofertas > Actividad agrícola o pecuaria predominante > Clima, relieve y capacidad productiva (UPRA)

A partir de estos elementos, se determina un **valor promedio por zona (\$/Ha)**.

“Se busca garantizar homogeneidad al interior de cada zona y heterogeneidad entre zonas, asegurando así una valoración justa del suelo.”

METODOLOGÍA

ANÁLISIS DIFERENCIADO POR ZHG



MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO

470 Datos de mercado capturados en campo
2.703 Datos de mercado otras fuentes
3.173 TOTAL DATOS DE MERCADO

4.540 Avalúos Bancarios
330 Avalúos puntuales IGAC CAR SAE
4.870 TOTAL AVALÚOS COMERCIALES

216.521 Información de transacciones de la SNR

MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE INGRESOS

39 Tipos de cultivos
95 Personas contratadas
19 Mesas Técnicas en DTs a nivel nacional
8.922 Zonas Homogéneas Geoeconómicas



PREGUNTAS FRECUENTES

◆ ¿Se aplicó en todos los municipios?

No. Solo se implementó en 520 municipios que presentaban rezagos en los avalúos rurales, con desactualizaciones superiores a cinco años.

🔴 ¿Los incrementos son iguales?

No. Los ajustes se definen por Zonas Homogéneas Geoeconómicas (ZHG), considerando factores como accesibilidad, productividad y dinámica inmobiliaria de cada zona.

◆ ¿Reemplaza la actualización catastral?

No. Es un mecanismo complementario y de carácter excepcional; no sustituye los procesos de formación o actualización catastral.

🔴 ¿Pudo disminuir el avalúo de mi predio?

En general, el proceso tiende a generar incrementos. Sin embargo, el avalúo puede mantenerse si los análisis técnicos determinan que ya se encuentra acorde con las condiciones del mercado.

◆ ¿El avalúo puede superar el valor comercial?

No. El avalúo catastral debe ubicarse entre el 60% y el 100% del valor comercial estimado.

🔴 ¿Dónde se pueden consultar los porcentajes de incremento por zona?

En la Resolución IGAC 2057 de 2025, así como en los actos administrativos, autoridades catastrales y canales oficiales.

ALCANCE TERRITORIAL

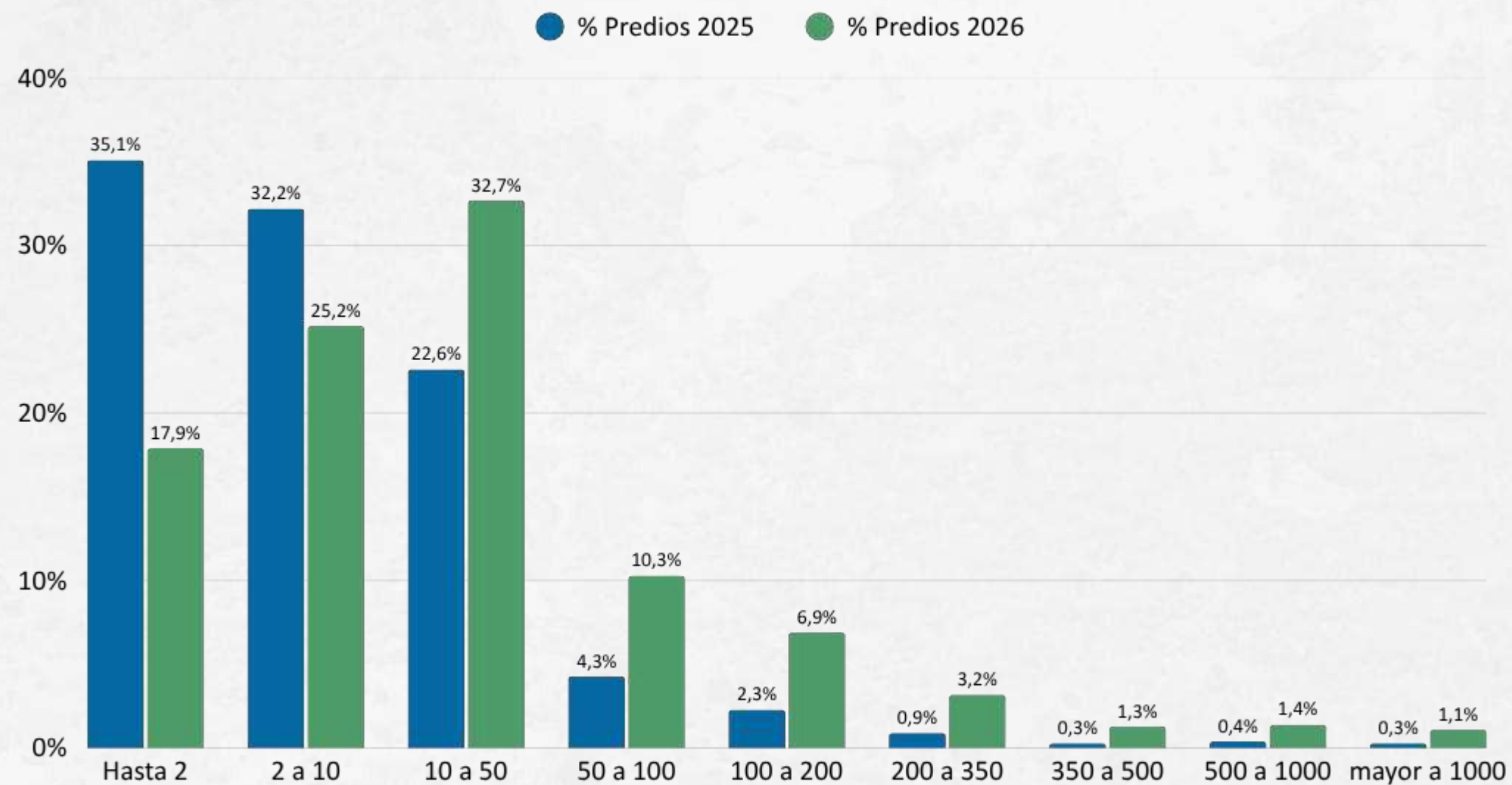




RESULTADOS NACIONALES



Distribución de predios según rango de avalúos 2025 - 2026



- En 2025 la mayor parte de los predios se concentraba en los rangos de menor avalúo.
- Con la aplicación del artículo esta concentración disminuye y se redistribuye hacia valores intermedios.
- Los predios entre \$10 y \$50 millones pasan a ser el grupo predominante (32,7%), lo que evidencia una estructura de avalúos más equilibrada y menos concentrada en los rangos bajos.
- **Solamente el 0,3% tienen un avalúo mayor a 1000 millones de pesos.**

La implementación de la metodología consolida una estructura de avalúos más equilibrada, con menos concentración en los rangos bajos y una distribución más coherente del valor predial.



IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

Normativa básica

SUBDIRECCIÓN GENERAL
2026

An aerial photograph of a river valley. The river winds through the center of the valley, surrounded by a dense patchwork of agricultural fields in various shades of green and brown. In the background, there are rolling hills and mountains under a blue sky with scattered white clouds. The entire image has a semi-transparent blue overlay.

01

LÍMITES AL CRECIMIENTO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO - IPU

Actores, determinación y liquidación



IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

Carácter: municipal
Hecho generador: existencia de un predio
Art. 317 CP; Ley 44/ 1990

Avalúo catastral o autoavalúo

X

Tarifa

=

Liquidación



Limites incremento



IMPUESTO A PAGAR



Descuentos por pronto pago o especiales

Artículo 3, Ley 44 de 1990
Artículo 24, Ley 1450 de 2011

Artículo 23, Ley 1450 de 2011

Artículo 6, Ley 44 de 1990
Artículo 2, Ley 1995 de 2019

Competencias frente al Impuesto predial Unificado



CONCEJO

Expide el Estatuto Tributario o Código de Rentas Municipal, donde se definen las tarifas del IPU, así como aspectos relacionados con su determinación, liquidación y recaudo. También establece exenciones, descuentos, beneficios e incentivos tributarios.



IGAC

Entrega anualmente el avalúo catastral de cada predio, el cual constituye la base gravable del IPU.

No tiene competencia para definir tarifas, exenciones, beneficios ni otras medidas sobre el IPU.



ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

Se encarga de liquidar, cobrar y recaudar el Impuesto Predial Unificado (IPU).

Debe aplicar los límites al crecimiento del tributo, establecidos en la Ley 1995 de 2019, la Ley 44 de 1990 y el Estatuto Tributario Municipal.

Cuando el Concejo ha definido incentivos como descuento por pronto pago u otras medidas en el Estatuto Tributario, ésta debe aplicarlos al momento de liquidar el IPU.

Diferencias entre Actualización y Art. 49



ACTUALIZACIÓN

FÍSICA, JURÍDICA Y ECONÓMICA

≠



ART. 49 PND

ECONÓMICA (disminución del rezago)

LÍMITES A APLICAR EN EL PRIMER AÑO DE ENTRADA EN VIGENCIA

- **REGLA PARA LA MAYORÍA DE PREDIOS:** máximo el **DOBLE** de lo liquidado por IPU el año inmediatamente anterior.
- **EXCEPCIÓN PARA VIVIENDAS DE ESTRATO 1 o 2 CON AVALÚO \leq 135 SMMLV:** máximo el **100% del IPC**, siempre que el predio no incurra en las excepciones descritas en el parágrafo del art. 2 de la Ley 1995.
- **PREDIOS SIN LÍMITE DE INCREMENTO:** predios que se incorporen por primera vez al catastro; terrenos urbanizables no urbanizados o urbanizados no edificados; y predios que figuraban como lotes no construidos y cuyo nuevo avalúo se origina por la construcción o edificación en él realizada.

- **REGLA PARA LA MAYORÍA DE PREDIOS:** máximo el **50%** de lo liquidado por IPU el año inmediatamente anterior.
- **EXCEPCIÓN PARA VIVIENDAS DE ESTRATO 1 o 2 CON AVALÚO \leq 135 SMMLV:** máximo el **100% del IPC**, siempre que el predio no incurra en las excepciones descritas en el parágrafo del art. 2 de la Ley 1995.
- **PREDIOS RURALES DE GRAN EXTENSIÓN (\geq 100ha):** máximo el **DOBLE** de lo liquidado por IPU el año inmediatamente anterior.



LÍMITES INCREMENTO

Ley 1995 de 2019



Límites

1. Actualizado y pagó según actualización catastral.
IPC+8 puntos porcentuales.
2. Predio NO actualizado.
50% liquidación año anterior
3. Viviendas estratos 1 y 2 con avalúo catastral menor o igual a 135 SMMLV.
IPC



Excepciones

1. Terreno urbanizable no urbanizado o urbanizado no edificado.
2. Los predios que figuraban como lotes no construidos o construidos y cuyo nuevo avalúo se origina por la construcción o edificación en él realizada.
3. Autoavalúo.
4. Autoestimación.
5. Predio con cambio de destino económico, áreas de terreno y/o construcción.
6. Predio rural igual o mayor a 100 hectáreas.
7. No formado catastralmente.



LÍMITES INCREMENTO

Ley 44 de 1990



Límites

El Impuesto Predial Unificado resultante con base en el nuevo avalúo, **no podrá exceder del doble del monto liquidado por el mismo concepto en el año inmediatamente anterior**, o del impuesto predial, según el caso.



Excepciones

1. Predios que se incorporen por primera vez al catastro.
2. Terrenos urbanizables no urbanizados o urbanizados no edificados.
3. Predios que figuraban como lotes no construidos y cuyo nuevo avalúo se origina por la construcción o edificación en él realizada.

SOBRETASAS CARGADAS AL IPU



Ambiental

Se destina un porcentaje del total del recaudo del IPU o se establece una sobretasa sobre el avalúo de los bienes que sirven de base para liquidar el IPU. Art 44 - Ley 99/1993.

“el Impuesto que se liquide con destino a las corporaciones regionales, correspondientes a los predios formados conforme a la Ley 14 de 1983, no podrá exceder el doble del impuesto liquidado por el mismo concepto en el año inmediatamente anterior” Art. 10 Ley 44 de 1990.

LÍMITES INCREMENTO



RECOMENDACIONES CONTENCIÓN



Correcta parametrización de límites vigentes (Art. 2 Ley 1995 de 2019 y Art. 6 Ley 44 de 1990)



Liquidación del IPU de acuerdo con tarifas, exclusiones y exenciones del Estatuto Tributario y acordes con la ley.



Verificar y aplicar los descuentos por pronto pago en el Estatuto Tributario



Evaluar impacto en los contribuyentes de las sobretasas cargadas al IPU y verificar los límites de las mismas

02

MENSAJES CLAVE





Mensajes claves



La administración, recaudo y control de este tributo corresponde a los municipios



Son las administraciones y concejos municipales quienes implementan medidas de contención de impactos



La responsabilidad del IGAC, como gestor catastral, es exclusivamente la definición del avalúo catastral



El avalúo catastral es resultado de un ejercicio técnico y guarda estrecha relación con el valor comercial del predio



El aumento del avalúo catastral NO implica un aumento proporcional del IPU



Gobierno de
Colombia



IGAC
INSTITUTO GEOGRÁFICO
AGUSTÍN CODAZZI

