

El Consejo de Estado admite demanda de nulidad contra la resolución del IGAC que aumentó los avalúos catastrales de los predios rurales en 527 municipios

- La demanda cuestiona el reajuste del avalúo de más de 1,6 millones de predios rurales, con incrementos que en algunas zonas superaron el 2.500.000%.
- FEDe. Colombia pidió anular la resolución del IGAC porque los porcentajes no tienen soporte técnico y vulneran los principios constitucionales de equidad y progresividad tributaria. Además, el proyecto no se publicó antes de su expedición. El Consejo de Estado ordenó al IGAC entregar los antecedentes administrativos de los tres actos demandados.

Bogotá, 8 de octubre de 2026 (@FEDe_Colombia_). El Consejo de Estado admitió la demanda presentada por la Fundación para el Estado de Derecho (FEDe. Colombia) contra la Resolución 2057 de 2025 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y las dos resoluciones que la modificaron. El tribunal le dio al IGAC 30 días para responder y le ordenó entregar los documentos y estudios que sustentaron la decisión.

El avalúo catastral es el valor oficial que el Estado le asigna a un predio. Sobre esa cifra, cada municipio calcula el impuesto predial. También se utiliza en trámites como sucesiones, compraventas y créditos. Por regla general, si el avalúo sube, el predial también aumenta, aunque existen algunas excepciones.

En Colombia, muchos predios rurales llevaban años con el avalúo desactualizado. Para corregirlo, la Ley 2294 de 2023, que contiene el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026, autorizó al IGAC a hacer un ajuste único en los predios que llevaban más de cinco años sin actualización. La Resolución 2057, expedida el 30 de diciembre de 2025, fijó los porcentajes de ese ajuste para los predios rurales de 527 municipios, con efectos a partir de enero de 2026. En total, son 1.639.140 predios.

FEDe. Colombia reconoce que el IGAC tiene la facultad de actualizar los avalúos y que era necesario corregir años de atraso. Sin embargo, la demanda señala tres problemas en la forma en que se hizo el ajuste.

El primero es que no se sabe cómo se calcularon los porcentajes. El artículo 49 de la Ley 2294 de 2023 y la Resolución 1912 de 2024 obligaban al IGAC a establecer primero el valor comercial de cada zona, con métodos técnicos reconocidos y documentados, y solo después fijar el porcentaje de ajuste. La resolución no incluye esos valores comerciales, los métodos utilizados ni los estudios de mercado que los respaldan. Las memorias técnicas que el IGAC publicó después tampoco contienen los datos ni los resultados por zona que permitirían revisar los cálculos.

Además, el IGAC asignó porcentajes muy distintos a zonas vecinas sin explicar por qué. En Saravena (Arauca), cuatro zonas contiguas recibieron aumentos de entre 422.532% y 2.505.119%. Menos de un mes después de expedir la resolución, el Instituto tuvo que corregir los porcentajes de cinco municipios. En Baraya (Huila), por ejemplo, el incremento de una zona pasó de 32.433% a 4%.

El segundo es que el aumento afecta los principios de equidad y progresividad tributaria que exige la Constitución. El IGAC pasó de actualizar 48 municipios en 2025 a 527 en 2026 y aplicó en un solo año ajustes acumulados durante varios años. La ley establece límites al aumento del impuesto predial, pero estos no cobijan a todos los predios. Quedan por fuera aquellos que nunca habían tenido formación catastral, los que cambiaron de uso o de área y los predios rurales de más de 100 hectáreas. Para estos propietarios, el impuesto puede aumentar en proporciones que no guardan relación con su capacidad de pago, pues sus ingresos no necesariamente crecieron al mismo ritmo que el avalúo.

El tercero es que el proyecto de resolución no se publicó antes de su expedición. La ley obliga a las autoridades a publicar los proyectos de normas que afectan a los ciudadanos para que puedan formular observaciones antes de su adopción. El IGAC no publicó el proyecto de la Resolución 2057 ni dio a conocer con anticipación los porcentajes por municipio y por zona. Por eso, ni los propietarios ni los municipios pudieron revisar los cálculos o advertir errores antes de que empezaran a aplicarse.

Actualizar el catastro es necesario, pero el proceso debe respetar la ley y los principios de equidad y progresividad tributaria. Para FEDe. Colombia, corregir avalúos atrasados exige explicar cómo se calcularon los porcentajes y dar a los propietarios la oportunidad de conocer y discutir la decisión antes de que empiece a regir.

La Fundación pidió al Consejo de Estado anular la Resolución 2057 de 2025 y sus modificaciones, así como suspender provisionalmente sus efectos mientras se decide el caso.

“Nadie discute que el catastro debe estar actualizado y que era necesario corregir años de atraso. Lo que no puede pasar es que el Estado aumente el valor de la tierra sin explicarles a los propietarios cómo llegó a esas cifras. Eso es lo que estamos pidiendo al Consejo de Estado”, señaló Andrés Caro, director de la Fundación.