

RESOLUCIÓN No. XXX DE 2025
()

“Por medio del cual se adoptan las metodologías para la actualización masiva de valores catastrales rezagados en las zonas urbanas, que permitan realizar el ajuste automático al que se refiere el artículo 49 de la Ley 2294 de 2023”

EL DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI,

En uso de sus facultades legales y reglamentarias, en especial las otorgadas por el artículo 49 y los numerales 1 y 7 del artículo 47 de la Ley 2294 de 2023, por el artículo 12 de la Ley 14 de 1983 y por los numerales 3 y 20 del artículo 10 del Decreto 846 de 2021

CONSIDERANDO

Que el artículo 47 de la Ley 2294 de 2023, por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022- 2026 *“Colombia potencia mundial de la vida”*, establece que, sin perjuicio de las competencias en materia de geografía, geodesia, cartografía y agrología, el IGAC, en su calidad de máxima autoridad catastral, es responsable de la regulación catastral únicamente para: 1. Expedir las normas técnicas y administrativas relacionadas con estándares, especificaciones, lineamientos, métodos y procedimientos para el desarrollo de la gestión catastral y 7. Las demás que señalen las leyes en la materia.

Que 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 que la gestión catastral es un servicio público de naturaleza administrativa especial, 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.

Que el artículo 49 de la Ley 2294 de 2023 establece que el IGAC adoptará metodologías y modelos de actualización masiva de valores catastrales rezagados, que permitan por una sola vez realizar un ajuste automático de los avalúos catastrales de todos los predios del país, con el fin de contrarrestar la distorsión de la realidad económica de estos, corregir inequidades en la carga tributaria y mejorar la planificación del territorio. Según este artículo, quedan exceptuados del ajuste automático aquellos predios que hayan sido objeto de formación o actualización catastral durante los últimos cinco (5) años previos a la expedición de la mencionada ley o cuyo proceso de formación o actualización estaba en curso al momento de su promulgación.

Que el parágrafo 1 del artículo 49 de la Ley 2294 de 2023 dispone que los gestores catastrales deberán aplicar e incorporar el ajuste mencionado en sus respectivas bases catastrales.

Que el parágrafo 2 del artículo 49 de la Ley 2294 de 2023 establece que esta norma es de carácter transitorio y que, una vez se haya cumplido lo que dispone, se continuará con el procedimiento definido en la Ley 44 de 1990, modificada por la Ley 242 de 1995.

Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 1450 de 2011, declarado exequible mediante Sentencia C-077 de 2012 y que reitera lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 14 de 1983, se establece la obligación de formar o actualizar catastros en un periodo de máximo cinco (5) años.

Que para la fecha de expedición de la Ley 2294 de 2023 (19 de mayo de 2023), estaban en curso procesos de formación o actualización catastral y, a su vez fueron iniciados otros con posterioridad en varios municipios del país, por tanto, no serán considerados para aplicar el ajuste de valores catastrales mencionados en dicha Ley porque ya se encuentran actualizados los avalúos correspondientes.

Que el artículo 2.2.2.6.3. del Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020, establece que, sin perjuicio de norma especial, para la determinación de los avalúos catastrales será necesaria la estimación del valor comercial del inmueble, según métodos como el de comparación o de mercado, de capitalización de rentas o ingresos, costo del costo de reposición o la técnica residual. Así mismo, dispone que “...*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*”.

Que el artículo 2.2.2.1.1 del Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020, indica que el avalúo catastral “*es el valor de un predio, resultante de un ejercicio técnico que, en ningún caso, podrá ser inferior al 60% del valor comercial o superar el valor de este último. Para su determinación no será necesario calcular de manera separada el valor del suelo y el de la construcción*”.

Que la Resolución 1040 de 2023 define en el Anexo 1 el valor comercial de un inmueble como el precio más probable por el cual un predio se transaría en un mercado en donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien, el cual se sustenta a través de métodos de valoración como: comparación o mercado, capitalización de rentas o ingresos, costo de reposición y/o técnica residual. Independientemente del método valuatorio, debe contar con soporte económico acorde con la teoría de valor.

Que el artículo 1.7 de la Resolución IGAC 1040 de 2023 “*Por medio de la cual se expide la resolución única de la gestión catastral multipropósito*”, modificada por la Resolución IGAC N°. 746 de 2024, dispone que para la recolección de información catastral los gestores catastrales podrán aplicar los métodos directos, indirectos, declarativos, colaborativos o la combinación de estos. Para el efecto deberán respetar lo dispuesto en las mencionadas

resoluciones y esta Resolución, así como las especificaciones técnicas de la base de datos catastral y el modelo extendido Catastro-Registro LADM_COL vigente.

Que el parágrafo 2 del artículo 7.1. de la Resolución IGAC N°1040 de 2023, modificado por el artículo 40 de la Resolución IGAC N° 746 de 2024, establece que *“El IGAC llevará a cabo el proceso de actualización masiva de avalúos catastrales rezagados en dos etapas: (1) prueba y ajuste, y (2) implementación progresiva de las metodologías y modelos. La primera etapa tendrá como objetivo mejorar y refinar las herramientas utilizadas, entre tanto, la segunda asegurará su correcta comprensión y aplicación. Una vez realizado el ajuste automático de los avalúos catastrales, los interesados podrán presentar una solicitud de revisión si consideran que el avalúo ajustado excede el valor comercial del predio o no está acorde con la realidad física. Este proceso se regirá de acuerdo con lo establecido en la presente resolución para este tipo de trámites catastrales”*.

Que el ajuste automático de los avalúos catastrales ordenado por la Ley 2294 de 2023 se realiza en dos etapas: la primera, enfocada en los predios rurales, debido a que el mejoramiento de la tributación rural está directamente relacionado con los objetivos del Plan Nacional de Desarrollo vigente; y la segunda, comprende los predios urbanos los cuales se identifican en la base de datos catastral conforme a la estructura del número predial en las posiciones 6 y 7 con números diferentes a “00” (incluyendo centros poblados).

Que, conforme con lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 7.1 de la Resolución IGAC N° 1040 de 2023, modificado por el artículo 40 de la Resolución IGAC N°746 de 2024, se llevó a cabo la etapa de prueba para definir las metodologías de ajuste automático de los valores catastrales, las cuales sirvieron como base para la adopción de las metodologías de reducción del rezago de los avalúos catastrales en el país.

Que por medio de la Resolución N° 1912 del 06 de diciembre de 2024, se adoptó la metodología para la actualización masiva de valores catastrales rezagados en las zonas rurales, la cual propone determinar incrementos diferenciados por cada una de las zonas homogéneas geoeconómicas establecidas en el municipio a partir del análisis de la dinámica inmobiliaria asociada al valor del terreno principalmente.

Que, si bien la metodología adoptada para la actualización masiva de avalúos rezagados en las zonas rurales podría aplicarse también a las áreas urbanas, dicha metodología debe ajustarse en el sentido de incluir también los valores asociados a las construcciones, dada la composición predial de las zonas urbanas.

Que, adicionalmente se realizaron análisis técnicos que demostraron que las condiciones físicas, económicas y de dinámica inmobiliaria en las ciudades presentan diferencias sustanciales frente al contexto rural. Dichas particularidades, relacionadas con la mayor heterogeneidad de usos del suelo, la concentración poblacional y la variabilidad del mercado inmobiliario urbano, sugieren ajustes metodológicos que permitan reflejar con mayor precisión la realidad económica de los predios.

Que, en consecuencia, se evaluó la necesidad de estructurar un procedimiento específico adicional para las zonas urbanas, más eficiente que la extensión del modelo rural, orientado

a definir porcentajes de incremento diferenciados por municipio o por grupos de municipios. Esta diferenciación se sustenta en la variación de la dinámica inmobiliaria urbana, en factores de valorización asociados a infraestructuras, servicios públicos y localización, y en la obligación de garantizar que el ajuste automático cumpla con los principios de equidad tributaria y proporcionalidad previstos en la Ley 2294 de 2023.

Que, una vez desarrollados los análisis técnicos y aplicados a los modelos estadísticos sobre la información disponible, se concluyó la viabilidad de una propuesta metodológica particular para el contexto urbano. Esta propuesta permite reducir el rezago de los avalúos catastrales de manera coherente con las condiciones del mercado urbano, aporta a la actualización de las bases de datos catastrales en todo el país y asegura su aplicación uniforme por parte de los gestores catastrales.

Que cada gestor catastral en razón al principio de libertad procedimental tiene la autonomía de seleccionar e implementar cualquiera de las metodologías propuestas, garantizando en todo momento la confiabilidad y calidad del proceso y su resultado final.

Que el proyecto fue presentado a los actores de interés en mesas de trabajo, tanto presenciales como virtuales, realizadas entre los días xx de xxx y xx de xxx de 2025, de conformidad con el procedimiento para la función regulatoria del IGAC.

Que, en cumplimiento del artículo 8 de la Ley 1437 de 2011, el proyecto de acto administrativo fue publicado en la página web del IGAC entre los días xx al xx de xx de 2026, con el propósito de recibir comentarios de la ciudadanía y grupos de interés. Las respuestas a dichos comentarios fueron publicadas en la misma página web del IGAC el día xx de xxx de 2026.

Que, en virtud de lo anterior,

RESUELVE

ARTÍCULO 1. Objeto. La presente resolución tiene por objeto adoptar las metodologías de la actualización masiva de los valores catastrales rezagados en las zonas urbanas, que permita, por una sola vez, realizar un ajuste automático de los avalúos catastrales rezagados de los predios ubicados en dichas zonas, con el fin de contrarrestar su distorsión de la realidad económica.

Parágrafo. Hace parte integral de este acto administrativo el Anexo Técnico que contiene las metodologías para el ajuste automático de valores catastrales rezagados en las zonas urbanas.

ARTÍCULO 2. Ámbito de aplicación. Las metodologías adoptadas en la presente resolución se aplicarán al ajuste automático de los valores catastrales rezagados de los predios localizados en zonas urbanas que no hayan sido objeto de formación o

actualización catastral en los cinco años previos al 19 de mayo de 2023, por parte del IGAC en su calidad de gestor catastral y de los demás gestores catastrales.

Se excluyen de esta aplicación, los predios que tengan procesos de formación o actualización catastral en curso iniciados antes del 19 de mayo de 2023 o que hayan comenzado con posterioridad y que no hayan concluido al 31 de diciembre de 2026, los cuales estarán obligados a llevar a cabo el ajuste automático bajo la presente metodología para el primero de enero de 2027.

Parágrafo 1. Esta resolución no se aplicará a los predios que no hayan sido objeto de formación catastral ni a predios ubicados en zona rural de acuerdo con la información vigente en la base de datos catastral.

Parágrafo 2. Las metodologías adoptadas por esta resolución se aplicarán por una sola vez, en virtud de lo establecido en el artículo 49 de la Ley 2294 de 2023, lo que implica que, una vez realizada, no podrá repetirse.

ARTÍCULO 3. Metodologías para definir el ajuste de los valores catastrales urbanos rezagados. El ajuste de los valores catastrales se podrá determinar a partir de la aplicación de cualquiera de las dos metodologías propuestas:

1. Metodología 1 – Incrementos por ZHG. La cual determina incrementos diferenciados para cada una de las zonas homogéneas geoeconómicas establecidas en la zona urbana del municipio a partir del análisis de la dinámica inmobiliaria relacionada con el valor del terreno, considerando además, el incremento asociado a las construcciones.
2. Metodología 2 – Incrementos por modelación estadística. Formulación de un modelo estadístico, orientado a definir porcentajes de incremento diferenciados por municipio o por grupos de municipios, sustentado en la variación de la dinámica inmobiliaria urbana.

Parágrafo. El gestor catastral en virtud del principio de autonomía y libertad procedimental podrá seleccionar y aplicar cualquiera de las metodologías propuestas para la reducción del rezago del avalúo catastral de los predios urbanos, garantizando en todo momento la confiabilidad y calidad del proceso y su resultado final.

ARTÍCULO 4. Metodología 1 – Incrementos por ZHG. El ajuste de los valores catastrales se determinará de la siguiente manera:

1. Se estimará el valor comercial de los terrenos, por metro cuadrado y mediante los métodos contemplados en el Anexo Técnico, a partir del análisis integrado de la información disponible.

2. Se estimará el valor comercial de las construcciones, por metro cuadrado.
3. 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.
4. Con base en la estimación del valor comercial, se establecerá el ajuste, que consistirá en porcentajes de aumento diferenciados por zonas homogéneas geoeconómicas, con el objetivo de reducir el rezago.
5. En algunos casos, se podrán mantener los valores catastrales existentes con base en las estimaciones realizadas, en concordancia con los objetivos contenidos en el artículo 49 de la Ley 2294 de 2023.
6. Al valor comercial resultante se aplicará un porcentaje que establezca el gestor catastral para obtener los valores catastrales, considerando que en ningún caso podrá ser inferior al 60% o superar el valor de este.

ARTÍCULO 5. Metodología 1 - Estimación del valor comercial. El valor comercial se estimará con base en los siguientes lineamientos, los cuales se detallan en el Anexo Técnico:

1. La aplicación de modelos estadísticos, utilizando la información disponible en los Observatorios Inmobiliarios Catastrales y en otras fuentes de información, tanto públicas como privadas.
2. Aplicación de los métodos: comparativo o de mercado, residual o capitalización de ingresos o rentas, de acuerdo con lo señalado en la Resolución 620 de 2008 o la norma que la modifique, adicione o sustituya.
3. Con base en el análisis de los resultados de los métodos previamente mencionados y/o modelos estadísticos, se determinará un valor por metro cuadro representativo de la respectiva zona homogénea geoeconómica, en concordancia con la definición de valor comercial indicada en los considerandos de esta resolución.
4. Se estimará el valor de las construcciones, por metro cuadrado, aplicando bien sea el método de costo de reposición y la respectiva depreciación o ejercicios derivados de modelación estadística que representen valores de mercado.

ARTÍCULO 6. Metodología 2 – Incrementos por modelación estadística. Formulación de un modelo estadístico, que permita generar incrementos para la totalidad de la zona

urbana de un municipio o grupos de municipios, fundamentada en el uso de la información proveniente de las actualizaciones catastrales realizadas en los últimos cinco (5) urbanos y así estimar el rezago relativo en municipios que no han sido actualizados recientemente. (ver anexo técnico).

El enfoque parte de la premisa que, el comportamiento del valor de los predios urbanos en los municipios sujetos a actualización puede aproximarse mediante la mediana del crecimiento a nivel municipal observada en ejercicios previos, la cual se asume como un indicador robusto frente a valores atípicos y permite capturar tendencias agregadas en la dinámica de valorización.

El procedimiento metodológico se resume a continuación:

1. Obtener la mediana del crecimiento por predio para los municipios actualizados en los últimos cinco (5) años, así como el tiempo que llevaban sin actualizarse (en años).
2. Consolidar las variables explicativas para todos los municipios sujetos del artículo 49 y aquellos que fueron actualizados.
3. Estimar un modelo estadístico que permita explicar el comportamiento del incremento mediano por municipio en función del número de años sin actualizar y otras variables explicativas de control.
4. Extrapolar los resultados a los municipios sujetos del artículo 49 urbano.
5. Generar agrupaciones por tipo de municipio en caso de considerarse.
6. Realizar el análisis de sensibilidad a partir de información primaria o secundaria.

ARTÍCULO 7. Continuidad de otros procesos de la gestión catastral. La metodología adoptada en esta resolución no sustituye ninguno de los procesos de la gestión catastral previstos en la Resolución IGAC N°1040 de 2023 modificada parcialmente por la Resolución 746 de 2024. La aplicación del ajuste automático para reducción del rezago en los valores catastrales no exime a los gestores catastrales de la obligación de adelantar la gestión catastral multipropósito en los municipios a su cargo, conforme con los plazos establecidos en el artículo 24 de la Ley 1450 de 2011.

ARTÍCULO 8. Socialización de la metodología. El IGAC llevará a cabo actividades de socialización y transferencia de conocimiento a los gestores catastrales, a través de distintos medios, sobre la aplicación de la metodología para determinar el ajuste automático de los valores catastrales para los predios urbanos adoptada mediante la presente resolución

ARTÍCULO 9. Divulgación de los resultados del ajuste de los valores catastrales. Los gestores catastrales establecerán condiciones de acceso a las fuentes de información utilizadas para la aplicación de la metodología prevista en esta resolución y los resultados correspondientes, para cada municipio y distrito. De igual forma, se deberá facilitar la interlocución y disposición de la información pertinente a la comunidad.

ARTÍCULO 10. Acto administrativo que determine el ajuste de los valores catastrales. Los gestores catastrales expedirán un acto administrativo de carácter general, en el área en la que tengan a su cargo la prestación del servicio público de gestión catastral, mediante el cual se determine el ajuste en los valores catastrales ordenado por el artículo 49 de la Ley 2249 de 2023, para los predios urbanos.

ARTÍCULO 11. Disposición de la información del ajuste de los valores. Con el objetivo de garantizar una entrega eficiente y transparente de la información catastral, los gestores catastrales están obligados a proporcionar a las administraciones municipales o distritales, o a quien haga sus veces, la información catastral que incluya los datos derivados del ajuste automático, a más tardar dentro de los primeros treinta (30) días calendario siguientes a la entrada en vigencia fiscal del ajuste de los valores. La información podrá ser entregada o dispuesta por cualquier medio, siempre y cuando quede constancia del envío y recepción de la base. Lo anterior para fines fiscales y/o la toma de decisiones que se requieran.

ARTÍCULO 12. Revisión del avalúo y otros trámites. Los propietarios, poseedores u ocupantes tendrán la posibilidad de solicitar la rectificación catastral y la revisión de los avalúos catastrales aplicados a sus predios mediante la metodología de que trata la presente resolución, de acuerdo con lo dispuesto en la Resolución IGAC N°1040 de 2023, o la norma que la modifique, sustituya o derogue, y con los procedimientos internos definidos por cada gestor catastral, de conformidad con lo indicado en el artículo 1.7 de la mencionada resolución

ARTÍCULO 13. Autoestimación del avalúo catastral. El ajuste de los avalúos rezagados no impide el trámite de autoestimación previsto en los artículos 4.7.6. a 4.7.12. de la Resolución IGAC N° 1040 de 2023, modificada por la Resolución IGAC N° 746 de 2024. Los valores de los predios con autoestimación de avalúos se mantendrán siempre y cuando superen el valor catastral resultante de la aplicación de la metodología adoptada en esta resolución.

ARTÍCULO 14. Vigencia de los avalúos catastrales resultantes del ajuste para reducir el rezago. Los valores catastrales resultantes del ajuste automático establecido en el artículo 49 de la Ley 2294 de 2023 entrarán en vigencia a partir del 1° de enero del año siguiente al de su incorporación en las bases catastrales.

ARTÍCULO 15. Corrección de errores sistemáticos. Los gestores catastrales implementarán mecanismos de control y revisión de los resultados del ajuste automático de

los valores catastrales. Si se identifican errores sistemáticos, estos deben corregirse hasta los treinta (30) días calendario siguientes a la entrada en vigencia fiscal de la información. Dentro de este mismo plazo, se deberá entregar la información catastral a las autoridades tributarias correspondientes. Vencido este plazo, cualquier modificación debe efectuarse de acuerdo con los trámites previstos en la normatividad catastral vigente.

ARTÍCULO 16. Observatorio Inmobiliario Catastral. Además de tener en cuenta la información recopilada por el respectivo Observatorio Inmobiliario Catastral, conforme se indica en el artículo 5 de esta resolución, los gestores catastrales incorporarán al Observatorio la información producida en el proceso de definición del ajuste y también la remitirán al Observatorio Nacional del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) o aquel que haga sus veces, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.2.6.1. del Decreto 1170 de 2015, modificado por el Decreto 148 de 2020.

ARTÍCULO 17. Vigencia. La presente resolución entra en vigencia a partir de su publicación en el Diario Oficial.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en la ciudad de Bogotá D.C.

GUSTAVO ADOLFO MARULANDA MORALES

Director General

Anexo: Metodología para la actualización masiva de valores catastrales rezagados en las zonas urbanas, que permitan por una sola vez realizar el ajuste automático al que se refiere el artículo 49 de la ley 2294 de 2023.

Elaboró: Equipo Subdirección de Avalúos
Equipo Dirección de Regulación y Habilitación.

Revisó: Alicia Andrea Baquero Ortigón, Asesora Dirección General
Andrés Felipe González Vesga, Director Regulación y Habilitación.
Camila Gutiérrez Barragán, Jefe Oficina Asesora Jurídica.
Alexis Javier Carbonó Mendoza, Subdirector de Avalúos

Aprobó: Andrés Felipe González Vesga, Director Regulación y Habilitación.
Camila Gutiérrez Barragán, Jefe Oficina Asesora Jurídica.
Camila Andrea Baquero Arévalo, Subdirectora General