



6.2. Subdirección de Fortalecimiento Institucional Territorial

Doctor

Mario Caballero Noruega

Presidente

Concejo Municipal de Lebrija

concejo@lebrija-santander.gov.co



Radicado: 2-2026-028301

Bogotá D.C., 10 de abril de 2026 11:29

Radicado entrada 1-2026-034530

No. Expediente 4693/2026/GEA

Tema: Impuesto predial unificado
Subtema: Aplazamiento de los avalúos

Doctor Caballero:

Mediante oficio dirigido a este Ministerio solicita usted el de aplazamiento de la Resolución 2057 de 2025 mediante la cual, entendemos, se puso en vigencia para la zona rural de su Municipio la metodología de actualización de avalúos catastrales rezagados establecida en el artículo 49 de la Ley 2294 de 2023.

Sea lo primero anotar que si bien dentro de las funciones asignadas a esta Dirección por el Decreto 4712 de 2008, se encuentra la de prestar asesoría a las entidades territoriales, ésta no se extiende a la solución directa de casos específicos. De tal manera, atenderemos sus consultas en el mismo orden en que fueron formuladas, en los términos y con los estrictos alcances de los artículos 14-2 y 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, por lo que la respuesta será general, no tendrá efectos obligatorios ni vinculantes, y no comprometerá la responsabilidad de este Ministerio.

En relación con su solicitud encontramos que el tenor literal de las normas que usted invoca es el siguiente:

Artículo 10º.- *El Gobierno Nacional de oficio o por solicitud fundamentada de los Concejos Municipales, debido a especiales condiciones económicas o sociales que afecten a determinados municipios o zonas de éstos, podrá aplazar la vigencia de los catastros elaborados por **formación o actualización**, por un período hasta de un (1) año. Si subsisten las condiciones que originaron el aplazamiento procederá a ordenar una nueva formación o actualización de estos catastros.*

Igualmente, por los mismos hechos y bajo las mismas condiciones del inciso anterior, el Gobierno podrá, para determinados municipios o zonas de éstos, deducir el porcentaje de ajuste establecido en los artículos 6 y 7 de la presente Ley.

Continuación oficio

La reducción a que se refiere el inciso anterior podrá ser inferior al límite mínimo del incremento porcentual del índice de precios al consumidor señalado en el artículo 7 de la presente Ley. (Ley 14 de 1983)

ARTÍCULO 2.2.2.2.30. Aplazamiento de vigencia y reducción de los índices de ajuste del avalúo catastral. El Gobierno Nacional de oficio o por solicitud fundamentada de los Concejos Municipales, debido a especiales condiciones económicas o sociales que afecten a determinados municipios, o zonas de estos, podrá aplazar la vigencia de los catastros elaborados por formación o actualización, por un período hasta de un (1) año. Si subsisten las condiciones que originaron el aplazamiento procederá a ordenar una nueva formación o actualización de estos catastros.

En el evento de que la vigencia fiscal de los avalúos elaborados por formación o actualización de la formación fuera aplazada por el Gobierno, en los términos y condiciones señalados en el artículo 10 de la Ley 14 de 1983, continuarán vigentes los avalúos anteriores y por lo tanto, se seguirán aplicando los índices anuales de ajuste correspondientes hasta que termine el aplazamiento o se pongan en vigencia fiscal los avalúos aplazados, o se realice y ponga en vigencia una nueva formación o actualización de la formación. (Decreto único 1170 de 2015)

De acuerdo con el tenor literal de las normas transcritas, es claro que la figura del aplazamiento resulta procedente frente a eventos de formación o actualización catastral.

Teniendo claro lo anterior, ahora resulta necesario analizar la naturaleza jurídica de la metodología para la actualización masiva de valores catastrales rezagados en las zonas rurales ordenada por el artículo 49 de la Ley 2294 de 2023, que fue desarrollada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi a través de la Resolución 1912 de 2024.

En la mencionada Resolución el IGAC señala:

"En este sentido, el alcance de los términos "proceso de actualización catastral" y "ajuste automático" se precisa conjuntamente para aclarar que lo ordenado por el artículo 49 de la Ley 2294 de 2023, no corresponde al término "actualización" en el sentido del proceso de gestión catastral, que, según el artículo 4.2.3 de la Resolución IGAC 1040 de 2023, se entiende como un proceso obligatorio que, periódico y sistemático, atendiendo la dinámica inmobiliaria y de mercado en los territorios objetivo, así como los criterios, directrices y/o lineamientos establecidos por el IGAC.

Este ajuste automático es una disposición que se realizará por una sola vez. Tal como lo dispone, el parágrafo 2 del artículo 49 de la Ley 2294 de 2023, la actualización masiva de valores rezagados es transitoria y, una vez realizada, se retomará el procedimiento de ajuste anual de avalúos catastrales definido en la Ley 44 de 1990, modificada por la Ley 242 de 1995 o la norma que haga sus veces." (Subrayado nuestro)



Continuación oficio

De conformidad con la resolución mencionada, la aplicación de la metodología de reducción de rezago no constituye un proceso de formación ni de actualización catastral, por lo que en criterio de esta Dirección no se cumplen los requisitos necesarios para solicitar el aplazamiento de la vigencia de la Resolución. No obstante lo anterior, remitiremos su solicitud a Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE, por ser ésta la entidad del gobierno nacional competente para pronunciarse sobre la materia.

Adicionalmente, nos permitimos informarle que no compartimos la afirmación contenida en su escrito de solicitud en el sentido de que la naturaleza jurídica del proceso de reducción de rezago es ambivalente. Por el contrario, resulta claro que se trata de un proceso de naturaleza especial en el cual los predios mantienen condición de desactualizados para efectos catastrales, y en esa medida deben aplicarse las reglas establecidas para los inmuebles en esa condición.

A propósito de este tema se ha publicado el documento titulado "*Consideraciones Tributarias frente a la entrada en Vigencia de la "Metodología para la Actualización Masiva de Valores Catastrales Rezagados en las Zonas Rurales, que permitan por una sola vez realizar el ajuste automático al que se refiere el Artículo 49 de la Ley 2294 de 2023"*" en el que se entregan lineamientos sobre la aplicación de límites al impuesto predial, así como otras consideraciones que pueden resultar de utilidad para las entidades territoriales. En el mencionado documento, cuya copia remitimos para su conocimiento y análisis, encontrará un análisis detallado sobre la materia.

Finalmente le recordamos que las respuestas emitidas por este Despacho se dan en los términos y con los estrictos alcances de los artículos 14-2 y 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, por lo que son generales, no tienen efectos obligatorios ni vinculantes, no comprometen la responsabilidad de este Ministerio y pueden ser consultados en www.minhacienda.gov.co, siguiendo la ruta Procesos Misionales / Apoyo Fiscal Territorial / [Conceptos en materia tributaria](#).

Cordialmente

Firmado digitalmente por: CLAUDIA
HELENA OTÁLORA CRISTANCHO

CLAUDIA HELENA OTÁLORA CRISTANCHO

Subdirectora de Fortalecimiento Institucional Territorial

Dirección General de Apoyo Fiscal

Anexo: publicación "*Consideraciones Tributarias frente a la entrada en Vigencia de la "Metodología para la Actualización Masiva de Valores Catastrales Rezagados en las Zonas Rurales, que permitan por una sola vez realizar el ajuste automático al que se refiere el Artículo 49 de la Ley 2294 de 2023"*"

Elaboró:

Andrea Del Pilar Pulido Sanchez.
Subdirección de Fortalecimiento
Institucional Territorial

Revisó:

Claudia Helena Otálora Cristancho.
Subdirección de Fortalecimiento
Institucional Territorial

Aprobó:

Claudia Helena Otálora Cristancho.
Subdirectora de Fortalecimiento
Institucional Territorial