 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 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:

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



 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 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 CHAVEZ RANGEL
Alcalde Municipal (E)

20251230-02-

Proyectó:
William Pabón- Asesor Externo del Despacho 

Revisó:
Ricardo García- Asesor del Despacho 

Aprobó:
MARIA EUGENIA NAVARRO PEREZ
Secretaría de Hacienda Municipal