

# Actualización catastral y predial en Barranquilla

Origen, efectos y retos de  
legitimidad fiscal

DOCUMENTO DE TRABAJO

---

Fundación para el  
Desarrollo del Caribe



# Actualización catastral y predial en Barranquilla

Origen, efectos y retos de  
legitimidad fiscal

**Autoras:**

Oriana Alvarez Vos (Directora ejecutiva)

Valentina Anillo Yepes (Coordinadora de investigaciones)

Paula Barrios Bueno (Investigadora económica)

**Diagramación:**

Esteban Ortiz Pérez

**Sobre Fundesarrollo:**

La Fundación para el Desarrollo del Caribe es un centro de pensamiento independiente y sin ánimo de lucro, que lleva 30 años siendo parte del debate público local sobre el desarrollo de iniciativas y políticas que contribuyan a mitigar las diferentes problemáticas económicas y sociales que mantienen rezagada a la región Caribe del resto del país.

Fundesarrollo – Fundación para el Desarrollo del Caribe

Vía 40 No. 36-135 Oficina 5 y 6

+57 (5) 3419989

[www.fundesarrollo.org.co](http://www.fundesarrollo.org.co)

Barranquilla, Colombia

Abril de 2026



## CONTEXTO RECIENTE

En las últimas semanas se ha intensificado el debate en Barranquilla en torno al incremento en el valor del impuesto predial, a partir de los cobros correspondientes a la más reciente vigencia fiscal. **Diversos sectores de la ciudadanía han manifestado su preocupación frente a aumentos que, en algunos casos, superan las expectativas de ajuste anual**, lo que ha generado inquietudes sobre posibles cambios en la carga tributaria y su impacto sobre los hogares.

Esta discusión no es exclusiva en el contexto local. **A nivel nacional, el aumento en los avalúos catastrales en cerca de 500 municipios ha motivado la convocatoria a un paro nacional** por parte de gremios campesinos, organizaciones ciudadanas y sectores de oposición, quienes advierten sobre los efectos de estos ajustes en la capacidad de pago de los contribuyentes. Lo anterior ha ampliado el debate público sobre los determinantes del impuesto predial y la transparencia en su cálculo.

En este escenario, **resulta fundamental diferenciar entre dos factores que inciden en el valor final del impuesto**. Por un lado, los incrementos pueden originarse en **modificaciones en los estatutos tributarios locales**, particularmente en las tarifas aplicadas por las administraciones territoriales. Por otro lado, los aumentos también pueden derivarse de **actualizaciones catastrales**, es decir, ajustes en el avalúo de los predios que buscan reflejar de manera precisa su valor económico, en el marco de instrumentos como el catastro multipropósito.

## ¿CÓMO SE DETERMINA EL IMPUESTO PREDIAL?

El impuesto predial se calcula a partir de una relación que combina dos elementos: el valor del inmueble y la tarifa definida por la administración local. En términos generales, su estructura puede resumirse así:

$$Predial = \frac{Avalúo\ catastral * Tarifa}{1.000}$$

El primer componente, **el avalúo catastral, corresponde al valor asignado a cada predio con base en sus características físicas, ubicación y condiciones del entorno**. Este indicador se calcula a partir del análisis de múltiples variables, entre las que se incluyen el valor del suelo según su localización, las características de la construcción, así como las dinámicas del entorno en el que se ubica el inmueble. En resumen, el valor de un predio cambia cuando también lo hacen sus condiciones físicas o las de su entorno.

**La determinación y actualización de estos avalúos es responsabilidad de la autoridad catastral competente**; puede ser el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o un gestor catastral habilitado. En el caso de Barranquilla, esta función es ejercida por un gestor catastral independiente, en el marco de los procesos de formación, actualización y conservación catastral. De acuerdo con la Alcaldía de Barranquilla, dichos procesos pueden llevarse a cabo mediante distintos métodos, entre ellos el enfoque colaborativo en el que el ciudadano reporta cambios en su predio–, el método

indirecto, que utiliza herramientas tecnológicas como imágenes satelitales y cartografía, y el método directo, que contempla visitas en campo para verificar las características físicas de los inmuebles.

Por otra parte, **la tarifa es fijada por la administración distrital y no es homogénea, sino que varía en función de características** como el destino del predio, el estrato socioeconómico en el caso de los residenciales, y otras condiciones como la localización o naturaleza del terreno. En Barranquilla, estas tarifas están establecidas en el Decreto 0119 de 2019 y se expresan en términos de una tasa por mil aplicada sobre el avalúo catastral.

A partir de esta relación, es importante señalar que, **en ausencia de modificaciones en las tarifas, los cambios en el monto del impuesto predial están explicados por variaciones en los avalúos catastrales.** En este sentido, incrementos en este pueden estar asociados a procesos de actualización catastral que buscan ajustar el valor de los predios a condiciones cercanas a su valor real de mercado, más que a decisiones de política tributaria por parte de la administración local.

## ¿QUÉ HA CAMBIADO EN BARRANQUILLA Y CÓMO SE COMPARA CON OTRAS CIUDADES?

En el debate público local, ciudadanos y gremios han reportado aumentos **significativos en los recibos**, mientras que desde el Distrito se ha señalado que estos incrementos obedecen a procesos de actualización catastral que han permitido identificar predios o características físicas de estos que no estaban plenamente incorporadas en años anteriores. La información oficial del gestor catastral de Barranquilla también indica que la ciudad mantiene un proceso de actualización anual desde 2018 orientado a identificar, incorporar y corregir cambios en la información predial.

Lo ocurrido en la ciudad no es un caso aislado. En distintos municipios del país se han presentado discusiones similares asociadas a procesos de actualización catastral y a la reducción de rezagos en los avalúos. **El IGAC informó en febrero de 2026 que ajustó avalúos catastrales en 520 municipios como parte de una medida excepcional orientada a reducir brechas históricas entre los valores catastrales y las dinámicas económicas reales del territorio.** En este contexto, se ha señalado que en varios municipios los avalúos no habían sido actualizados de manera integral durante largos periodos, lo que implica que los contribuyentes venían pagando el impuesto sobre valores desactualizados frente a la realidad del mercado.

Algunos casos han sido visibles **en Bucaramanga y otros municipios de Santander y Cundinamarca**, donde se han solicitado explicaciones a alcaldías e IGAC por incrementos reportados en el predial; **en Yopal**, donde la actualización catastral ha sido presentada como un cambio reciente en la base de información territorial; y **en San José del Guaviare**, donde la administración municipal ha invitado a los contribuyentes a verificar sus liquidaciones, revisar posibles correcciones y aclarar dudas derivadas de avalúos previamente cuestionados.

Otro caso documentado es el de Antioquia, donde un análisis realizado por la Gobernación y la Universidad EAFIT indica que los procesos recientes de actualización catastral han coincidido con estructuras tarifarias que, en la práctica, amplifican el impacto sobre el impuesto a pagar. Estos antecedentes revelan que el problema no se limita a una ciudad específica, sino que forma parte de una discusión nacional sobre los efectos fiscales, metodologías y periodicidad de la actualización catastral.

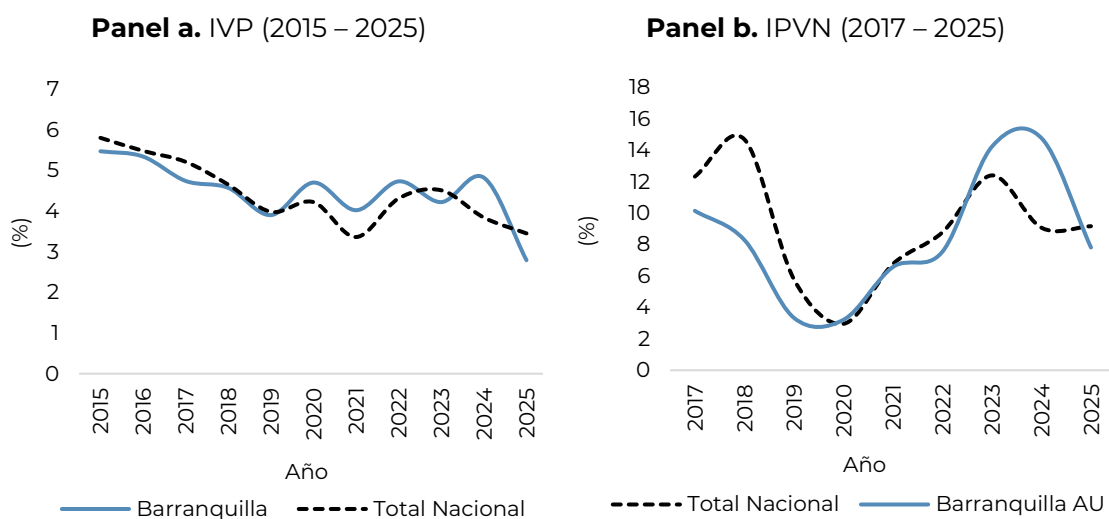
## ¿ES UN COMPORTAMIENTO ESPERADO?

Para evaluar si los incrementos recientes en el impuesto predial corresponden a un comportamiento esperado, es preciso contrastarlos con la dinámica del mercado inmobiliario. En particular, indicadores como el Índice de Valoración Predial (IVP) y el Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN), publicados por el DANE, permiten aproximar la evolución del valor de los inmuebles en el tiempo.

El IVP mide el cambio promedio en los avalúos de los predios habitacionales urbanos en 22 ciudades principales del país, mientras que el IPVN captura la variación porcentual promedio de los precios de venta de la vivienda nueva, desde su inicio en construcción hasta la comercialización de la última unidad en un periodo determinado.

La Figura 1 muestra que, tanto en Barranquilla como a nivel nacional, el IVP ha presentado una tendencia de crecimiento sostenido durante la última década, con variaciones anuales promedio del 4,5% en la ciudad y 4,4% en el agregado nacional, lo que refleja una valorización continua de los predios (Panel a). Esta dinámica es consistente con la evolución del IPVN, que evidencia incrementos más pronunciados, especialmente en el contexto de recuperación económica posterior a la pandemia (Panel b).

Figura 1. Variaciones anuales del IVP e IPVN, Barranquilla y agregado nacional



**Nota:** Barranquilla AU incluye Barranquilla, Galapa, Malambo, Puerto Colombia y Soledad.

Fuente: DANE. Elaboración Fundesarrollo.

Al analizar la variación acumulada del IPVN (Tabla 1), se observa que **Barranquilla presenta un crecimiento cercano al promedio nacional**. Entre 2016 y 2025, el índice prácticamente se duplicó, en línea con el comportamiento del país. Asimismo, entre 2020 y 2025, la variación acumulada fue de 62%, una de las más altas entre las principales ciudades, lo que sugiere un dinamismo reciente del mercado inmobiliario local.

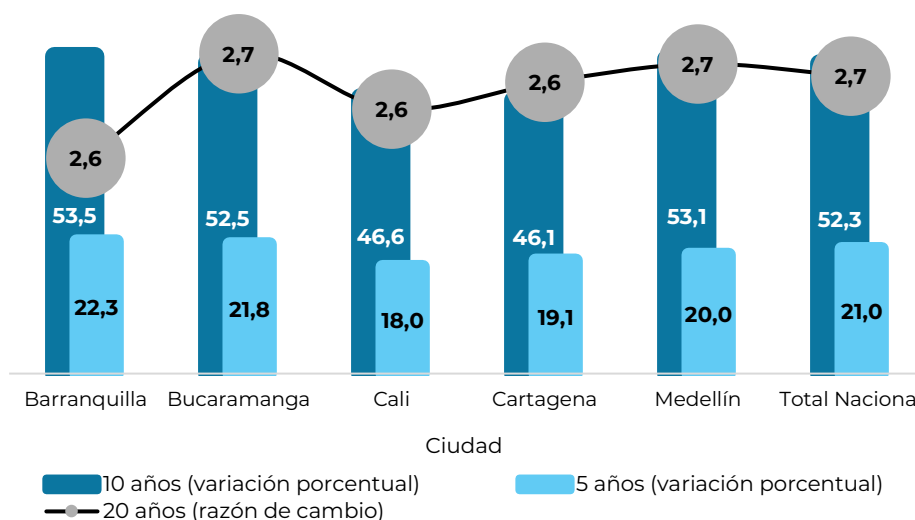
**Tabla 1. Variación del IPVN, ciudades y Colombia (2016 - 2025 y 2020 - 2025)**

Ciudad	2016 - 2025 (razón de cambio)	2020 - 2025 (variación porcentual)
Bucaramanga AM	1.6	47.2
Cartagena AU	1.7	51.0
Total Nacional	1.9	55.4
Cali AU	2.3	58.7
Barranquilla AU	1.9	62.0
Medellín AM	2.2	62.4

Fuente: DANE. Elaboración Fundesarrollo.

Este comportamiento contrasta con la evolución del IVP, que refleja la dinámica de los avalúos catastrales en distintos horizontes de tiempo (Figura 2). En el corto plazo (5 años), **Barranquilla presenta una variación superior, aunque en un rango similar al del resto de ciudades y al agregado nacional, entre el 18% y el 22%**. En los horizontes de mediano y largo plazo (10 y 20 años), la ciudad muestra trayectorias comparables a las de sus pares, sin diferencias significativas frente a otras áreas urbanas, lo que evidencia que **la valorización de los avalúos ha sido un fenómeno generalizado en el país**.

**Figura 2. Variación del IVP, ciudades y Colombia (2005 – 2025, 2015 – 2025 y 2020-2025)**



Fuente: DANE. Elaboración Fundesarrollo.

Estas cifras indican que, mientras el mercado inmobiliario en Barranquilla ha mostrado un dinamismo relativamente alto en los años recientes, la evolución de los avalúos catastrales ha seguido una trayectoria más estable y alineada con el comportamiento de largo plazo observado en otras ciudades. Esto es consistente con la idea de que **los incrementos en el impuesto predial pueden responder tanto a presiones recientes del mercado como a procesos de actualización** que buscan reducir las brechas entre los valores catastrales y la dinámica de los precios de los inmuebles.

## IMPLICACIONES Y RECOMENDACIONES

Los procesos de actualización catastral tienen implicaciones relevantes tanto desde el punto de vista técnico como desde la percepción ciudadana. En términos estructurales, uno de sus principales beneficios es que contribuyen a mejorar la equidad del sistema tributario, al permitir que el impuesto predial refleje de manera precisa el valor real de los activos inmobiliarios. Esto reduce distorsiones asociadas a avalúos desactualizados, donde predios con características similares pueden enfrentar cargas tributarias distintas.

No obstante, estos procesos también plantean desafíos importantes. En particular, **los incrementos derivados de actualizaciones catastrales pueden generar choques de liquidez para los hogares**, especialmente cuando el aumento en el impuesto no está acompañado de un crecimiento equivalente en los ingresos. Esto puede afectar la capacidad de pago de los contribuyentes y amplificar la percepción de que el ajuste es desproporcionado, aun cuando el caso sea que este responda a criterios técnicos.

En este contexto, **contar con información catastral actualizada, completa y de calidad es fundamental para el adecuado funcionamiento del sistema tributario**. Sin embargo, su implementación conlleva retos operativos y de gestión, especialmente en lo relacionado con la recolección de información, la validación de datos y la incorporación de cambios en tiempo oportuno. Asimismo, la naturaleza técnica de los procesos de avalúo dificulta su comprensión por parte de la ciudadanía, lo que puede generar desconfianza si no se comunica adecuadamente.

A partir de lo anterior, se plantean algunas recomendaciones orientadas a mejorar la gestión de estos procesos:

- En primer lugar, **es fundamental fortalecer la transparencia en la metodología de avalúo**, facilitando el acceso a información clara y comprensible sobre los criterios utilizados para determinar el valor de los predios, dado el alto grado de tecnicidad que caracteriza estos ejercicios.
- En segundo lugar, resulta conveniente **considerar esquemas de gradualidad en los ajustes**, de manera que los incrementos en el impuesto se distribuyan en el tiempo y se reduzcan impactos abruptos sobre los contribuyentes. No obstante, **estos mecanismos deben diseñarse cuidadosamente**, ya que, si no se acompañan de procesos de actualización continua, pueden contribuir a mantener o generar nuevos rezagos entre los avalúos catastrales y las condiciones reales del mercado.

- Finalmente, es necesario **reforzar las estrategias de comunicación pública**, mediante espacios pedagógicos que expliquen el origen de los cambios, los mecanismos de revisión disponibles y la relación entre los avalúos y el valor del impuesto.