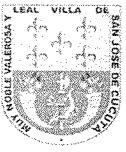


| | | | |
|---|---|-------------------|-----------------|
|  ALCALDÍA DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA | Proceso Direccionamiento y Planeación Estratégica | Código: DPE-FO-57 | |
| | Subproceso Coordinación Institucional | Versión: 04 | Fecha: 7/4/2025 |
| | Formato Decreto | Página 1 de 3 | |

DECRETO No. 0544
(30 DIC 2025)

"POR LA CUAL SE DETERMINA EL REAJUSTE DE LOS AVALÚOS CATASTRALES PARA LA VIGENCIA 2026 EN EL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA"

EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE SAN JOSE DE CUCUTA

El Alcalde del Municipio de San José de Cúcuta, en uso de las facultades legales y en especial las conferidas en el artículo 70º del Acuerdo 035 del 29 de octubre de 2025, CONPES 4177 del 23 de diciembre de 2025 y demás normas concordantes que rigen la materia, y

CONSIDERANDO:

Que de acuerdo con el artículo 8 de la Ley 44 de 1990, modificado por el artículo 6 de la Ley 242 de 1995, el valor de los avalúos catastrales se reajustará anualmente a partir del 1º de enero de cada año, en un porcentaje determinado por el Gobierno nacional, previo concepto del Consejo Nacional de Política Económica y Social (CONPES), que no podrá ser superior a la meta de inflación para el año en que se define el incremento.

Que según lo dispuesto en el parágrafo del artículo 9 de la Ley 101 de 1993, el Gobierno nacional para determinar el ajuste anual de los avalúos catastrales de los predios rurales dedicados a las actividades agropecuarias, deberá aplicar el Índice de Precios al Productor Agropecuario (IPPA) cuando su incremento porcentual anual resulte inferior al índice de precios al consumidor.

Que el parágrafo segundo del artículo 6 de la Ley 242 de 1995 dispone que si se presentan diferencias entre la meta de inflación y la inflación registrada por el DANE, que acumulen más de cinco puntos porcentuales en un solo año, el Gobierno Nacional podrá autorizar, previo concepto del CONPES un incremento adicional extraordinario.

Que mediante oficio del JD-S-CA-14888-2025 del 03 de diciembre de 2025 remitido al Departamento Nacional de Planeación, la Junta Directiva del Banco de la República, informó que la meta de inflación proyectada para el año 2026 es de tres por ciento (3%).

Que el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas (DANE), en Boletín Técnico 5 de diciembre de 2025 informó que la variación del índice de precios al consumidor - IPC registrada con corte a noviembre de 2025 se situaba en cinco puntos tres por ciento (5,3%).

Que la diferencia entre la meta de inflación proyectada por el Banco de la República para el 2026 (3%) y la inflación registrada por el DANE a noviembre de 2025 (5,3%), es de 2,3 puntos porcentuales, de manera que no aplica la excepción del incremento adicional extraordinario establecida en el parágrafo 2 del artículo 6 de la Ley 242 de 1995.

Que el Consejo Nacional de Política Económica y Social (CONPES), mediante Documento CONPES 4177 del 23 de diciembre de 2025, "Reajuste de avalúos catastrales para la vigencia 2025", conceptuó que el reajuste de los avalúos catastrales para los predios urbanos no formados y no actualizados en la vigencia 2025, con vigencia del 1º de enero de 2026 tendrán un incremento del tres por ciento (3%); que los predios rurales no formados y no actualizados en la vigencia 2025, con vigencia del 1º de enero de 2026, tendrán un incremento del tres por ciento (3%); y que los predios rurales no formados y no actualizados durante la vigencia 2025 destinados a actividades agropecuarias, con vigencia del 1º de enero de 2026, tendrán un incremento del tres por ciento (3%) equivalentes al cien por ciento (100%) de la meta de inflación proyectada por el Banco de la República para la vigencia de 2026.

Que el artículo 49 de la Ley 2294 de 2023, correspondiente al Plan Nacional de Desarrollo 2022–2026, dispuso que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) realizará un ajuste automático de los avalúos catastrales rezagados de todos los predios del país, con excepción de aquellos que hayan sido objeto de formación o actualización catastral durante los cinco (5) años anteriores a la expedición de dicha ley, o cuyo proceso de formación o actualización se encuentre en curso. Bajo este entendido, los avalúos catastrales ajustados automáticamente para la vigencia 2026 serán los resultantes de la aplicación de la metodología de actualización masiva de valores catastrales rezagados definida por el IGAC.

| | | | |
|---|---|-------------------|-----------------|
|  | Proceso Direccionamiento y Planeación Estratégica | Código: DPE-FO-57 | |
| | Subproceso Coordinación Institucional | Versión: 04 | Fecha: 7/4/2025 |
| | Formato Decreto | Página 2 de 3 | |

DECRETO No.

()

"POR LA CUAL SE DETERMINA EL REAJUSTE DE LOS AVALÚOS CATASTRALES PARA LA VIGENCIA 2026 EN EL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA"

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 190 de la Ley 1607 de 2012 los catastros descentralizados podrán contar con un índice de valoración diferencial, teniendo en cuenta el uso de los predios.

Que, el Acuerdo 035 del 2025, menciona:

ARTÍCULO 69. BASE GRAVABLE. La base gravable del Impuesto Predial Unificado será el avalúo catastral resultante de los procesos de formación catastral, actualización, formación y conservación, conforme a la Ley 14 de 1983.

Dicho avalúo no podrá ser inferior en ningún caso al avalúo fijado por el Gestor Catastral. Serán indicadores del valor real de cada predio, las hipotecas, las anticresis, o los contratos de arrendamiento y traslaticios de dominio a los referidos.

ARTÍCULO 70. AJUSTE ANUAL DE LA BASE GRAVABLE. Los avalúos catastrales se ajustan anualmente a partir del 1º de enero de cada año en el porcentaje determinado por el Gobierno Nacional antes del 31 de octubre del año anterior, previo concepto del Consejo Nacional de Política Económica y Social (CONPES).

PARÁGRAFO PRIMERO. Este reajuste no se aplicará a aquellos predios cuyo avalúo catastral haya sido formado o reajustado durante el mismo año.

PARÁGRAFO SEGUNDO. REVISIÓN DEL AVALÚO. El propietario o poseedor del inmueble podrá obtener la revisión del avalúo en la Subsecretaría de Gestión Catastral Multipropósito como gestor catastral habilitada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC-, cuando demuestre que el valor no se ajusta a las características y condiciones del predio, y deberá aportar la respectiva resolución expedida por la entidad competente. Dicha revisión se hará dentro del proceso de conservación de la formación catastral; contra la cual procederán por la vía gubernativa, los recursos de reposición y apelación.

PARÁGRAFO TERCERO. Cuando se traten de excedentes que se originen por disminución en los avalúos, según resoluciones emanadas por la Subsecretaría de Gestión Catastral Multipropósito como gestor catastral habilitada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC, la devolución o compensación se hará con respecto al año fiscal de la fecha de expedición de las referidas resoluciones.

PARÁGRAFO CUARTO. La Secretaría de Hacienda Municipal o por haga sus veces liquidará oficialmente el Impuesto Predial Unificado. El no recibir la factura, cuenta de cobro o estado de cuenta del Impuesto Predial Unificado no exime al contribuyente del pago oportuno del mismo como de los intereses moratorios que se generen en caso de pago extemporáneo.

Que, el COMFIS del Municipio de Cúcuta, reunido el martes 30 de 2025 a las 2:00 pm., concluyó entre otros temas:

INCREMENTO DE LOS AVALUOS CATASTRALES: Acuerdo 035 de 2025: Artículo 70º. Reajuste anual de los avalúos catastrales de Conservación. El avalúo catastral se reajustará anualmente en el porcentaje que determine el Gobierno Nacional, el cual no podrá ser superior a la meta de la inflación para el año en que se defina al incremento. Fue una decisión unánime adoptar las recomendaciones del Documento CONPES 4177 de 23 de diciembre de 2025.

Que, en mérito de los expuesto,

DECRETA:

ARTÍCULO 1º. REAJUSTE DE AVALÚOS CATASTRALES PARA LA VIGENCIA 2025 EN EL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA. De conformidad con las recomendaciones adoptadas por el COMFIS municipal el martes 30 de diciembre de 2025, se determina realizar los siguientes reajustes para los avalúos catastrales urbanos y rurales correspondientes a la vigencia de 2026 en el Municipio de San José de Cúcuta:

- Los avalúos catastrales de los predios urbanos no formados y no actualizados durante la vigencia 2025, en 3%.
- Los avalúos catastrales de los predios rurales no formados y no actualizados durante la vigencia 2025 destinados a actividades no agropecuarias, en 3%.





Proceso Direccionamiento y Planeación Estratégica

Código: DPE-FO-57

Subproceso Coordinación Institucional

Versión:
04

Fecha:
7/4/2025

Formato Decreto

Página 3 de 3

DECRETO No.

()

"POR LA CUAL SE DETERMINA EL REAJUSTE DE LOS AVALÚOS CATASTRALES PARA LA VIGENCIA 2026 EN EL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA"

- c. Los avalúos catastrales de los predios rurales no formados y no actualizados durante la vigencia 2025 destinados a actividades agropecuarias, en 3%.
 - d. Los avalúos catastrales de los predios urbanos y rurales formados o actualizados durante 2025 serán los establecidos mediante los respectivos procesos de formación o actualización catastral.
2. Solicitar a la Subsecretaría de Gestión Catastral, continuar con el proceso de implementación de la política catastral multipropósito y de la actualización de los avalúos catastrales del Municipio de San José de Cúcuta, urbanos y rurales.

ARTÍCULO 2º. APLICACIÓN DE LOS REAJUSTE DE AVALÚOS CATASTRALES PARA LA VIGENCIA 2026 EN EL MUNICIPIO DE SAN JOSÉ DE CÚCUTA. Solicitar a la Subsecretaría de Gestión Catastral la aplicación a partir del 1º de enero de 2026 de los incrementos determinados en el Artículo 1º de este Decreto, literales a, b, c y d.

ARTÍCULO 3º. VIGENCIA Y DEROGATORIAS. El presente Decreto rige a partir de su comunicación y cumplimiento y deroga todas las normas que le sean contrarias.

Dado en San José de Cúcuta, a los treinta (30) días del mes de diciembre de 2025.

COMUNIQUESE Y CÚMPLASE

GERMAN ALEXANDER CHÁVEZ RANGEL

Alcalde Municipal (E)

20251230 - 02 -

Proyectó:

William Pabón- Asesor Externo del Despacho

Revisó:

Ricardo García- Asesor del Despacho

Aprobó:

MARIA EUGENIA NAVARRO PEREZ

Secretaria de Hacienda Municipal