APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 49 DE LA LEY 2294 DE 2023

MEMORIA TECNICA
MUNICIPIO DE SABANAS DE SAN ÁNGEL
DEPARTAMENTO DE MAGDALENA

Vigencia 2026

IGAC_2521

TABLA DE CONTENIDO

1 INTRODUCCIÓN
2 OBJETIVOS
2.1 General
3 DISEÑO METODOLÓGICO
3.1 Investigación Económica
3.2 Aplicación Metodología De Capitalización De Ingresos
3.3 Aplicación Metodología De Modelos Econométricos
3.4 Aplicación Metodología De Comparación O De Mercado
4 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL MUNICIPIO
4.1 Ubicación
4.2 Distancia
4.3 Límites municipales
4.4 Actividad económica predominante
5 CONSIDERACIONES
6 DETERMINACIÓN DE VALORES POR ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS
6.1 Valores adoptados para el municipio
7 ANEXO 1 PREGUNTAS FRECUENTES METODOLOGÍA
8 ANEXO 2 COMPONENTE FISCAL

1 INTRODUCCIÓN

En el Plan Nacional de Desarrollo "Colombia Potencia Mundial de la Vida" se plantea la importancia del ordenamiento territorial en varias dimensiones como son la resolución de conflictos socioambientales, la adaptación al cambio climático, la mejora en la planeación, la protección del agua y de los ecosistemas, la transformación productiva, y el fortalecimiento de la gestión financiera municipal. En este contexto la reforma rural integral juega un papel fundamental, bajo los propósitos de mejorar las condiciones de vida y la productividad en el campo además de fomentar la producción de alimentos y democratizar la tierra. El catastro multipropósito es una herramienta crucial para estos objetivos, en tanto proporciona información integral para políticas públicas relacionadas con el ordenamiento territorial.

Además, en el Plan se plantea el mejoramiento de la tributación rural como una estrategia esencial, junto con programas de adquisición de tierras y apoyo a la economía campesina. En desarrollo de las bases del plan que se acaban de señalar, la ley 2294 de 2023, en su artículo 49, establece: *"…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".*

En ese contexto, el IGAC estableció los lineamientos técnicos generales, para calcular los porcentajes que permitan la reducción del rezago de los avalúos catastrales del país y realizar el ajuste automático al que se refiere la ley, para lo cual se expide la Resolución 1912 del 06 de diciembre 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".*,

2 OBJETIVOS

2.1 General

De acuerdo con el artículo 49 de la ley 2294 de 2023, se aplicará un ajuste automático de los avalúos catastrales de todos los predios del país que no hayan sido objeto de formación o actualización catastral durante los cinco años previos al 19 de mayo de 2023, fecha de expedición de la mencionada ley. Además, se excluyen los predios con procesos en curso de formación o actualización catastral iniciados antes de esta fecha o que se iniciaron con posterioridad, hayan o no concluido a la fecha de entrada en vigencia de la Resolución a la que corresponde este documento técnico.

La metodología que se aplicará se basa en el uso del conjunto de la información disponible, con un enfoque de catastro multipropósito y en función de los objetivos establecidos en el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026, enfoque que se dirige a la integración de datos provenientes de diversas fuentes y actores a través de observatorios inmobiliarios, manejando y produciendo información que permita un análisis integral de las dinámicas territoriales, para enriquecer la definición del componente económico del catastro.

En la Resolución IGAC 1040 de 2023, *"por medio de la cual se expide la resolución única de la gestión catastral multipropósito",* en particular el artículo 4.21, referido a las características comunes de los procesos de formación y de actualización catastral, se define masividad como el proceso que cubre la totalidad de los predios de un territorio objetivo, a través de un barrido predial masivo, sin importar el método o combinación de métodos utilizados para la intervención y recolección de la información catastral de los predios respecto a los cuales se han identificado cambios y/o inconsistencias.

El alcance de los términos de "actualización" y "ajuste automático" se revisa de manera conjunta para aclarar que lo ordenado por el artículo 49 de la ley 2294 de 2023 no corresponde a un proceso de actualización catastral, que según el artículo 4.2.3 de la resolución IGAC 1040 de 2023 se define como un proceso de carácter obligatorio, que debe ser realizado de manera periódica y sistemática, sin exceder el límite establecido en el artículo 24 de la Ley 1450 de 2011, atendiendo la dinámica inmobiliaria y de mercado en los territorios objetivo, así como a los criterios, directrices y/o lineamientos establecidos por el IGAC.

El proceso de actualización se enfoca en identificar, verificar, incorporar y/o corregir datos que reflejen cambios o inconsistencias en la información catastral de los predios en un territorio objetivo, en relación con la realidad de sus características físicas, jurídicas y económicas. En contraste, el artículo 49 de la ley 2294 de 2023 tiene relación únicamente con el componente de información económica del catastro, que de acuerdo con el decreto 1170 de 2015, corresponde a la definición del valor o avalúo catastral de los inmuebles y que para este proceso está enfocado en la disminución de la brecha o reducción del rezago existente en los avalúos catastrales vigentes, comparado con los valores actuales de los predios, ocasionado principalmente por el paso de los años en los municipios sin que se haya realizado un proceso de actualización.

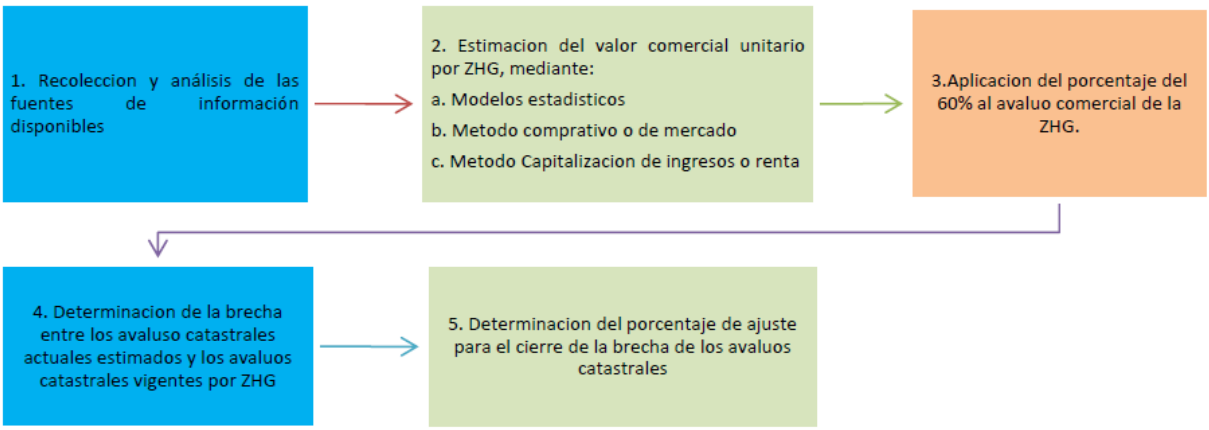
Que el parágrafo 2 del artículo 7.1. de la Resolución IGAC N° 1040 de 2023, modificado por el artículo 40 de la Resolución IGAC N° 746 de 2024, establece que "El IGAC llevará a cabo el proceso de actualización masiva de avalúos catastrales rezagados en dos etapas: (1) prueba y ajuste, y (2) implementación progresiva de las metodologías y modelos. La primera etapa tuvo como objetivo mejorar y refinar las herramientas utilizadas, entre tanto, la segunda asegura su correcta comprensión y aplicación.

Se trata, en síntesis, de definir unos porcentajes de incremento por Zona Homogénea Geoeconómica, de acuerdo a las condiciones económicas actuales de cada zona y que no se reduce a la actualización monetaria que se realiza anualmente por la aplicación de un porcentaje determinado por el Gobierno nacional, previo concepto del Consejo Nacional de Política Económica y Social (CONPES).

El avaluó catastral se define en el Decreto 1170 de 2015 (modificado por el Artículo 1 del Decreto 148 de 2020 como 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. Por tanto, el valor comercial es esencial para definir el valor catastral y aquel se define en el mismo Decreto, en coincidencia con la definición de las organizaciones internacionales de avalúos, como el precio más probable por el cual un inmueble se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien. Esta definición es concordante con lo dispuesto en el Decreto 1170 de 2015 en el sentido de que el avalúo catastral debe guardar relación con los valores de mercado.

3 DISEÑO METODOLÓGICO

La metodología para la implementación del artículo 49, que se aplicará para todos los predios rurales de los municipios rezagados se fundamenta en la realización de 5 pasos a saber:



Flujo General metodología ajuste automático

Como se ha indicado, el valor comercial se entiende como el precio más probable por el cual se transaría un inmueble en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien. Para establecer el avalúo catastral de un inmueble se adicionan los avalúos parciales de terreno y construcciones según los valores definidos para la última vigencia de la actualización catastral del municipio, las cuales han sido actualizadas anualmente por decretos de incremento. Para determinar los valores comerciales de terreno y construcción en una actualización catastral, se utilizan varios métodos de avalúo, de los cuales son aplicables a las zonas rurales los siguientes:

- Método comparativo o de mercado
- Método de capitalización de rentas o ingresos.
- Modelos estadísticos

La estimación de valores de terreno se realizará para las zonas homogéneas geoeconómicas vigentes en el sistema catastral de cada gestor, sin perjuicio de que los gestores catastrales, si están en condiciones técnicas de hacerlo, puedan actualizar dichas zonas. La metodología se enfoca en actualizar el valor de los terrenos, teniendo en cuenta que el peso de las construcciones dentro de los valores comerciales de los predios rurales es poco significativo.

Nota: el porcentaje de incremento definido a partir de la aplicación de esta metodología para los municipios cuyo gestor catastral es el IGAC, aplica únicamente sobre la capa de terreno; para las construcciones estas se incrementes de acuerdo al índice definido por el gobierno nacional.

Los pasos realizados para la realización del presente estudio son los siguientes:

1. Identificación de la existencia de dinámicas de mercado en la respectiva Zona Homogénea Geoeconómica, con base en la información disponible en los Observatorios Inmobiliarios Catastrales, en particular aquella que proviene de la información de las Oficinas de Registro, avalúos comerciales realizados por el IGAC, bancos u otras entidades.

2. Esta identificación permitió establecer el mayor peso que para la aplicación de los métodos comparativo o de mercado o el método de capitalización de rentas o ingresos.

3. Con la información disponible se aplicaron modelos estadísticos, que sirvieron de contexto y de referencia para la aplicación de los métodos que se indican a continuación.

4. Donde no existen dinámicas de mercado se aplicará el método de capitalización de rentas o ingresos o los modelos estadísticos.

Se realizó un análisis integral de los resultados obtenidos de las tres metodologías señaladas[33] (modelos estadísticos, método comparativo o de mercado y método de capitalización de ingresos o renta) y las condiciones de la respectiva zona, para llegar a un porcentaje de incremento para la respectiva zona homogénea geoeconómica.

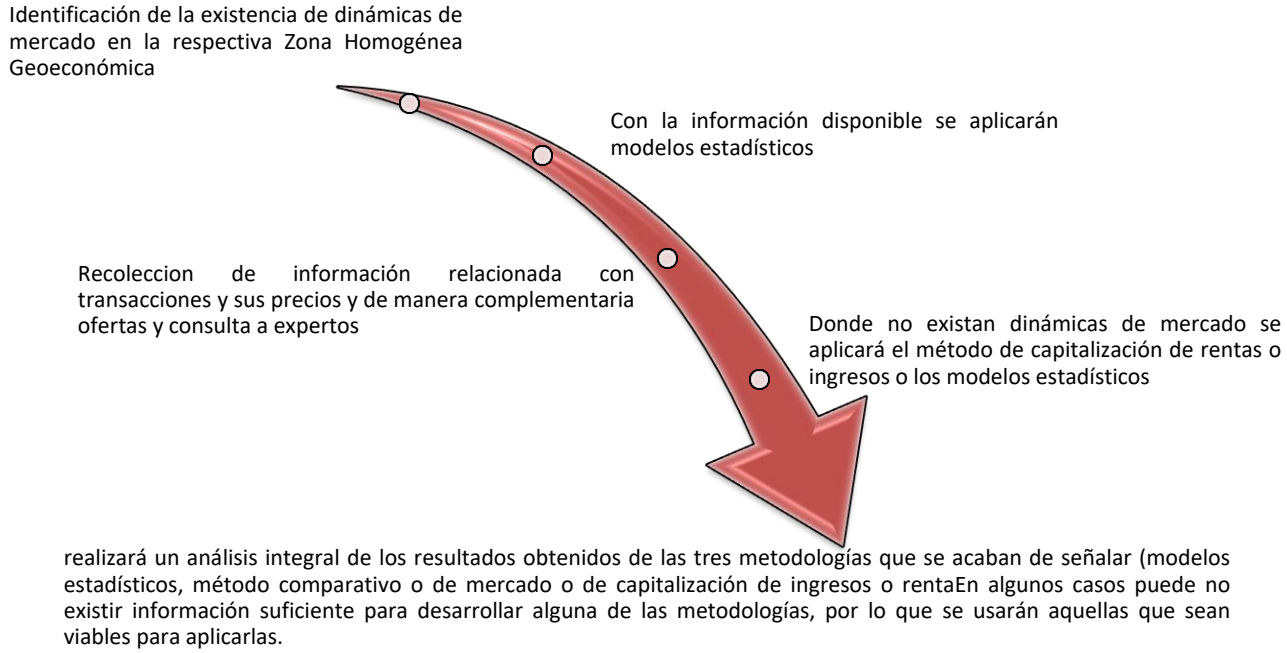


Ilustración 1. Metodología para actualizar el valor de zonas homogéneas geoeconómicas existentes

[33] En algunos casos puede no existir información suficiente para desarrollar alguna de las metodologías, por lo que se usarán aquellas que sean viables para aplicarlas.

Esta metodología fue adoptada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, que como ya se mencionó anteriormente da cumplimiento al artículo 49 de la Ley 2294 de 2023, cuyo propósito es reducir el rezago catastral en municipios cuyos avalúos presentan una desactualización superior a cinco años contados a partir de la expedición de dicha ley.

Con el paso del tiempo, el avalúo catastral registrado en la base catastral puede alejarse significativamente del valor comercial de los predios. Esta situación genera distorsiones en la realidad económica del territorio, produce inequidades en la carga tributaria y limita la capacidad de inversión y planificación territorial de los municipios.

Con el fin de corregir esta situación, el IGAC expidió la Resolución 1912 de 2024, mediante la cual se establece la metodología para determinar los avalúos catastrales en el marco de la reducción del rezago.

La metodología se fundamenta en métodos valuatorios reconocidos, tales como:

- Análisis del mercado inmobiliario.
- Capitalización de rentas o ingresos.
- Modelos estadísticos de valoración.

Estos métodos se aplican considerando las características propias de cada territorio, y se enfocan especialmente la vocación productiva agrícola o pecuaria en el ámbito rural.

De acuerdo con el artículo 3 de la Resolución IGAC 1912 de 2024, el ajuste de los valores catastrales rurales se realiza mediante el siguiente procedimiento:

1. Se estimará el valor comercial de los terrenos, por hectárea y mediante los métodos contemplados en el Anexo Técnico, a partir del análisis integrado de la información disponible.
2. 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.

El cálculo de los porcentajes de incremento se realiza a partir de la siguiente formula:

$$\frac{\text{VALOR CATASTRAN NUEVO} - \text{VALOR CATASTRAL ANTIGUO}}{\text{VALOR CATASTRAL ANTIGUO}} \text{ X } 100$$

3. 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.
4. 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.
5. Cada gestor catastral decidirá si ajusta únicamente el valor del terreno o si incluye el valor de las construcciones en el ajuste automático, siempre y cuando cuenten con información suficiente de acuerdo con la dinámica de cada territorio y respeten el marco técnico y jurídico vigente.

En muchos municipios del país existían rezagos históricos en los avalúos catastrales, en algunos casos con más de 15 o incluso 30 años sin actualización catastral. Esto significa que el avalúo vigente en la base catastral corresponde a investigaciones realizadas hace varios años, al momento de esta última actualización, y que posteriormente solo se han ido ajustando mediante reajustes anuales establecidos por el Gobierno Nacional, (CONPES), lo cual resulta insuficiente para reflejar las condiciones económicas actuales del mercado inmobiliario.

De acuerdo con la normativa catastral vigente, 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*. Sin embargo, debido al rezago existente, en muchos predios rurales del país el avalúo se encontraba muy por debajo de ese rango, llegando en algunos casos a representar menos del 10% del valor comercial.

Esta situación genera que los municipios perciban ingresos por impuesto predial significativamente inferiores a los que les corresponderían de acuerdo con las condiciones reales del mercado.

La metodología busca corregir estas distorsiones, acercando el avalúo catastral a la realidad económica del territorio, a partir de la definición de un valor comercial por ZHG que después se afecta en un 60% para definir el nuevo valor catastral de esta zona.

La metodología se fundamentó en la identificación de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas vigentes en cada municipio al que se le aplicó el proceso de reducción del rezago. Posteriormente se realizaron análisis económicos y estudios de mercado, utilizando información proveniente de diferentes fuentes, entre ellas:

- Transacciones inmobiliarias registradas en la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR).
- Ofertas de mercado recopiladas en campo o en portales inmobiliarios.
- Avalúos comerciales realizados por entidades públicas, entidades financieras y el IGAC.
- Información sobre producción y rendimientos de las principales actividades agropecuarias propias de cada zona.
- Costos de producción agrícola.
- Precios de insumos.
- Costos de transporte.
- Costos de mano de obra.

Para estimar los valores del suelo se utilizaron de manera individual o combinada los siguientes métodos:

- Método de capitalización de renta o ingresos
- Modelos estadísticos de valoración

- Método de mercado

El valor comercial obtenido se transformó en valor catastral aplicando el porcentaje mínimo permitido por la ley (60%). Posteriormente se comparó con el valor catastral vigente para determinar el porcentaje de incremento aplicable a cada ZHG. Este porcentaje se aplicó al valor del terreno de todos los predios ubicados dentro de cada zona.

En el caso de predios con construcciones, al valor del terreno ajustado se le suma el valor catastral de las construcciones, el cual se incrementó según lo establecido por el Decreto 1480 de 2025.

El resultado corresponde al nuevo avalúo catastral del predio.

Las especificaciones de la aplicación de estos métodos se presentan a continuación.

3.1 Investigación Económica

Análisis económico: cuando aplique según lo establece el anexo técnico de la Resolución IGAC 1912 de 2024, se realiza según lo establecido en el artículo 4.7.2 de la Resolución IGAC 1040 de 2023 y en la metodología definida en la Resolución 620 de 2008. Este método busca establecer el valor comercial de un terreno mediante el análisis de transacciones recientes y de ofertas de bienes comparables.

Otra de las actividades relacionadas con este insumo es el estudio económico inmobiliario. Este consiste en determinar el comportamiento del valor del suelo en un territorio determinado mediante el análisis de la información económica recolectada (valores de pedido de predios en oferta), así como de referentes de valores de personas conocedoras de la dinámica inmobiliaria (encuestas), y mediante métodos de verificación tales como la renta a partir de cultivos.

3.2 Aplicación Metodología De Capitalización De Ingresos

Para la definición de valores de terrenos por ZHG donde no fue posible mediante la aplicación del método de mercado o como metodología complementaria para definir valores de referencia se utilizó el método de renta o capitalización de ingresos, el cual se construyó de la siguiente manera:

Una vez identificado los productos agropecuarios de mayor relevancia en el uso actual del suelo, se procede a estimar la renta agropecuaria y la renta atribuible a la tierra, según los ingresos y costos estimados para cada actividad en cada uno de los municipios del país. No obstante, la observación más pura y precisa de la capacidad de renta de la tierra, es el valor de arriendo que se paga por el uso de esta para un periodo dado, por ejemplo, un año.

En ausencia de una medición concreta de renta de la tierra, como lo es el arriendo, se hace necesario dilucidar en el ejercicio financiero agropecuario la parte de la renta que es generada por la tierra. De acuerdo con la Resolución IGAC 620 del 2008, la capitalización de ingresos o de renta es una “técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se pueden obtener del mismo bien […], ”Para esto, es necesario tener en cuenta todos los costos incurridos en la producción, de manera que pueda obtenerse una utilidad bruta (UB), definida esta como la sustracción entre ingresos totales (IT) y los costos totales (CT). En dicha utilidad bruta se encuentra tanto la utilidad generada por la inversión de capital

propiamente dicha, como la renta de la tierra, de manera que, de acuerdo con la participación del arriendo dentro de la utilidad bruta, calculado en la sección anterior, separando que tanto de la utilidad bruta es apropiada por el dueño de la tierra, y que tanto por el dueño del capital, se procede a valorar los terrenos en función de la renta de la tierra, como factor de producción.

Si se tienen valores de arriendo, es posible calcular la renta de la tierra, usando una tasa de capitalización, como lo indica la *Resolución IGAC 620 del 2008*, en el *Artículo 2,* cuando define el método de capitalización de ingresos como una "*Técnica valuatoría que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se pueden obtener del mismo bien […],",* y en el *Artículo* 37 cuando define las fórmulas estadísticas:

$$Valor\ de\ terreno\ (Avalúo) = \frac{Arriendo\ (renta\ del\ bien)}{i\ (tasa\ de\ interés\ aplicable)}$$

Actualmente, a través del DANE, nuestro país cuenta con el *Sistema de Información de precios y abastecimiento del sector agropecuario* -SIPSA[34]- (Tabla 3), donde de forma mensual se reportan los precios minoristas de los insumos y factores asociados a la producción agrícola y pecuaria, entre ellos el arrendamiento de tierras por hectárea o fanegada en algunos municipios del país, incluso señalando de forma explícita los productos agropecuarios a producir en los terrenos arrendados (maíz o cebolla o cabeza de ganado, por ejemplo), la inclinación del terreno (pendiente, plano, quebrado) y la disponibilidad de agua. Esta información se consideró para la actualización masiva, como puntos de medición de arriendos para estimar los valores de terreno en cada municipio.

En este orden de ideas, se realizaron para los municipios objeto de estudio el cálculo de renta a partir de cultivos calculados por la subdirección general del instituto geográfico Agustín Codazzi. Así como la crianza de ganado, los cuales son Ceba, y doble propósito.

Tal como lo indica la metodología de renta, elaborada por la subdirección de investigación y prospectiva, para determinar el valor de esta se realizó mediante los siguientes análisis:

Un primer análisis en el cual se identificaronos cultivos con mayor área sembrada en el municipio según el reporte de las Evaluaciones Agropecuarias (EVAS). Para estos cultivos seleccionados se establecen rendimientos a escala municipal según el valor potencial (Agrología) y la zonificación de aptitud del correspondiente cultivo (UPRA). y a partir de esta identificación, establecer los rendimientos y aptitudes en función del valor potencial, este obtenido a partir de las fuentes de información suministradas por la subdirección de Agrología.

Un segundo análisis, en el cual se establecen los costos de producción en función de cada uno de los cultivos, en el cual se consideran los costos de instalación y sostenimiento, en función de la región en la cual se caracteriza el cultivo, cabe resaltar que los costos tienen en cuenta la distancia del interior de la zona rural a la cabecera municipal y de la cabecera al mercado de comercialización del cultivo más cercano

[34] https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/agropecuario/sistema-de-informacion-de-precios-sipsa/componente-insumos-1/componente-insumos-historicos

Un tercer análisis el cual es establecer los valores de venta o ingresos del cultivo en cada una de las regiones o municipios en los cuales se está realizando el estudio.

Un cuarto análisis el cual fue determinar una tasa de renta que se aplica para cada cultivo de acuerdo con unas tasas estimadas con base en rendimientos financieros sus diferentes productos.

Una vez ya establecidos estos análisis se procede a aplicar la formula en el cual se contemplan cada una de estas variables:

$$Valor\ de\ terreno\ (hectarea) = \frac{\%\ participacion\ (\ rendimiento * precio\ costo)}{i\ (tasa\ de\ interés\ aplicable)}$$

Se obtienen resultados de renta en función den valor potencial y la aptitud de uso, para los cultivos descritos anteriormente.

Los resultados se obtienen en función de un polígono que combina: valor potencial - aptitud del cultivo - índice climático de humedad -ZHG

3.3 Aplicación Metodología De Modelos Econométricos

Los modelos estadísticos son representaciones matemáticas construidas a partir de datos reales de entrenamiento, con el objetivo de predecir el valor del terreno en función de variables explicativas relacionadas con condiciones físicas, socioeconómicas y del entorno. Estas variables pueden incluir factores como el área del terreno, el valor potencial, las condiciones agrológicas, la disponibilidad de agua, la pendiente y la ubicación, entre otros. La base de entrenamiento se compone de datos de transacciones, avalúos comerciales y ofertas.

Entre las técnicas utilizadas se encuentran los modelos lineales generalizados (MLG), los modelos aditivos generalizados (MAG), los modelos aditivos generalizados para localización, escala y forma (GAMLSS por sus siglas en inglés), y técnicas de aprendizaje automático (Machine Learning) como Random Forest o XGBoost.

Para estimar el valor del terreno, se integran y combinan en una única tabla datos diversos, como los registros catastrales, las zonas homogéneas físicas y geoeconómicas vigentes, indicadores socioeconómicos de los municipios, y capas geográficas producidas por el IGAC y otras entidades. Estas capas incluyen: Áreas Homogéneas de Tierra, vocación de uso del suelo, uso principal del suelo, clases agrológicas, Corine Land Cover, áreas protegidas, Parques Nacionales Naturales y resguardos indígenas.

Cada gestor catastral definirá y justificará sus propios modelos, teniendo en cuenta que los modelos de regresión tradicionales asumen una relación lineal entre la variable dependiente y las variables independientes. Para capturar relaciones no lineales y flexibilizar los supuestos teóricos de los modelos convencionales, se pueden considerar variantes como las siguientes:

- Red neuronal de una sola capa,
- Árboles potenciados,
- Bosque aleatorio,
- Conjuntos de árboles de decisión,
- Árboles de decisión,
- K-vecinos más cercanos,
- Máquinas de soporte vectorial con bases de funciones polinómicas y con funciones de bases radiales,
- Splines de regresión adaptativa multivariada (MARS),
- Modelos aditivos generalizados.

3.4 Aplicación Metodología De Comparación O De Mercado

La metodología busca establecer el valor comercial de un terreno mediante el análisis de transacciones recientes y ofertas de bienes comparables. Los terrenos deben presentar condiciones de mercado, localización y características físicas similares, como capacidad agrológica, disponibilidad de agua, accesibilidad, topografía, clima y tipos de cultivo.

Aunque las normas vigentes no definen con precisión el alcance del término “recientes”, para efectos de esta metodología, se considerarán transacciones realizadas en los cinco (5) años previos a la recolección de la información.

Cada gestor catastral será responsable de depurar y analizar los datos obtenidos-gestionados. Si se encuentran transacciones de los últimos cinco (5) años y se dispone de precios de oferta y demanda, estos datos podrán ser tenidos como determinantes de la investigación económica. De lo contrario, las ofertas se tomarán como información complementaria a los resultados obtenidos mediante la metodología de capitalización de ingresos o de rentas y los modelos estadísticos. Se podrán realizar visitas de campo para verificar las dinámicas de mercado y recoger datos de ofertas, además de emplear métodos indirectos de recolección de información, así como métodos declarativos y colaborativos.

De conformidad con la Resolución IGAC 620 de 2008, los datos obtenidos de consultas a expertos o encuestas serán considerados un apoyo al proceso de estimación del valor comercial, pero no serán determinantes en dicha estimación.

De conformidad con la Resolución IGAC 620 de 2008, los datos obtenidos de consultas a expertos o encuestas serán considerados un apoyo al proceso de estimación del valor comercial, pero no serán determinantes en dicha estimación.

Procedimiento:

- Recolección de ofertas de mercado inmobiliario: La cual consiste en realizar un barrido sectorizado, de cada uno de los municipios objeto de estudio, recolectando las ofertas que se encuentran y complementando estas con consultas a conocedores de la zona, así como a entidades territoriales en las cuales se presume, tienen valores de referencia o conocimiento de transacciones.

Para realizar esta actividad se requieren unas subactividades o tareas que se describen a continuación:

Depuración: Para un análisis correcto de la información obtenida, esta se debe organizar debidamente. Permitiendo realizar los análisis y clasificaciones pertinentes de los datos investigados.

De las ofertas recolectadas se debe tener información sobre las áreas de terreno, construcción y cultivos, descripción del inmueble y valor pedido. Todos estos detalles son los reportados por la fuente (persona que atiende la llamada) y no necesariamente deben coincidir con los registros de la base catastral. Se aclara que este proceso no implica el ingreso a los predios.

Es importante mencionar que la depuración de las construcciones y anexos de cada uno de los predios en oferta, se deben realizar utilizando las tipologías constructivas establecidas por el grupo del componente económico, al igual que los valores de los cultivos deben estar amarrados a los valores previamente establecidos para este fin.

El cuadro de resumen de ofertas depuradas suministrado se clasifica por grupos, norma y actividad económica para poder realizar el análisis estadístico. Este análisis se hace por sector y Zona Homogénea Física del grupo para determinar si los sectores seleccionados tienen el mismo comportamiento en el mercado inmobiliario o si se evidencia otro grupo económico.

Se realiza el análisis estadístico a las ofertas de mercado inmobiliario, aplicando las medidas de tendencia central con el fin de evaluar la coherencia de los valores contenidos en la información base. Esto según lo establecido en la Resolución 620 de 2008 del IGAC; definiendo un valor promedio, superior e inferior.

Durante el análisis de las ofertas, se tuvo en cuenta y se descartaron las ofertas atípicas o cuyo comportamiento no es coherente con el mercado inmobiliario. Esto con el fin de obtener los datos representativos del mercado para determinar los valores de terreno.

4 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL MUNICIPIO DE SABANAS DE SAN ÁNGEL.

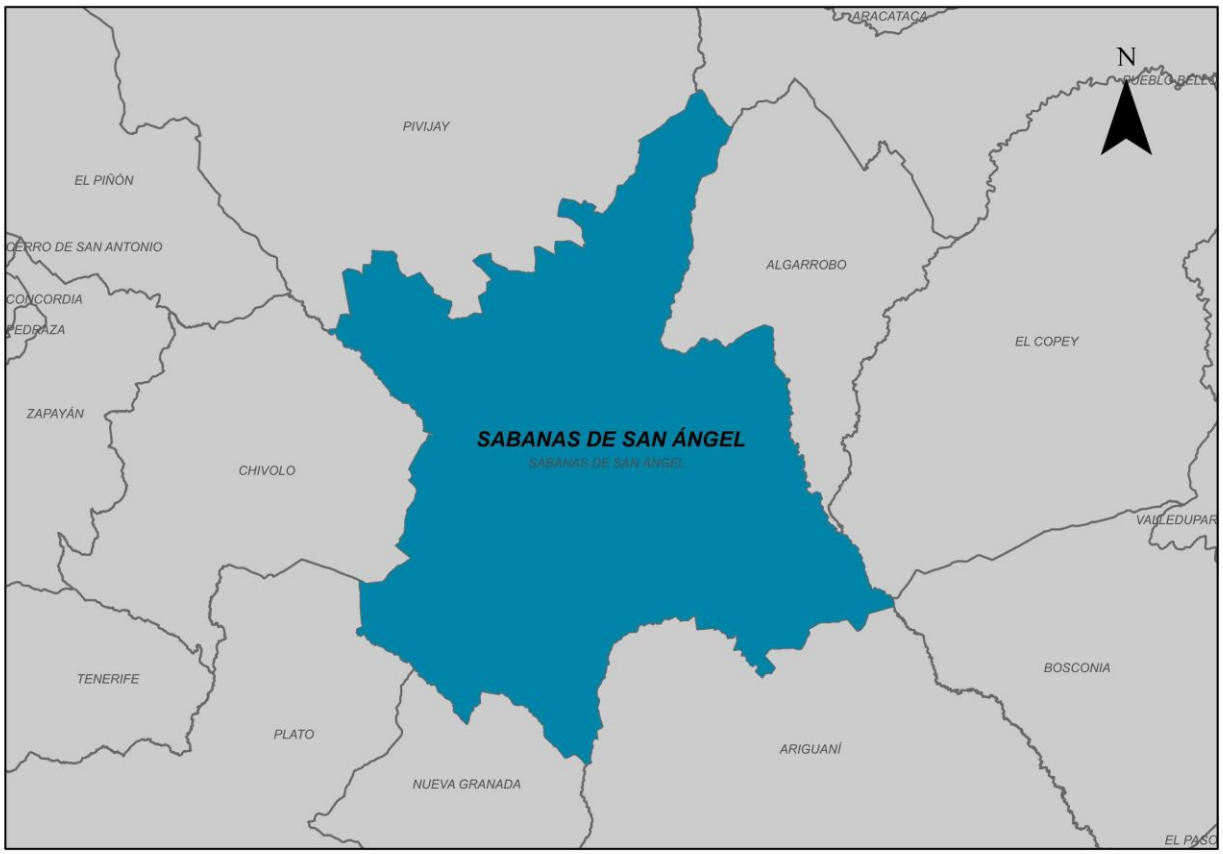


Ilustración 2. Municipio de Sabanas De San Ángel

4.1 Ubicación

Sabanas de San Ángel está ubicado en el departamento de Magdalena, en la región del Caribe colombiano. Su territorio combina áreas de planicie con zonas de serranía, lo que le otorga diversidad geográfica y ecológica.

4.2 Distancia

Está a aproximadamente 200 kilómetros de Santa Marta, la capital del departamento de Magdalena. El tiempo de viaje por carretera puede ser de 4 a 5 horas, dependiendo de las condiciones de la vía y del tráfico.

4.3 Límites municipales

Limita al norte con Chibolo; al sur con Pivijay; al este con el municipio de Ariguaní; y al oeste con Pedraza.

4.4 Actividad económica predominante

La economía de Sabanas de San Ángel se ha desarrollado en torno a la agricultura y la ganadería, con un fuerte componente en el comercio de productos agrícolas.

Los cultivos predominantes incluyen el maíz, la yuca y el sorgo, con una creciente expansión de frutales como el mango y la guanábana, lo que ha diversificado la producción local.

La ganadería extensiva, especialmente la cría de bovinos, es una de las principales actividades económicas, con técnicas tradicionales y un enfoque en el comercio de carne y derivados.

El comercio de productos agropecuarios se ha fortalecido en los últimos años, convirtiéndose en una fuente clave de ingresos para la población.

Sabanas de San Ángel mantiene una identidad cultural ligada a sus tradiciones campesinas y su historia como territorio agrícola, reflejada en sus festividades, música y prácticas comunitarias.

5 CONSIDERACIONES

Para el cálculo del porcentaje que permite obtener la disminución del rezago de los avalúos catastrales, se tuvieron en cuenta las Zonas Homogéneas Geoeconómicas – ZHG, existentes y vigentes dentro de las bases catastrales, en este caso para el componente rural; las cuales corresponden a espacios geográficos con características físicas, normativas y de valores de terreno similares.

Con lo anterior se detalla la clasificación de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas que corresponden al municipio objeto de estudio, para posteriormente realizar un análisis económico, que permita definir el valor unitario por hectárea más representativo para cada zona, con énfasis en la vocación agropecuaria, a partir del análisis de los insumos obtenidos (datos de mercado, transacciones, ejercicios de capitalización de ingresos, modelos econométricos), con lo que se define el valor a aplicar de manera masiva a todos los predios de cada zona.

Para determinar la actualización de los valores de las zonas geoeconómicas existentes que conforman el municipio objeto de estudio, se emplearon tanto el método de la comparación o mercado, teniendo en cuenta las ofertas encontradas en el sector, como el de investigación directa consultando con personas conocedoras de del mercado inmobiliario, y como un apoyo adicional la aplicación del método de renta o capitalización de ingresos, calculados a partir de valores de referencia de un cultivo en función del valor potencial del suelo y el del modelo estadístico suministrado.

En el proceso de la determinación y adopción de los diferentes valores por ZHG, fue necesario la presentaron ante una mesa técnica de avalúos, con la presencia de funcionarios y contratistas de las diferentes Direcciones Territoriales del IGAC, distribuidas a nivel nacional, con el fin de verificar que los valores establecidos por hectárea de terreno fueran acordes y consistentes con su contexto territorial.

Para las zonas que se encuentran en suelo protegido, se realizó su correspondiente valoración, teniendo en cuenta esta condición, que limita su explotación económica, por lo que se le dio un tratamiento diferencial.

En algunos casos donde después del estudio económico se definió que el valor catastral vigente estaba acorde a la realidad inmobiliaria actual, se asignó un incremento del 4% con base en los análisis históricos de incrementos establecidos por el CONPES para los últimos años en las zonas rurales del país.

6 DETERMINACIÓN DE VALORES POR ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS

6.1 Valores adoptados para el municipio de Sabanas De San Ángel

ZONA GEOECONOMICA	VALOR CATASTRAL VIGENTE 2025	VALOR PORPUESTO ZHG COMERCIAL	VALOR CATASTRAL (60%)	INDICE	% PORCENTAJE ADOPTADO
1	$ 3.221.584,26	$ 7.700.000	$ 4.620.000	1,43	43%
2	$ 2.416.187,92	$ 7.100.000	$ 4.260.000	1,76	76%
3	$ 2.013.489,76	$ 6.600.000	$ 3.960.000	1,97	97%
4	$ 1.610.790,50	$ 6.600.000	$ 3.960.000	2,46	146%
5	$ 1.369.173,56	$ 6.300.000	$ 3.780.000	2,76	176%
6	$ 1.208.094,51	$ 6.300.000	$ 3.780.000	3,13	213%
7	$ 805.396,34	$ 5.900.000	$ 3.540.000	4,4	340%
8	$ 402.698,17	$ 5.400.000	$ 3.240.000	8,05	705%

Con base en los resultados obtenidos mediante la aplicación de las diferentes metodologías posibles en cada zona, (modelos estadísticos, mercado y capitalización de ingresos), mediante un análisis de los datos arrojados y con base en el conocimiento del territorio, se determinó el valor más representativo o preponderante de cada ZHG; dicha determinación fue sometida al análisis de la mesa técnica territorial para la debida sustentación y aprobación final de los resultados.

7 ANEXO 1 PREGUNTAS FRECUENTES METODOLOGÍA

METODOLOGÍA DE DISMINUCIÓN DEL REZAGO CATASTRAL
Artículo 49 Ley 2294 de 2023

1. ¿Se modificaron las zonas homogéneas existentes?

No, las Zonas Homogéneas Geoeconómicas utilizadas corresponden a las vigentes dentro de los estudios de formación o actualización catastral de cada municipio.

El proceso de disminución de rezago no corresponde a un proceso de actualización catastral, por lo que no se modificaron las zonas existentes ni el estudio catastral vigente.
Para la aplicación de esta metodología se analizaron:

- 520 municipios
- 7.407 Zonas Homogéneas Geoeconómicas

Todas ubicadas en el área rural de los municipios.

2. ¿Qué son las Zonas Homogéneas?

Según el procedimiento "Elaboración del Estudio de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas y Determinación del Valor Unitario e Integral por Tipo de Construcción (PH)", se definen de la siguiente manera:

Zona Homogénea: Espacios geográficos con características similares en cuanto a variables físicas o económicas.

Zonas Homogéneas Físicas (ZHF): Espacios geográficos con características similares en cuanto a vías, topografía, servicios públicos, uso actual del suelo, norma de uso del suelo, tipificación de las construcciones o edificaciones, áreas homogéneas de tierra, acceso aguas para la producción agropecuaria u otras variables que permitan diferenciar estas áreas de las adyacentes.

Zonas Homogéneas Geoeconómicas (ZHG): Espacios geográficos determinados con valores unitarios similares en cuanto a su precio, según las condiciones del mercado inmobiliario.

Zonas Homogéneas Geoeconómicas (ZHG) Espacios geográficos que presentan valores unitarios similares de terreno, determinados a partir de las condiciones del mercado inmobiliario, la investigación económica con la aplicación de los métodos valuatorios.

3. ¿Qué variables se analizan para definir las Zonas Homogéneas Físicas?

A nivel rural las ZHF históricamente han tenido en cuenta las siguientes variables:

- Normatividad de uso del suelo de acuerdo al instrumento de ordenamiento territorial vigente, EOT, POT o PBOT y normas de mayor jerarquía.
- Áreas Homogéneas de Tierras: Esta variable está definida como espacios de la superficie terrestre que clasifican el suelo rural de acuerdo con su aptitud agrológica, basados en sus propiedades físicas, químicas, climatológicas y topográficas. Las AHT son elaboradas a partir de una metodología de caracterización de tierras para catastro, clasificándolas según sus características o cualidades similares en cuanto a unidades climáticas, relieve, material litológico o depósitos superficiales y de suelos, que expresan la capacidad productiva de las tierras.
- Uso Actual del Suelo: busca caracterizar la actividad que se desarrolla en un determinado espacio geográfico y a su vez, el tipo de construcciones existes, información que se captura al momento de la elaboración del estudio de zonas homogéneas físicas.
- Disponibilidad de Aguas: analiza la existencia de fuentes de aguas superficiales y su clasificación, con el fin de zonificar los espacios geográficos, de acuerdo con la posibilidad de su aprovechamiento para el uso actual que se da al suelo.
- Influencia de Vías: se determina mediante el reconocimiento y clasificación de las vías apoyados en la información de los instrumentos de ordenamiento del territorio, ortofotos, imágenes satelitales, entre otras fuentes, así como la demarcación y categorización de cada una y sus zonas de influencia. Para la clasificación de esta variable, se consideran las vías como medio de acceso y recurso de gran importancia, para la explotación agropecuaria en los predios del sector circundante.

4. ¿Se realizaron visitas a los predios?

No se realizaron visitas individuales a cada predio, pero si se realizaron recorridos de campo en algunos municipios.

Según lo determina la Ley 2294 de 2023, la metodología del artículo 49 corresponde a una actualización masiva de valores catastrales rezagados, por lo que el análisis se realiza a nivel de zonas homogéneas y no a nivel predial.

5. ¿Qué normatividad define los porcentajes del avalúo catastral?

Según 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.*

6. ¿Se tuvieron en cuenta los territorios colectivos y resguardos indígenas?

Si, debido a que la metodología se basa en las ZHG existentes, si los territorios colectivos o resguardos ya se encontraban identificados dentro de dichas zonas, se mantuvieron sus condiciones y se les asignaron valores acordes con sus características. Cuando estos territorios no se encontraban diferenciados dentro de la zonificación vigente, se aplicó el valor agropecuario correspondiente a la zona, considerando las condiciones de productividad y mercado del territorio.

7. ¿Se aplicó la metodología en zonas de protección ambiental como reservas forestales o páramos?

Sí, cuando estas áreas ya se encontraban identificadas dentro de las ZHG existentes, se mantuvieron sus condiciones y se asignaron valores acordes con sus restricciones. En los casos en que no existía una zonificación específica, se aplicó el valor agropecuario correspondiente a la zona, teniendo en cuenta que estos territorios generalmente presentan:

- baja productividad
- restricciones de uso
- limitada dinámica de mercado

Por esta razón, normalmente corresponden a los valores unitarios de terreno más bajos del municipio.

8. ¿Este proceso es lo mismo que una actualización catastral?

No, la actualización catastral es un proceso integral que busca eliminar las disparidades existentes en todos los componentes del catastro, es decir que revisa y ajusta los componentes físico, jurídico y económico del predio, en cambio, la metodología de disminución de rezago se enfoca únicamente en el componente económico, corrigiendo de manera automática y por una única vez las distorsiones existentes entre el avalúo catastral vigente y un nuevo avalúo fijado a partir de la estimación del valor preponderante de la ZHG, el cual se afecta en un 60% para ser catastral.

9. ¿Qué valor comercial se utilizó para calcular los porcentajes de incremento?

El valor comercial utilizado para calcular los porcentajes de incremento corresponde al valor predominante o más representativo de la Zona Homogénea Geoeconómica (ZHG), determinado mediante la aplicación de los diferentes métodos valuatorios establecidos en la metodología presentada en la Resolución IGAC 1912 de 2024.

Para su estimación se aplicaron métodos como:

- análisis del mercado inmobiliario,
- capitalización de renta o ingresos,
- y modelos estadísticos de valoración,

Utilizando información proveniente de transacciones inmobiliarias, ofertas de mercado y análisis de la productividad de las actividades agropecuarias, la estimación del valor comercial se realizó considerando principalmente la vocación agropecuaria del suelo, es decir, su capacidad productiva en actividades agrícolas o pecuarias. Por esta razón, no se tomaron como referencia valores asociados a usos diferentes como:

- desarrollos industriales,
- parcelaciones campestres,
- fincas de recreo,
- u otros usos con dinámicas de mercado distintas,

ya que estos pueden generar valores significativamente superiores que no reflejan la renta rural predominante del territorio. Una vez determinado el valor comercial predominante de cada ZHG, este se afectó con el porcentaje mínimo establecido por la normativa catastral (60%) para obtener el valor catastral de referencia.

Posteriormente, este valor catastral estimado se comparó con el avalúo catastral vigente en la base catastral, el cual en muchos casos presentaba un alto nivel de desactualización. A partir de esta comparación se determinó el porcentaje de incremento aplicable a cada zona homogénea geoeconómica.

De esta manera, la metodología permitió reducir el rezago existente entre el avalúo catastral y el valor comercial predominante del suelo rural, acercando los valores catastrales a las condiciones económicas reales del territorio

10. Si tengo dudas sobre mi avalúo, ¿cómo puedo solicitar su revisión?

De acuerdo con el artículo 4 de la Ley 1995 de 2019, los propietarios, poseedores o entidades relacionadas con la gestión de tierras pueden solicitar la revisión del avalúo catastral cuando consideren que este no corresponde a las condiciones físicas, jurídicas o económicas del predio.

Para ello deben presentar una solicitud ante la autoridad catastral competente, aportando las pruebas que respalden su petición.

Así mismo en tener en cuenta lo establecido en los artículos 4.7.4 y 4.7.5 de la Resolución IGAC 746 de 2024, la cual modifica de manera parcial la resolución 1040 de 2023.

ARTÍCULO 4.7.4. Revisión del avalúo catastral. El interesado y/o las entidades públicas con funciones de administración de tierras podrán solicitar la revisión del avalúo catastral del predio de interés en cualquier momento, a partir del día siguiente a la fecha de la resolución que inscriba el predio o del acto que haya modificado el avalúo en el catastro. Esta solicitud puede realizarse independientemente del proceso catastral por el que se haya determinado el avalúo a revisar, Esta revisión también podrá adelantarse de manera oficiosa.

En la solicitud de revisión, el interesado o la entidad deberá indicar la o las vigencias sobre las cuales hace la petición y las pruebas presentadas deben corresponder específicamente a dichas vigencias. Los avalúos resultantes del trámite de la solicitud de revisión tendrán la vigencia fiscal que se indique en el acto administrativo en firme, correspondiente a las vigencias objeto de la solicitud, En aquellos casos en que el solicitante no indique la vigencia de la revisión, se entenderá que la solicitud versa sobre el año de presentación de la misma.

El gestor catastral deberá garantizar, en la revisión del avalúo, la verificación y ajuste correspondiente de la información de los componentes físico, jurídico y económico, en los cuales soportará la decisión.

ARTÍCULO 4.7.5. Procedimiento para solicitar la revisión del avalúo catastral. La revisión del avalúo catastral se podrá adelantar de manera oficiosa o a solicitud de parte ante el gestor catastral competente en concordancia con lo indicado en el artículo 4 de la Ley 1995 de 2019, o la norma que lo modifique, adicione o derogue. El plazo máximo para resolver de fondo la solicitud de revisión de avalúo es de tres (3) meses contados a partir de la radicación de la petición.

El procedimiento se adelantará conforme a las reglas generales de la actuación administrativa contempladas en la Ley 1437 de 2011, sin perjuicio de las previsiones especiales que se definen a continuación:

1. Solicitud. En los casos en que la revisión de avalúo se realice por solicitud de parte, el interesado deberá radicar la solicitud ante el gestor catastral a través de los canales virtuales o físicos dispuestos para ello.

En la solicitud de revisión, el solicitante deberá indicar la o las vigencias sobre las cuales hace la petición, y las pruebas deben corresponder a dichas vigencias Los avalúos resultantes del trámite de la solicitud de revisión tendrán la vigencia catastral que se indique en el acto administrativo en firme, correspondientes a las vigencias objeto de la solicitud.

La solicitud de revisión podrá acompañarse de las pruebas que, a criterio del solicitante. fundamenten las inconformidades frente al avalúo, tales como planos, fotografías certificaciones de autoridades administrativas, ortofotografías, aerofotografías, avalúos comerciales, escrituras públicas u otros documentos que sirvan de sustento.

La prueba documental señalada en el presente artículo es simplemente enunciativa. En tal sentido, en ningún caso el gestor catastral podrá restringir la libertad probatoria del solicitante exigiendo sólo uno o algunos de tales medios de prueba como requisito de procedibilidad para realizar la solicitud.

2. Petición incompleta y desistimiento tácito de la solicitud. Dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la radicación, y conforme con lo indicado en el artículo 17 de la Ley 1437 de 2011, el gestor catastral verificará que el solicitante haya presentado la solicitud con los elementos de juicio mínimos, que permitan establecer la necesidad de la revisión.

Si como resultado de la revisión de la solicitud se determina que la documentación aportada está incompleta o que el solicitante debe presentar aclaraciones necesarias para continuar con el trámite, los términos para resolver el asunto se suspenderán. El gestor catastral requerirá al solicitante dentro del mismo plazo de diez (10) días hábiles, para que en un periodo máximo de un (1) mes, prorrogable hasta por un plazo igual, se allegue la información y documentación

necesaria y/o realice las aclaraciones correspondientes. Una vez el peticionario aporte la información requerida. se reactivará el término para resolver la petición.

Vencido el plazo establecido en este numeral sin que el peticionario haya cumplido el requerimiento, el gestor catastral decretará el desistimiento y el archivo de la solicitud mediante acto administrativo motivado, que se notificará en los términos de la Ley 1437 de 2011. Contra este acto únicamente procede recurso de reposición, sin perjuicio de que la respectiva solicitud pueda ser nuevamente presentada con el lleno de los requisitos.

3. Determinación de la necesidad de visita. Cuando se adelante la revisión de avalúo de manera oficiosa o una vez haya finalizado el plazo de diez (10) días hábiles de que trata el numeral anterior, el gestor catastral determinará la necesidad o no de realizar una visita al predio objeto del trámite. En caso de requerir la visita, el gestor catastral emitirá un acto administrativo de trámite en el cual establecerá la fecha y la hora para su práctica, que deberá ser programada teniendo en cuenta el plazo máximo para resolver de fondo el asunto. Contra este acto administrativo no proceden recursos por tratarse de un acto de trámite y será comunicado al interesado.

En el evento en que se determine que la revisión se puede resolver sin necesidad de visitar el predio, esta decisión deberá sustentarse técnicamente en la resolución mediante la cual se resuelva el trámite.

4. Decisión. El gestor catastral resolverá de fondo la solicitud de revisión del avalúo catastral sin exceder los tres (3) meses siguientes a la radicación de la solicitud o inicio del trámite de manera oficiosa. mediante acto administrativo motivado. el cual será notificado al solicitante en los términos de la Ley 1437 de 2011.

5. Recursos. Contra el acto administrativo que resuelve la revisión del avalúo proceden los recursos de reposición y apelación, los cuales deberán interponerse por escrito, en los términos del artículo 74 y siguientes de la Ley 1437 de 2011 o de la norma que los modifique, adicione o derogue.

Parágrafo. En los casos en que se deban realizar mutaciones en el aspecto físico y/o jurídico, estas se resolverán de oficio o a petición de parte, en el término establecido en el presente artículo para tramitar la revisión del avalúo, sin dar aplicación a lo establecido en el artículo 4.5.2.

La autoridad catastral deberá resolver la solicitud dentro de los tres (3) meses siguientes a su radicación.

Es importante tener en cuenta que: La solicitud no modifica los calendarios tributarios municipales.

11. ¿La metodología de disminución de rezago aumenta el impuesto predial?

No necesariamente, la metodología del artículo 49 no modifica directamente el impuesto predial, ya que este es un tributo cuya administración y tarifas son competencia de los municipios o distritos.

Lo que realiza esta metodología es ajustar el avalúo catastral para reducir el rezago frente al valor comercial del predio. El impuesto predial se calcula posteriormente aplicando la tarifa establecida por el concejo municipal sobre el avalúo catastral.

Por lo tanto, cualquier variación en el valor del impuesto depende de factores como:

- el nuevo avalúo catastral,
- la tarifa del impuesto predial definida por el municipio,
- La aplicación de beneficios o topes y alivios tributarios que puedan existir en la normativa municipal.

12. ¿La metodología se aplicó en todos los municipios del país?

No. La metodología se aplicó únicamente en municipios que cumplieron con la condición de tener más de 5 años de desactualización contados antes de la expedición de la Ley 2294 de 2023 conforme a lo establecido en el artículo 49 de la misma. En total, el proceso se aplicó en 520 municipios del país, únicamente en su componente rural.

13. ¿La metodología afecta el componente jurídico o físico del catastro?

No, para el caso específico de los municipios a los cuales se les aplico la metodología de disminución de rezago, establecidos en la Resolución 2057 de 2025, solamente se intervino el componente económico del catastro, es decir, el valor catastral del terreno:

14. ¿Cada cuánto se aplica la metodología de disminución de rezago?

La metodología establecida en el artículo 49 corresponde a un mecanismo excepcional y de aplicación única, orientado a corregir el rezago histórico existente en algunos municipios. No se trata de un proceso periódico ni reemplaza los procesos ordinarios de actualización catastral, los cuales deben realizarse de manera periódica para mantener la información catastral actualizada.

15. ¿Por qué el porcentaje de incremento puede ser alto si mi predio no ha cambiado?

El incremento del avalúo catastral no necesariamente está relacionado con cambios físicos en el predio.

La metodología de disminución de rezago busca corregir la diferencia acumulada entre el avalúo catastral vigente y el valor comercial del terreno, la cual se ha generado durante varios años debido a la falta de actualización catastral.
En muchos casos, los avalúos catastrales se encontraban muy por debajo del rango permitido por la normativa, que establece que el avalúo debe estar entre el 60 % y el 100 % del valor comercial del predio. Por esta razón, al corregir el rezago acumulado durante varios años, los incrementos pueden resultar significativos, incluso si el predio no ha sufrido modificaciones físicas recientes.

8 ANEXO 2 COMPONENTE FISCAL

LIQUIDACIÓN DEL IPU

a. ¿Qué es el impuesto predial unificado - IPU?

- El Impuesto Predial Unificado (IPU) es un tributo de orden municipal que se liquida anualmente.
- Los recursos recaudados por concepto de IPU son ingresos propios de libre destinación para los municipios, ninguna otra entidad puede disponer de ellos.
- El valor del IPU corresponde al resultado de multiplicar el avalúo catastral o autoavalúo del predio por la tarifa establecida en el estatuto tributario municipal.
- El IPU está sujeto a la aplicación de límites de crecimiento definidos por la normativa vigente, y puede ser objeto de descuentos u otros incentivos tributarios, si así se ha establecido en el estatuto tributario municipal.

b. ¿Cuáles son las facultades y competencias de la administración y el concejo municipal en relación con el IPU?

- La administración municipal es la encargada de liquidar, recaudar y administrar 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 en el Estatuto Tributario Municipal.
- El concejo municipal expide el Estatuto Tributario o Código de Rentas Municipal, donde se definen las tarifas del IPU, así como los aspectos relacionados con su determinación, liquidación y recaudo. También puede establecer exenciones, descuentos, beneficios e incentivos tributarios.
- Cuando el concejo ha definido incentivos como el descuento por pronto pago u otras medidas en el estatuto tributario, la administración municipal debe aplicarlos al momento de liquidar el IPU.

c. ¿Cuál es el rol del IGAC en relación con el IPU?

- El IGAC no tiene competencia para definir tarifas, exenciones, beneficios ni otras medidas sobre el Impuesto Predial Unificado (IPU).
- En los municipios en los que es gestor catastral, el IGAC es responsable de determinar anualmente el avalúo catastral de cada predio, el cual constituye la base gravable del IPU.
- El avalúo catastral guarda estrecha relación con el valor comercial del predio, y por norma, no puede ser inferior al % ni superar el 100% de este valor.

d. ¿La metodología implica automáticamente un incremento del Impuesto Predial Unificado proporcional al incremento del avalúo catastral?

- No. La metodología de disminución de rezago ajusta el avalúo catastral, que es la base gravable del Impuesto Predial Unificado (IPU). Sin embargo, el valor final del impuesto no

aumenta automáticamente en la misma proporción que el avalúo, porque el valor final del impuesto depende de:

- Las tarifas definidas por el concejo municipal.
- Las disposiciones del Estatuto Tributario municipal.
- Los límites al crecimiento del tributo establecidos en la Ley 44 de 1990 y la Ley 1995 de 2019. Estos límites restringen el incremento del impuesto frente al valor pagado el año anterior, salvo casos específicos definidos por la ley.

e. ¿Cuáles son los límites aplicables al crecimiento del IPU en el marco de esta metodología?

Los límites al crecimiento del Impuesto Predial Unificado están definidos por la Ley 1995 de 2019 y la Ley 44 de 1990.

Dado que los predios objeto de la metodología continúan desactualizados, para la mayoría de los predios rurales donde se aplicó esta metodología, el incremento del IPU no puede superar el 50% del valor liquidado el año anterior (2025), conforme a la Ley 1995 de 2019.

Por ejemplo, si un predio de 20 hectáreas tenía como IPU liquidado $50.000 en 2025, el valor liquidado para este año 2026 no puede superar $75.000.

Ahora bien, existen algunos casos particulares previstos en la normativa:

- Para viviendas de estrato 1 o 2 con avalúo hasta 135 salarios mínimos, el límite corresponde al IPC, siempre que no se haya efectuado autoavalúo o autoestimación y se trate de un predio menor de 100 hectáreas en el sector rural.

- En predios rurales iguales o mayores a 100 hectáreas, el incremento puede llegar hasta el doble del valor liquidado el año anterior, conforme a la Ley 44 de 1990 y considerando las exclusiones allí previstas. Así, por ejemplo, si un predio de 101 hectáreas tenía como IPU liquidado $200.000 en 2025, el valor del impuesto para el año 2026 no puede superar los $400.000.

En todo caso, estos son topes máximos de crecimiento. Si al aplicar la tarifa municipal al avalúo catastral (avalúo × tarifa) el resultado es un IPU que no se incrementa en más del IPC, el 50% o el doble de lo liquidado el año inmediatamente anterior (según la particularidad de cada predio), el IPU a liquidar es exactamente ese resultado. Si por el contrario observamos que al hacer esta multiplicación el IPU se incrementa en un porcentaje superior al establecido en las leyes de límites, se debe aplicar el límite, según las condiciones de cada predio, para evitar incrementos excesivos del IPU. De esta manera, el límite opera como techo máximo, no como incremento automático.

Así, la mayoría de los predios tiene un límite de crecimiento (ya sea del IPC, del 50% o del doble) y hay que observar las condiciones y características de cada predio para identificar cuál es el límite a aplicar.

f. Si al multiplicar avalúo × tarifa observamos que el IPU no crece en un porcentaje superior a los límites establecidos en las leyes, ¿qué valor se debe liquidar?

Si el IPU liquidado con el nuevo avalúo NO se incrementa en más del IPC, el 50% o el doble de lo liquidado el año inmediatamente anterior (según el caso), el IPU a liquidar es exactamente el resultado de multiplicar avalúo por tarifa. Si por el contrario observamos que al hacer esta multiplicación el IPU se incrementa en un porcentaje superior al establecido en las leyes de límites, se debe aplicar el límite, según las condiciones de cada predio, para evitar incrementos excesivos del IPU. Así, el límite opera como techo máximo, no como incremento automático.

g. ¿Cuál sería el límite aplicable en el año posterior a la entrada en vigencia de la metodología?

En el año posterior a la puesta en vigencia de la metodología de disminución del rezago, continúan operando los límites al crecimiento del IPU, contemplados en la Ley 1995 de 2019 y 44 de 1990. Así, para la generalidad de los predios, en el segundo año el IPU podrá crecer máximo el 50% del monto liquidado el año anterior, siempre que conserven su condición de desactualizados catastralmente, no realicen autoavalúo ni autoestimación y sean menores de 100 hectáreas (Ley 1995 de 2019). En el caso de viviendas de estrato 1 o 2 con avalúo hasta 135 SMLMV, menores de 100 hectáreas, que no realicen autoavalúo ni autoestimación, continuará aplicando el límite especial del 100% del IPC (Ley 1995 de 2019). Finalmente, para los predios de 100 o más hectáreas y/o que realicen autoavalúo o autoestimación aplicará el límite residual del artículo 6 de la Ley 44 de 1990, esto es, el impuesto no podrá exceder del doble del monto liquidado el año inmediatamente anterior.

h. ¿Se pueden cambiar las tarifas del IPU y esos cambios aplican a esta vigencia?

Sí es posible modificar las tarifas del Impuesto Predial Unificado, pero esos cambios no pueden aplicarse en la misma vigencia en la que se adopten, si el impuesto ya se causó. El IPU se causa el 1° de enero de cada año con base en las normas vigentes en esa fecha y, conforme al artículo 363 de la Constitución Política, las leyes tributarias no pueden aplicarse con retroactividad; este principio también rige para los Acuerdos Municipales. En consecuencia, cualquier modificación de tarifas debe ser aprobada por el Concejo Municipal mediante Acuerdo y entrar en vigor antes del 1° de enero de la vigencia en la que se pretende aplicar. Si el Acuerdo que cambia las tarifas se expide durante el año en curso, sólo podrá aplicarse a partir del 1° de enero del año siguiente.

i. El impuesto que se liquida con destino a las corporaciones regionales (sobretasa ambiental), ¿tiene límite de crecimiento?

Sí, es el límite de crecimiento consignado en el artículo 10 de la Ley 44 de 1990, que establece que este impuesto no podrá exceder del doble del impuesto liquidado por el mismo concepto en el año inmediatamente anterior

j. ¿Qué pasa con el límite de la sobretasa bomberil?

Cuando la sobretasa bomberil se encuentra correctamente definida como un porcentaje aplicado sobre el valor del impuesto predial liquidado (y no sobre el avalúo catastral), la sobretasa ya queda limitada en virtud de los límites aplicados al impuesto. Esto ocurre porque, si el IPU está sujeto a

los límites legales (50%, IPC o doble del año anterior, según corresponda), y dichos límites se aplican correctamente, la sobretasa calculada como porcentaje del impuesto también quedará automáticamente limitada en la misma proporción. En otras palabras, si el valor de la liquidación del impuesto predial ya contiene el límite legal que le corresponda, la sobretasa bomberil ya se entiende limitada.

k. ¿Se puede aplicar el límite del 25% establecido en la Ley 1450 de 2011?

El límite del 25% previsto en el artículo 23 de la Ley 1450 de 2011 no resulta aplicable en el contexto de la metodología de disminución del rezago del artículo 49 de la Ley 2294 de 2023. Ese límite tuvo un origen y un propósito específico: cuando la Ley 1450 de 2011 modificó los rangos tarifarios del Impuesto Predial Unificado establecidos en la Ley 44 de 1990 (que inicialmente iban de 1 a 16 por mil y pasaron a fijarse entre 5 y 16 por mil) se generó la posibilidad de que los municipios ajustaran sus tarifas dentro de esos nuevos rangos. Para mitigar el impacto que esos cambios tarifarios podían producir sobre los contribuyentes, el legislador estableció de manera especial y transitoria que, a partir del año en que entrara en aplicación la modificación de tarifas, el impuesto resultante no podía exceder del 25% del monto liquidado el año anterior.

Así pues, el mismo artículo 23 señala expresamente que ese límite no aplica cuando el incremento obedezca a cambios en los elementos físicos o económicos identificados en procesos de actualización catastral. En el caso de la metodología de reducción del rezago, aunque no se trata de una actualización catastral en sentido técnico, sí existe un cambio en el elemento económico del predio, pues se ajusta el avalúo catastral para reducir la brecha frente al valor comercial. Por tanto, incluso desde la literalidad de la norma, el supuesto del 25% no se configura para estos casos. Adicionalmente, el límite del 25% fue concebido exclusivamente para escenarios de modificación de tarifas adoptadas por los Concejos Municipales, no para incrementos derivados de variaciones en la base gravable, que es la que justamente se ajusta en el marco de la metodología de disminución del rezago.

l. Si en los municipios objeto de la aplicación de la metodología de disminución del rezago hay terrenos urbanizables no urbanizados y/o urbanizados no edificados en la zona rural, ¿qué recomendaciones de contención se pueden realizar a las administraciones municipales, teniendo en cuenta que a este tipo de predios no le aplican límites al incremento del IPU?

Dado que la metodología de disminución del rezago no actualiza la dimensión física de los predios, si las administraciones municipales identifican terrenos urbanizables no urbanizados y/o urbanizados no edificados en la zona rural, para efectos de la liquidación del Impuesto Predial Unificado, pueden verificar la realidad del predio a través de inspección ocular u otros medios y, en virtud de esta realidad, parametrizar o no los límites al incremento del tributo.

m. ¿Voy a tener que pagar impuesto de renta o impuesto al patrimonio por el aumento del avalúo?

El aumento del avalúo catastral puede incidir en la obligación de pagar el Impuesto al Patrimonio, si el valor total del patrimonio del contribuyente es igual o superior a 72.000 UVT ($3.770.928.000 para el año 2026).

El aumento del avalúo catastral no afecta directamente el impuesto de renta, que grava los ingresos del contribuyente; sin embargo, si con la actualización catastral el(los) predio(s) que conforman el patrimonio bruto de la persona natural supera(n) 4.500 UVT ($235.683.000 para el año gravable 2026) el contribuyente sí tiene la obligación de presentar declaración de renta, aunque no necesariamente de pagarla. En el caso que un predio tenga más de un propietario, se deberá declarar teniendo en cuenta el porcentaje de propiedad de cada propietario respecto al valor del avalúo catastral o autoavalúo.
Nota: Es importante recordar que a pesar de tener la obligación de presentar declaración NO necesariamente hay lugar a pagar impuesto de renta, toda vez que lo que grava el impuesto de renta son los ingresos, rentas y utilidades.

o. ¿El incremento del avalúo catastral incrementa el valor de los trámites notariales y registrales?

Si los derechos notariales o registrales se calculan con base en el avalúo catastral, sí se incrementan al aumentar este avalúo. Sin embargo, hay trámites que no cambian ante modificaciones del avalúo catastral: certificados de tradición y libertad, autenticaciones, declaraciones extra juicio, copias, entre otros, pues tienen una tarifa fija.

p. ¿La metodología de disminución del rezago modifica el estrato socioeconómico?

La estratificación socioeconómica es responsabilidad de la Secretaría de Planeación municipal o distrital, que debe aplicar la metodología oficial definida por el Gobierno Nacional. Esta metodología asigna el estrato con base en información que va más allá de la levantada por el IGAC, a saber: las características físicas del inmueble, las condiciones del entorno inmediato y el contexto urbano o rural. Por lo tanto, el ajuste del avalúo catastral no modifica el estrato socioeconómico, ni es competencia del IGAC o del gestor catastral.

r. ¿El IGAC tiene alguna competencia en materia del Impuesto Predial Unificado (IPU)?

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), en su calidad de gestor catastral, no es autoridad tributaria y, por lo tanto, no tiene competencia en la administración, liquidación, recaudo o control del Impuesto Predial Unificado (IPU).

El IPU es un tributo de carácter municipal. En consecuencia, la competencia para su administración, recaudo, liquidación y cobro corresponde exclusivamente a los municipios o distritos, a través de sus respectivas secretarías de hacienda o dependencias encargadas.

La responsabilidad del IGAC se limita exclusivamente a la gestión catastral, particularmente a la formación, actualización y conservación del catastro, dentro de lo cual se encuentra la determinación del avalúo catastral. Este avalúo constituye uno de los elementos que sirve como base para la liquidación del impuesto predial, pero su aplicación tributaria y la determinación del valor a pagar son funciones propias de la autoridad municipal.

s. ¿La actualización del avalúo catastral en el marco del artículo 49 genera efectos sobre la permanencia en programas de ayudas sociales, o la determinación de tarifas de servicios públicos?

El IGAC, como gestor catastral, únicamente tiene la competencia de determinar el avalúo catastral con base en criterios técnicos establecidos en la normativa vigente. No define subsidios, no asigna ayudas sociales y no fija tarifas de servicios públicos.

Los programas sociales (subsidios, transferencias, ayudas del Estado) se rigen por criterios propios definidos por las entidades competentes, generalmente relacionados con condiciones socioeconómicas, clasificación en instrumentos como el Sisbén u otros parámetros establecidos por ley. El avalúo catastral no implica automáticamente la exclusión de estos programas.

Los servicios públicos, las tarifas y subsidios son regulados por las comisiones de regulación y aplicados por las empresas prestadoras, con base en la normatividad vigente. No es el IGAC quien define ni incrementa estas tarifas.