RESOLUCIÓN NÚMERO 048/2025
(16 de diciembre de 2025)

"Por medio del cual se da aplicación al artículo 49 de la Ley 2294 de 2023, la Resolución IGAC 1912 de 2024 y se establecen los porcentajes de incremento de los avalúos catastrales en las zonas rurales de los municipios de la jurisdicción de Asomunicipios para la vigencia 2026"

La Dirección Ejecutiva de Asomunicipios, en uso de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial de las conferidas por la ley 136 de 1994, la ley 1551 de 2012 y especialmente por las facultades dadas en los Estatutos de la Asociación, y

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 365 de la Constitución Política establece que los servicios públicos son inherentes a la finalidad social del Estado y que es deber de éste asegurar su prestación eficiente a todos los habitantes del territorio nacional. Así mismo, los servicios públicos están sometidos al régimen jurídico que fije la ley y podrán ser prestados por el Estado, directa o indirectamente, por comunidades organizadas o por particulares, y en todo caso, el Estado mantendrá la regulación, el control y la vigilancia de dichos servicios.

Que, el artículo 3 de la Ley 14 de 1983, establece que corresponde a las autoridades catastrales, entre otras, las labores de actualización y conservación de los catastros, tendientes a la correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica de los inmuebles.

Que, el artículo 43 de la Ley 2294 de 2023 definió la gestión catastral como un servicio público prestado directamente por el Estado, que comprende un conjunto de operaciones técnicas y administrativas orientadas a la adecuada formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral con enfoque multipropósito, con el fin de contribuir a la prestación eficiente de los servicios y trámites de información catastral a la ciudadanía y a la administración del territorio, como apoyo a la seguridad jurídica del derecho de propiedad inmueble, al fortalecimiento de los fiscos locales y a los procesos de planeación y ordenamiento territorial, con perspectiva intercultural.

Que el Decreto 1983 de 2019 establece en su artículo 2.2.2.5.5., que los gestores catastrales son competentes para la expedición de los actos administrativos necesarios para el cumplimiento de las actividades propias de la gestión catastral, los cuales surtirán efectos en el ámbito territorial de competencias del lugar en donde se está prestando el servicio, así como en el de las entidades territoriales que los contraten, según corresponda.

Que mediante Resolución No. 1204 de 2021 emitida por el IGAC "Por medio de la cual se habilita como gestor catastral a la Asociación de Municipios del Catatumbo Provincia de Ocaña y Sur del Cesar - ASOMUNICIPIOS y se dictan otras disposiciones" la Asociación de Municipios del Catatumbo Provincia de Ocaña y Sur del Cesar – ASOMUNICIPIOS asumió la responsabilidad de prestar de forma efectiva y continua el servicio público de gestión catastral, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.2.5.5 del decreto 1983 de 2019.

Que el artículo 49 de la Ley 2294 de 2023 establece la "Reducción del rezago de avalúos catastrales a nivel nacional mediante la actualización masiva de los valores rezagados", disponiendo que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (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, exceptuando aquellos que hayan sido objeto de procesos de formación o actualización catastral durante los últimos cinco (5) años previos a la expedición de la presente ley, o cuyo proceso de formación o actualización se encuentre en desarrollo a la fecha de su expedición, 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.

PARÁGRAFO PRIMERO. Los gestores catastrales deberán aplicar e incorporar este ajuste en sus respectivas bases catastrales.

PARÁGRAFO SEGUNDO. El presente artículo es transitorio y una vez se haya cumplido lo dispuesto, se continuará con el procedimiento definido en la Ley 44 de 1990, modificada por la Ley 242 de 1995, o la que la modifique o sustituya.

PARÁGRAFO TERCERO. El Ministerio de Hacienda y Crédito Público y el Departamento Nacional de Planeación coordinarán la elaboración de una propuesta de ley que permita poner límites al crecimiento del Impuesto Predial Unificado derivado del reajuste del avalúo catastral, bajo los principios de progresividad y fortalecimiento de las finanzas públicas territoriales: Hasta tanto se expida la nueva ley. se mantendrá vigente lo dispuesto en la Ley 1995 de 2019.

PARÁGRAFO CUARTO. Los procesos de actualización catastral contratados por las entidades territoriales que presenten inconsistencias técnicas reconocidas por los gestores catastrales podrán ser suspendidos de manera temporal por estos últimos. Las inconsistencias detectadas deberán ser resueltas por el respectivo gestor catastral dentro del mes siguiente a su reconocimiento. Lo anterior, sin perjuicio de las acciones que pueda adelantar la Superintendencia de Notariado y Registro en ejercicio de sus funciones.

Que, el artículo 3 del Decreto 846 de 2021, señala que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi tiene como objetivo "(...) ejercer como máxima autoridad catastral nacional, formular y ejecutar políticas y planes del Gobierno Nacional en materia de cartografía, agrología: catastro, geodesia y geografía; mediante la producción; análisis y divulgación de información con el fin de apoyar los procesos de planificación y ordenamiento territorial¨

Que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.2.2.2 del Decreto 1170 de 2015, modificado por el artículo 1 del Decreto 148 de 2020, la gestión catastral comprende los procesos de formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral, así como los procedimientos de enfoque multipropósito, definidos cada uno de estos procesos así:

"(...) a) Proceso de formación catastral. Es el conjunto de actividades destinadas a identificar, por primera vez. la información catastral en la totalidad de los predios que conforman el territorio o en parte de él; b) Proceso de actualización catastral. Conjunto de actividades destinadas a identificar, incorporar o rectificar los cambios o inconsistencias en la información catastral durante. un período determinado. Para la actualización catastral podrán emplearse mecanismos diferenciados de intervención en el territorio, tales como métodos directos, indirectos, declarativos y colaborativos, así como el uso e integración de diferentes fuentes de información que den cuenta de los cambios entre la base catastral y la realidad de los inmuebles. En ningún caso, para actualizar la información de un área geográfica, será obligatorio adelantar levantamiento catastral en la totalidad de inmuebles; c) Proceso de conservación catastral. Es el conjunto de acciones tendientes a mantener vigente la base catastral de forma permanente, mediante la incorporación de los cambios que sufra la información de un bien inmueble: La conservación catastral podrá realizarse a solicitud de parte o de oficio, para

lo cual, los gestores catastrales deberán adoptar los mecanismos de interoperabilidad con las demás entidades productoras de información oficial; d) Proceso de difusión catastral. Son las actividades tendientes al uso, disposición y acceso a la información catastral, así como la generación de insumos que contribuyan a la planeación y gestión de los territorios: En todo caso, se deberá garantizar la protección y custodia de la información conforme a las disposiciones de protección de datos: (.)"

Que, la Resolución 1040 de 2023 en el artículo 7.1. Actualización masiva de los avalúos catastrales rezagados, señala que "de acuerdo con lo establecido en el artículo 49 de la Ley 2294 de 2023, el IGAC adoptará metodologías y modelos de actualización masiva de avalúos catastrales rezagados. Estas herramientas permitirán realizar un ajuste automático de los avalúos catastrales de todos los predios con catastro en el país, por una sola y única vez, con excepción de aquellos que hayan sido objeto de formación o actualización catastral durante los últimos cinco (5) años anteriores a la expedición de la mencionada ley, o cuyo proceso de formación o actualización catastral esté en curso a la fecha de expedición."

Que el IGAC, mediante 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", adoptó esta metodología estableciendo los lineamientos técnicos generales, para estimar la reducción del rezago de los avalúos catastrales del país y así realizar un ajuste automático de estos.

Que, en 10 municipios que se encuentran bajo jurisdicción de Asomunicipios, existe un rezago en la actualización catastral superior a 5 años y, por ende, los avalúos catastrales no responden a la realidad del mercado inmobiliario lo cual afecta las finanzas de los municipios.

Que, en virtud de lo señalado en el parágrafo 1 del artículo 7.1 de la Resolución 1040 de 2024. el cual establece "(...) para actualizar masivamente los avalúos catastrales rezagados, el IGAC establecerá un plan de actualización progresiva que se llevará a cabo en un periodo de tiempo no mayor a dos (2) años: El IGAC determinará los criterios para priorizar las regiones, municipios y predios que requieran una actualización inmediata, teniendo en cuenta factores como la antigüedad de los avalúos, las necesidades de desarrollo territorial y la priorización establecida por el Gobierno Nacional, entre otros criterios. El IGAC establecerá un cronograma para la implementación progresiva de las metodologías y modelos de actualización masiva de avalúos catastrales rezagados (...)". por lo que, en primera instancia la implementación del artículo 49 de la Ley 2294 de 2023 se realizará para un grupo conformado por artículo 49 de la Ley 2294 de 2023 se realizará para el grupo conformado por los municipios pertenecientes a la Asociación de Municipios del Catatumbo, Provincia de Ocaña y Sur del Cesar – Asomunicipios, los cuales son: Ábrego, Convención, El Carmen, La Playa de Belén, Sardinata, Teorama, El Tarra, Bucarasica, Cáchira, Rio de oro.

Que, para los municipios formados o actualizados desde la vigencia 2018 hasta la vigencia 2024, así como las construcciones de los municipios de núcleos de reforma agraria, se aplicaran los incrementos determinados en el Decreto Nación que establezca los porcentajes de incremento de los avalúos catastrales para la vigencia de 2025 que para los municipios o zonas formadas o actualizadas para la vigencia 2025, aplicará lo establecido en la Resolución que coloque en vigencia dicho proceso.

Que, en mérito de lo expuesto,

RESUELVE

Artículo 1. Reajuste de avalúos catastrales para predios rurales: Reajustar por única vez, los avalúos catastrales de los predios rurales que fueron formados o actualizados con anterioridad el año 2018 (clasificados como núcleos de reforma agraria o por solicitud de la administración municipal para esta fase), a partir del 1 de enero de 2025, de conformidad con la información técnica señalada en la presente Resolución.

Artículo 2. Liquidación de avalúos catastrales para predios rurales: liquidar los avalúos catastrales para predios rurales de los municipios clasificados como núcleos de reforma agraria, así como los predios rurales de los municipios que manifestaron el instituto Geográfico Agustín Codazzi ser incluidos en esta fase de implementación de los dispuesto en el Art. 49 de la Ley 2294 de 2003. La liquidación se hará de conformidad con las siguientes tablas, las cuales presentan los porcentajes de incrementos definidos para cada una de las zonas homogéneas geoeconómicas vigentes de cada municipio objeto de la presente resolución.

CÓDIGO DE MUNICIPIO	MUNICIPIO	CÓDIGO ZONA GEOECONOMICA	PORCENTAJE (%)
54003	Ábrego	001	344,444
54003	Ábrego	002	376,190
54003	Ábrego	003	400,000
54003	Ábrego	004	466,667
54003	Ábrego	005	566,667
54003	Ábrego	006	733,333
54003	Ábrego	007	833,333
54003	Ábrego	008	983,333
54003	Ábrego	009	1011,111
54003	Ábrego	010	1233,333
54003	Ábrego	011	1233,333
54003	Ábrego	012	2191,667
54003	Ábrego	013	3233,333
54003	Ábrego	014	3233,333
54003	Ábrego	015	3233,333
54003	Ábrego	016	3233,333
54003	Ábrego	017	2841,176
54003	Ábrego	018	3233,333
54003	Ábrego-CORREGIMIENTO CASITAS	001	14185,714
54003	Ábrego-CORREGIMIENTO CASITAS	002	17757,143
54109	Bucarasica	001	220,000
54109	Bucarasica	002	1340,000
54109	Bucarasica	003	1400,000
54109	Bucarasica	004	1233,333
54109	Bucarasica	005	1500,000
54109	Bucarasica	006	1500,000

CÓDIGO DE MUNICIPIO	MUNICIPIO	CÓDIGO ZONA GEOECONOMICA	PORCENTAJE (%)
54109	Bucarasica	007	1500,000
54109	Bucarasica	008	1566,667
54109	Bucarasica	009	1400,000
54128	Cáchira	001	3233,333
54128	Cáchira	002	3500,000
54128	Cáchira	003	3650,000
54128	Cáchira	004	4233,333
54128	Cáchira	005	4900,000
54128	Cáchira	006	5233,333
54128	Cáchira	007	6900,000
54128	Cáchira	008	7900,000
54128	Cáchira	009	9900,000
54128	Cáchira	010	15900,000
54128	Cáchira	011	233233,333
54128	Cáchira	012	299900,000
54206	Convención	001	2400,000
54206	Convención	002	2400,000
54206	Convención	003	2900,000
54206	Convención	004	3441,667
54206	Convención	005	3650,000
54206	Convención	006	3962,500
54206	Convención	007	4185,714
54206	Convención	008	4066,667
54206	Convención	009	3650,000
54206	Convención	010	3025,000
54206	Convención	011	3233,333
54206	Convención	012	3650,000
54206	Convención	013	2400,000
54206	Convención- CORREGIMIENTO CARTAGENITA	001	1983,333
54206	Convención- CORREGIMIENTO CARTAGENITA	002	1566,667
54206	Convención- CORREGIMIENTO CARTAGENITA	003	6566,667
54206	Convención-CORREGIMIENTO TRINIDAD	001	1566,667
54206	Convención-CORREGIMIENTO TRINIDAD	002	8233,333
54206	Convención-CORREGIMIENTO LAS MERCEDES	001	1427,778

ASOMUNICIPIOS
Asociación de Municipios del Catatumbo
Provincia de Ocaña y Sur del Cesar

CÓDIGO DE MUNICIPIO	MUNICIPIO	CÓDIGO ZONA GEOECONOMICA	PORCENTAJE (%)
54206	Convención-CORREGIMIENTO LAS MERCEDES	002	1983,333
54206	Convención-CORREGIMIENTO LAS MERCEDES	004	1566,667
54206	Convención-CORREGIMIENTO LAS MERCEDES	007	8233,333
54206	Convención-CORREGIMIENTO EL GUAMAL	002	1983,333
54206	Convención-CORREGIMIENTO EL GUAMAL	004	3233,333
54206	Convención-CORREGIMIENTO EL GUAMAL	005	2122,222
54206	Convención-CORREGIMIENTO EL GUAMAL	007	8233,333
54206	Convención-CORREGIMIENTO PIEDECUESTA	004	3233,333
54206	Convención-CORREGIMIENTO PIEDECUESTA	005	2122,222
54206	Convención-CORREGIMIENTO PIEDECUESTA	007	8233,333
54245	El Carmen	001	2400,000
54245	El Carmen	002	2400,000
54245	El Carmen	003	2900,000
54245	El Carmen	004	4150,000
54245	El Carmen	005	5257,143
54245	El Carmen	006	5316,667
54245	El Carmen	007	5900,000
54245	El Carmen	008	6150,000
54245	El Carmen	009	6150,000
54245	El Carmen	010	4900,000
54245	El Carmen	011	4900,000
54245	El Carmen	012	4900,000
54245	El Carmen	013	3650,000
54245	El Carmen	014	4587,500
54245	El Carmen	015	7400,000
54245	El Carmen-CORREGIMIENTO: GUAMALITO	001	733,333
54245	El Carmen-CORREGIMIENTO: GUAMALITO	002	1011,111
54245	El Carmen-CORREGIMIENTO: GUAMALITO	003	1427,778
54245	El Carmen-CORREGIMIENTO: GUAMALITO	004	1751,852
54245	El Carmen-CORREGIMIENTO: GUAMALITO	005	1804,762
54245	El Carmen-CORREGIMIENTO: GUAMALITO	006	1900,000
54245	El Carmen-CORREGIMIENTO: GUAMALITO	007	1983,333
54245	El Carmen-CORREGIMIENTO: GUAMALITO	008	6566,667
54245	El Carmen-CORREGIMIENTO: GUAMALITO	009	16566,667
54250	El Tarra	001	16566,667
54250	El Tarra	002	14900,000

CÓDIGO DE MUNICIPIO	MUNICIPIO	CÓDIGO ZONA GEOECONOMICA	PORCENTAJE (%)
54250	El Tarra	003	12400,000
54250	El Tarra	004	9900,000
54250	El Tarra-CORREGIMIENTO: FILOGRINGO	001	8233,333
54250	El Tarra-CORREGIMIENTO: FILOGRINGO	002	83233,333
54250	El Tarra-CORREGIMIENTO: ORU	001	83233,333
54250	El Tarra-CORREGIMIENTO: ORU	002	83233,333
54720	Sardinata	001	156,500
54720	Sardinata	002	187,255
54720	Sardinata	003	243,571
54720	Sardinata	004	300,000
54720	Sardinata	005	343,333
54720	Sardinata	006	388,889
54720	Sardinata	007	420,833
54720	Sardinata	008	466,667
54720	Sardinata	009	527,778
54720	Sardinata	010	536,364
54720	Sardinata	011	556,667
54720	Sardinata	012	457,778
54720	Sardinata	013	445,000
54720	Sardinata	014	372,549
54720	Sardinata	015	333,333
54720	Sardinata	016	348,718
54720	Sardinata	017	424,242
54720	Sardinata	018	594,737
54720	Sardinata	019	637,500
54720	Sardinata	020	720,513
54720	Sardinata	021	740,000
54720	Sardinata	022	1071,429
54720	Sardinata	023	1475,000
54720	Sardinata-SUBSURBANOS	024	66,667
54720	Sardinata-SUBSURBANOS	025	50,000
54720	Sardinata-SUBSURBANOS	026	33,333
20614	Rio de Oro	001	466,389
20614	Rio de Oro	002	445,455
20614	Rio de Oro	003	420,000
20614	Rio de Oro	004	483,333
20614	Rio de Oro	005	516,667
20614	Rio de Oro	006	526,667

ASOMUNICIPIOS
Asociación de Municipios del Catatumbo
Provincia de Ocaña y Sur del Cesar

CÓDIGO DE MUNICIPIO	MUNICIPIO	CÓDIGO ZONA GEOECONOMICA	PORCENTAJE (%)
20614	Rio de Oro	007	508,333
20614	Rio de Oro	008	600,000
20614	Rio de Oro	009	575,000
20614	Rio de Oro	010	1050,000
54800	Teorama	001	911900,000
54800	Teorama	002	1563900,000
54800	Teorama	003	1934185,714
54800	Teorama	004	2714900,000
54800	Teorama	005	3779900,000
54800	Teorama	006	5539900,000
54800	Teorama	007	5779900,000
54800	Teorama-CORREGIMIENTO SAN PABLO	001	5685,714
54800	Teorama-CORREGIMIENTO SAN PABLO	002	12500,000
54800	Teorama-CORREGIMIENTO SAN PABLO	003	29900,000
54800	Teorama-CORREGIMIENTO ASERRIO	001	8025,000
54800	Teorama-CORREGIMIENTO ASERRIO	002	29900,000
54398	La Playa	001	1150,000
54398	La Playa	002	1042,857
54398	La Playa	003	1100,000
54398	La Playa	004	1100,000
54398	La Playa	005	1200,000
54398	La Playa	006	3328,571
54398	La Playa	007	3900,000
54398	La Playa	008	5233,333
54398	La Playa	009	5900,000
54398	La Playa	010	4900,000
54398	La Playa	011	6900,000
54398	La Playa	012	9900,000
54398	La Playa	013	9900,000
54398	La Playa-CORREGIMIENTO: ASPASICA	001	1614,286
54398	La Playa-CORREGIMIENTO: ASPASICA	002	2400,000
54398	La Playa-CORREGIMIENTO: ASPASICA	003	3500,000
54398	La Playa-CORREGIMIENTO: ASPASICA	004	3233,333
54398	La Playa-CORREGIMIENTO: LA VEGA DE SAN ANTONIO	001	2400,000
54398	La Playa-CORREGIMIENTO: LA VEGA DE SAN ANTONIO	002	3500,000
54398	La Playa-CORREGIMIENTO: LA VEGA DE SAN ANTONIO	003	9900,000

Parágrafo 1. Los porcentajes anteriormente relacionados, corresponden al incremento para el componente de terreno, el cual será aplicado a cada zona homogénea geoeconómica vigente en la base catastral.

Parágrafo 2. Para el componente de construcción, se mantendrán los valores vigentes a la fecha en la base catastral.

Artículo 3. Ámbito de aplicación. La presente resolución aplica para las zonas rurales de los municipios anteriormente mencionados, los cuales cumplen con las disposiciones contenidas en el artículo 49 de la Ley 2294 de 2023 y el artículo 2 de la Resolución 1912 de 2024.

Parágrafo 3. Aquellos predios a los que no les aplique la presente Resolución, así como los predios no formados y no actualizados durante la vigencia 2025, serán objeto de aplicación de los reajustes establecidos por la Nación donde se determinen los porcentajes de incremento de los avalúos catastrales para la vigencia de 2026.

Artículo 4. Publicación. La presente Resolución deberá publicarse de conformidad con el artículo 65 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo- Ley 1437 de 2011, y fijar en un lugar visible de la sede principal de la Asociación de Municipios del Catatumbo, Provincia de Ocaña y Sur del Cesar- Asomunicipios, así como la página web y redes sociales, sin perjuicio de su publicación en los medios dispuestos por la entidad.

Artículo 5. Vigencia, La presente Resolución rige a partir de su publicación en el Diario Oficial.

ASOMUNICIPIOS
Asociación de Municipios del Catatumbo
Provincia de Ocaña y Sur del Cesar

COMUNIQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Ocaña, a los dieciséis (16) días del mes de diciembre de 2025.

HUGO ARMANDO ARÉVALO FRANCO
Director Ejecutivo

Revisado por: Jenniffer Lara Abello (Asesora Catastral- Avaluadora)
Aprobado por: Juan Camilo Alsina Correa (Coordinador Gestoría Catastral)