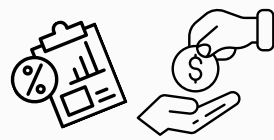


Actualización catastral y predial en Barranquilla: Origen, efectos y retos de legitimidad fiscal



Fundación para el Desarrollo del Caribe

Contexto



En las últimas semanas ha crecido el debate en Barranquilla por el aumento en los cobros del impuesto predial, generando preocupación en la ciudadanía debido su impacto en los hogares ante incrementos que superan lo esperado. Esta discusión también se ha presentado a nivel nacional, impulsada por ajustes en avalúos catastrales en múltiples municipios, lo que ha puesto sobre la mesa cuestionamientos sobre la carga tributaria, la capacidad de pago y la transparencia en el cálculo del impuesto.

¿Cómo se calcula el predial?

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

El impuesto predial se calcula considerando dos componentes: el **avalúo catastral** y la **tarifa**. El valor a pagar por el ciudadano resulta de la combinación de ambos elementos. El impuesto puede aumentar por cambios en algunos de los dos.

Avalúo catastral*



Corresponde al valor asignado a cada predio con base en sus características físicas, ubicación y condiciones del entorno.

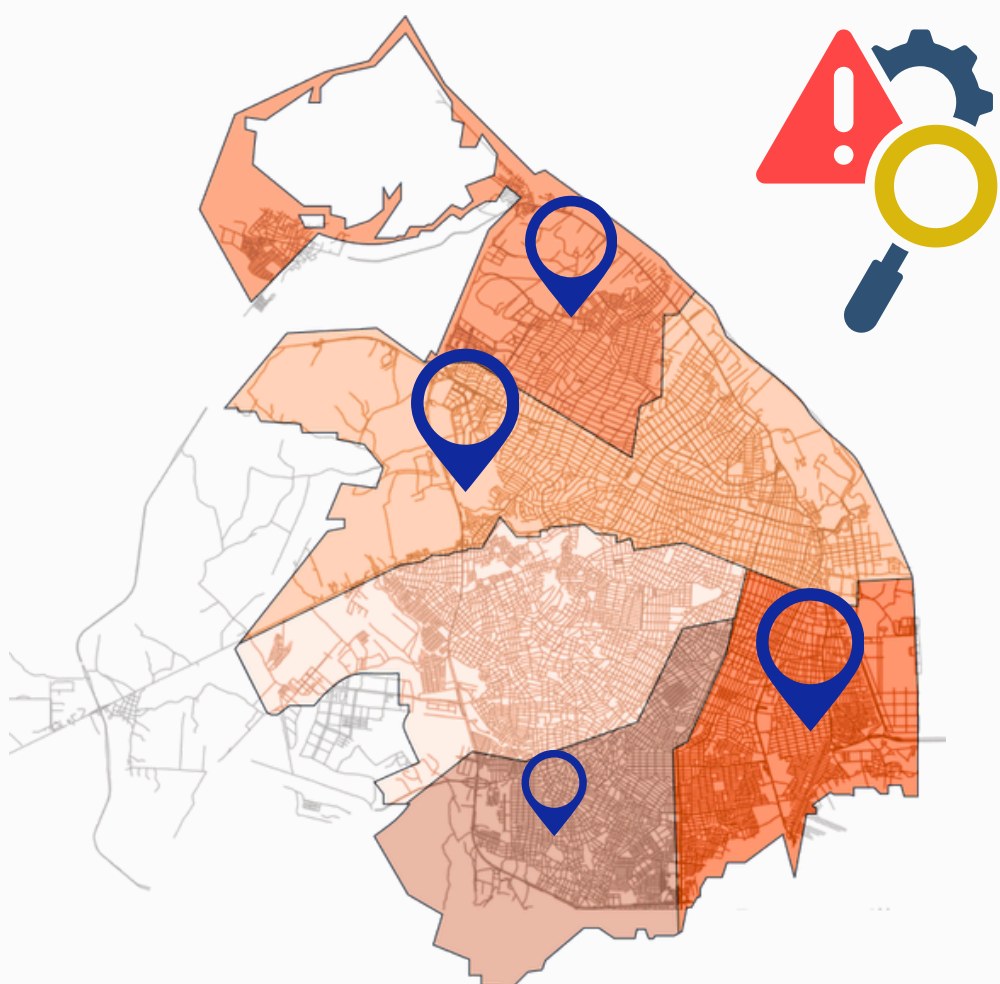
**La actualización del avalúo catastral es responsabilidad de la autoridad competente, ya sea el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o gestores habilitados. En Barranquilla, la realiza un gestor catastral independiente.*

La tarifa



Es fijada por la administración distrital y 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.

¿De dónde provienen los cambios en Barranquilla?



Actualización catastral

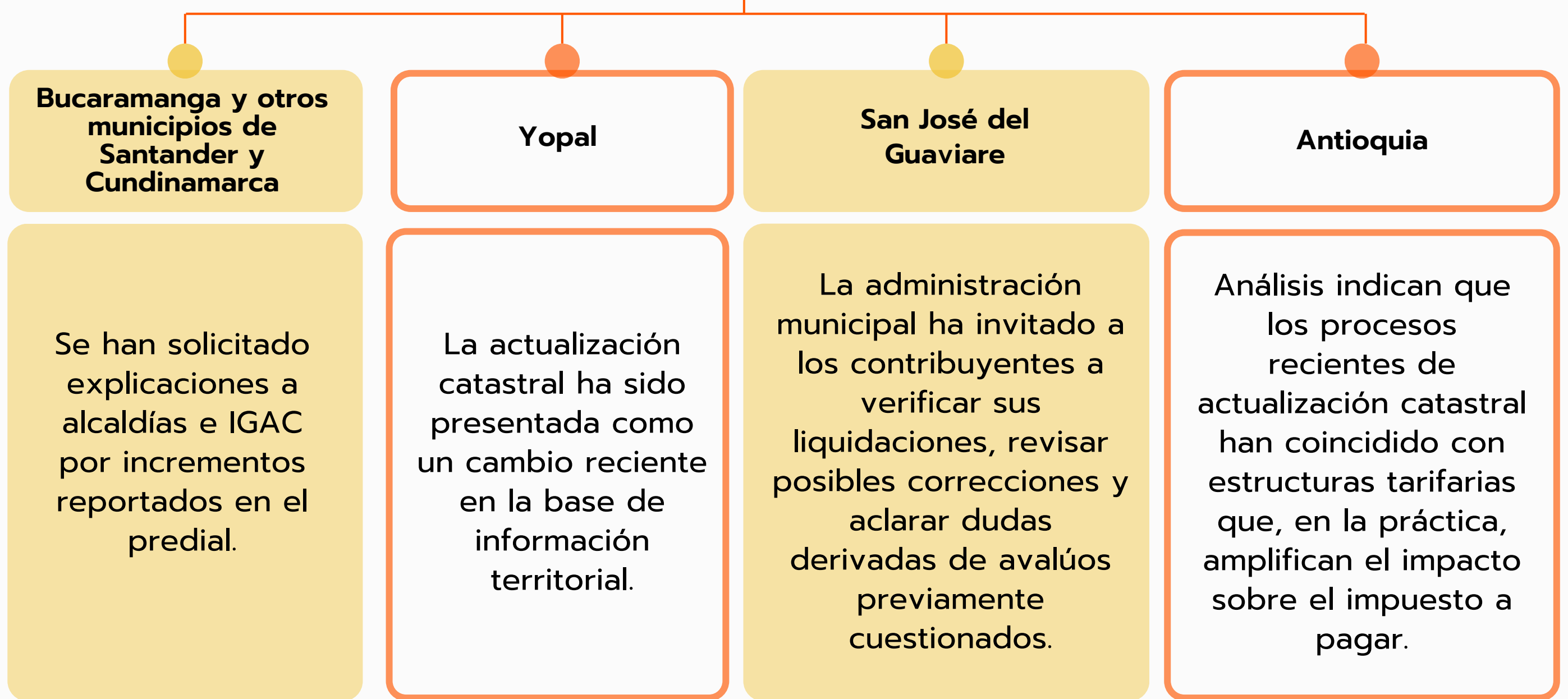
- Según la Alcaldía distrital, los aumentos recientes se explican por actualización catastral, que ha permitido identificar predios o características físicas de estos que no estaban plenamente incorporadas en años anteriores.
- Este valor puede cambiar si cambian condiciones propias de los inmuebles o del entorno donde se ubican.
- Los procesos de actualización buscan reflejar de forma más precisa el valor real de los inmuebles en el mercado.

El caso no se limita a una ciudad específica

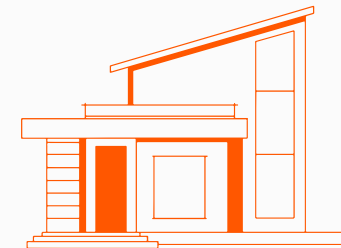


El **Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC)** en febrero de 2026, informó que ajustó avalúos catastrales en más de 500 municipios para reducir rezagos históricos. Se ha señalado que en varios territorios, los avalúos no se habían actualizado durante largos periodos, por lo que estaban desalineados de su valor real.

Casos documentados



¿Es un comportamiento esperado?



El comportamiento del predial puede analizarse a la luz de la dinámica del mercado inmobiliario.

El Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN)

- Muestra que el valor de estas ha crecido de forma sostenida en los últimos años, especialmente tras la pandemia.
- En Barranquilla, entre 2016 y 2025 prácticamente el índice duplicó su valor; y entre 2020 y 2025 creció cerca de 62%.

VS

Índice de Valoración Predial (IVP)

- Muestra que los avalúos han crecido de forma sostenida: en Barranquilla, alrededor de 4,5% anual, similar al 4,4% nacional.
- En el corto plazo (últimos 5 años), los avalúos han aumentado entre 18% y 22%, en línea con otras ciudades.

Estos datos son consistentes con la idea de que los incrementos en el predial pueden responder tanto a presiones recientes del mercado como a procesos de actualización.

Retos y oportunidades de mantener un catastro actualizado

Retos

- 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.
- Puede generar choques de liquidez en los hogares, especialmente si el impuesto sube más rápido que los ingresos.
- 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.

Oportunidades

- Brinda un adecuado funcionamiento del sistema tributario, fortaleciendo el recaudo y la calidad de la información para la gestión pública.
- Mejora la equidad tributaria, al hacer que el predial refleje mejor el valor real de los inmuebles.
- Reduce distorsiones asociadas a avalúos desactualizados, donde predios con características similares pueden enfrentar cargas tributarias distintas.

Recomendaciones

1. Fortalecer la transparencia en la metodología de avalúo, con información clara y accesible a la ciudadanía sobre cómo se determinan los valores.

2. Considerar esquemas de gradualidad en los ajustes, para evitar incrementos abruptos en el impuesto.

3. Asegurar que la gradualidad no genere nuevos rezagos, manteniendo procesos de actualización continua.

4. Reforzar las estrategias de comunicación pública, a través de 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.

Este contenido resume un documento más amplio. [Consulte el informe completo aquí para más detalles.](#)

ACERCA DE

Fundación para el Desarrollo del Caribe (Fundesarrollo)

www.fundesarrollo.org.co

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 contribuyen a mitigar las diferentes problemáticas económicas y sociales que mantienen rezagada a la región Caribe del resto del país.

Para mayor información, escribir al correo comunicaciones@fundesarrollo.org.co