



Ciencia Latina Revista Científica Multidisciplinar, Ciudad de México, México.
ISSN 2707-2207 / ISSN 2707-2215 (en línea), mayo-junio 2026,
Volumen 10, Número 3.

https://doi.org/10.37811/cl_rcm.v10i3

ANÁLISIS TRIBUTARIO QUE GENERÓ LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL EN GIRARDOT EN LOS AÑOS 2023 Y 2024

**TAX ANALYSIS RESULTING FROM THE CADASTRAL
UPDATE IN GIRARDOT IN 2023 AND 2024**

Ivonne Tatiana Perdomo Castro

Corporación Universitaria Minuto de Dios, Colombia

William Humberto Rincon

Corporación Universitaria Minuto de Dios, Colombia

Jaidi Yanid Jara Ochoa

Corporación Universitaria Minuto de Dios, Colombia

DOI: https://doi.org/10.37811/cl_rcm.v10i3.24486

Análisis Tributario que Generó la Actualización Catastral en Girardot en los Años 2023 y 2024

Ivonne Tatiana Perdomo Castro¹

iperdom2@uniminuto.edu.co

<https://orcid.org/0009-0000-9331-2051>

Corporación Universitaria Minuto de Dios
UNIMINUTO
Colombia

William Humberto Rincon

william.rincon-g@uniminuto.edu.co

<https://orcid.org/0009-0005-2976-2361>

Corporación Universitaria Minuto de Dios
UNIMINUTO
Colombia

Jaidi Yanid Jara Ochoa

Jaidi.jara@uniminuto.edu.co

<https://orcid.org/0000-0002-8744-8160>

Corporación Universitaria Minuto de Dios
UNIMINUTO.
Colombi

RESUMEN

La actualización catastral en Colombia ha dejado de ser un ejercicio técnico para convertirse una reconfiguración para la tributación territorial. En este marco, se estudia el caso de Girardot, con el fin de analizar cómo la actualización implementada en 2023 incidió en la estructura de la carga tributaria predial durante 2023 y 2024. Para el estudio se adopta un enfoque cuantitativo descriptivo-analítico, sustentado en el uso de información tributaria, catastral, y financiera del municipio, así como las normatividades nacionales y municipales. Los resultados obtenidos, muestran una expansión sustancial de la base gravable, que pasó de \$4,35 a \$12,70 billones (191,5%), acompañada de un incremento del impuesto predial del 310,2%. Que, a su vez, género que los ingresos tributarios crecieran en un 31,18%, evidenciando el fortalecimiento fiscal. No obstante, el impacto no fue homogéneo. Puesto que el 25,2% de los predios se ubicó en rangos superiores a un millón de pesos anuales, lo que sugiere una redistribución diferencial de la carga. En este sentido, aunque la actualización corrige distorsiones del sistema, también introduce tensiones entre el aumento del avalúo y la capacidad de pago. Se concluye que el proceso exige mecanismos complementarios que permitan armonizar eficiencia fiscal y equidad tributaria.

Palabras claves: actualización catastral; impuesto predial; carga tributaria; equidad tributaria; catastro multipropósito

¹ Autor principal

Correspondencia: iperdom2@uniminuto.edu.co

Tax Analysis Resulting from the Cadastral Update in Girardot in 2023 and 2024

ABSTRACT

The cadastral update in Colombia has ceased to be a technical exercise to become a reconfiguration for territorial taxation. Within this framework, the case of Girardot is studied in order to analyze how the update implemented in 2023 influenced the structure of the property tax burden during 2023 and 2024. For the study, a quantitative descriptive–analytical approach is adopted, based on the use of tax, cadastral, and financial information from the municipality, as well as national and municipal regulations. The results obtained show a substantial expansion of the tax base, which increased from \$4.35 to \$12.70 trillion (191.5%), accompanied by a rise in property tax of 310.2%. This, in turn, led to a 31.18% increase in tax revenues, evidencing fiscal strengthening. However, the impact was not homogeneous. Since 25.2% of the properties were located in ranges above one million pesos annually, this suggests a differential redistribution of the tax burden. In this sense, although the update corrects distortions in the system, it also introduces tensions between the increase in property valuation and the ability to pay. It is concluded that the process requires complementary mechanisms to harmonize fiscal efficiency and tax equity.

Keywords: cadastral update; property tax; tax burden; tax equity; multipurpose cadastre.

Artículo recibido 25 abril 2026

Aceptado para publicación: 25 mayo 2026



INTRODUCCIÓN

La política de catastro multipropósito en Colombia emerge como respuesta a un problema estructural persistente del sistema de información territorial: la desactualización catastral y la consecuente desvinculación entre el avalúo de los predios y su valor económico real. Este rezago no constituye una anomalía coyuntural, sino una condición histórica que ha limitado la capacidad del Estado para articular la planeación territorial con la gestión fiscal, en la medida en que la información predial ha operado durante largos periodos sin reflejar las dinámicas del mercado del suelo. En este contexto, el catastro trasciende su función descriptiva y se consolida como un instrumento estratégico de ordenamiento y tributación, dado que el impuesto predial se estructura sobre el avalúo catastral como base gravable (Instituto Geográfico Agustín Codazzi [IGAC], s. f.).

La persistencia de este rezago ha generado distorsiones significativas en la equidad tributaria, en tanto la falta de correspondencia entre avalúo catastral y valor comercial ha implicado que predios con condiciones económicas comparables enfrenten cargas fiscales diferenciadas. En respuesta a este escenario, el Estado colombiano impulsa una transformación institucional mediante la adopción del modelo de catastro multipropósito, formalizado en la Ley 1955 de 2019, reglamentado por el Decreto 148 de 2020 y operacionalizado a través de la Resolución 1040 de 2023 del IGAC. Este modelo redefine la gestión catastral como un servicio público, descentraliza su ejecución mediante la habilitación de gestores catastrales y busca ampliar la cobertura, mejorar la calidad de la información y fortalecer la articulación entre catastro, planeación y hacienda pública.

En este marco, el municipio de Girardot constituye un escenario particularmente relevante, en la medida en que concentra condiciones territoriales y económicas que intensifican los efectos de la actualización catastral. Según el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (2018), el municipio presenta una población superior a los cien mil habitantes, con una concentración cercana al 95 % en la cabecera urbana, lo que refleja una alta presión sobre el uso del suelo. Esta condición, atribuida a su función como centro comercial y turístico regional, da espacio a un mercado inmobiliario activo y con dinámicas de valorización diferenciadas, por el entorno económico de cada uno de los sectores de más concurrencia. Lo cual genera que los cambios en los avalúos catastrales se establezcan, tanto por el entorno o aporte económico como en el reflejo directo de la base gravable del impuesto predial.



Esta dinámica territorial, trajo a colación una dinámica territorial rezagada, que durante años ha registrado brechas notorias entre el avalúo registrado y el valor económico de los predios. En este marco, al municipio se le habilitó como gestor catastral en 2021, lo que permitió que en el 2023 se constituyera la Oficina de Gestión Catastral como instancia responsable de la actualización y ejecución del proceso catastral. Que posteriormente en coherencia con lo establecido en la normativa tributaria, se hizo la revisión y ajuste de los avalúos para el cual se estableció que el avalúo actualizado constituye la base para la liquidación del impuesto predial (Congreso de la República de Colombia, 1990).

Dichos procesos no generan solo efectos positivos en términos de fortalecimiento fiscal, puesto que se ha identificado que, aun bajo esquemas de topes y gradualidad, la actualización catastral al generar incrementos significativos del impuesto predial provoca tensiones entre la regularización pública del territorio y la equidad tributaria por parte de los contribuyentes (Verástegui Niño, 2023).

De esto, surge la necesidad de orientar el análisis en los desajustes de la carga tributaria predial derivados de la actualización catastral en Girardot, y la transición municipal hacia el modelo multipropósito, los cuales durante su aplicación y actualización catastral han reflejado tensiones entre la equidad tributaria, la regularización técnica del territorio, y la capacidad institucional de implementación, buscando así desde el objetivo general, analizar la incidencia de la actualización catastral implementada en Girardot en 2023 sobre la configuración de la carga tributaria predial durante 2023 y 2024, considerando sus efectos en los avalúos, la liquidación del impuesto, la aplicación de mecanismos de control, la situación de los contribuyentes y el comportamiento de los ingresos fiscales municipales.

Y dar respuesta a la pregunta: ¿de qué manera la actualización catastral implementada en Girardot en 2023 incidió en la configuración de la carga tributaria predial durante 2023 y 2024, a partir de los cambios en los avalúos, la liquidación del impuesto, la aplicación de topes, la afectación a los contribuyentes, la percepción de equidad tributaria y la variación de los ingresos fiscales municipales?

MARCO TEÓRICO

La incidencia de la actualización catastral sobre la carga tributaria predial no puede ser entendida solo como un registro técnico de inmuebles, sino como un sistema estratégico de información territorial, gestión administrativa del suelo, información territorial y gestión fiscal.



En el caso colombiano, esta transformación se expresa en el enfoque de catastro multipropósito, concebido como un inventario de bienes inmuebles que integra información física, jurídica y económica de los predios y que sirve de soporte para la formulación e implementación de políticas públicas, el ordenamiento territorial, la seguridad jurídica y el fortalecimiento fiscal de las entidades territoriales (Instituto Geográfico Agustín Codazzi [IGAC], 2023a). Bajo este enfoque, la información catastral deja de cumplir una función meramente descriptiva y se convierte en una infraestructura pública de información sobre la cual se apoyan decisiones estatales de alta incidencia económica y tributaria.

Desde esa perspectiva, el catastro adquiere una naturaleza multifinilar. No solo permite identificar la localización, el área, el uso y las condiciones jurídicas de los inmuebles, sino que traduce esa realidad territorial en información económicamente operable para fines de planeación y fiscalidad. Precisamente por ello, el Departamento Nacional de Planeación ha planteado que el tránsito desde un catastro tradicional hacia un catastro multipropósito forma parte de una transformación más amplia de la administración del territorio, en la cual la calidad, actualización y confiabilidad de la información predial se convierten en condiciones necesarias para mejorar el ordenamiento del suelo, la toma de decisiones públicas y la sostenibilidad fiscal local (Departamento Nacional de Planeación [DNP], 2019, 2025). En otras palabras, la información catastral no solo representa el territorio: lo hace inteligible para efectos de regulación, tributación y gestión pública.

En ese marco, el avalúo catastral emerge como la categoría que articula el sistema de información territorial con el sistema tributario. El avalúo constituye una valoración técnica del inmueble construida a partir de variables físicas, jurídicas, de uso del suelo y de comportamiento del mercado inmobiliario, su función consiste en traducir el valor económico del predio en una referencia objetiva susceptible de ser utilizada por el sistema fiscal (Corte Constitucional de Colombia, 1993). Y que normativamente establece que el avalúo deberá guardar una relación mínima no inferior al 60 % con el valor comercial del inmueble (Congreso de la República de Colombia, 2011.). Lo que hace que se establezca como una representación aproximada de la realidad económica del suelo y no como una valoración desvinculada del mercado.

Del cual, el DNP reportó que la desactualización promedio del catastro en Colombia alcanzaba 12,2 años y que buena parte del territorio operaba con información predial desfasada o incluso sin formación



catastral adecuada (DNP, 2019). Y que el IGAC refuerza señaladon que, en contextos de actualización masiva de valores rezagados, la brecha respecto de los valores comerciales podía equivaler, en promedio, a 18 años de rezago (IGAC, 2025a). En tales circunstancias, predios de valor económico comparable pueden soportar cargas tributarias distintas, no por una decisión racional del sistema, sino por fallas acumuladas en la actualización de la información. Por tanto, la actualización catastral se presenta, entonces, como un mecanismo necesario para corregir esa desalineación; pero, justamente por corregirla, modifica la base económica sobre la que se estructura el impuesto predial y puede generar variaciones significativas en la carga tributaria.

Ese tránsito se vuelve visible cuando el avalúo se incorpora al impuesto predial unificado. La Ley 44 de 1990 dispuso que este tributo territorial tiene como base gravable el avalúo catastral o el autoavalúo cuando exista declaración anual, con lo cual la valoración catastral se convierte directamente en la base económica del impuesto (Congreso de la República de Colombia, 1990). A partir de esa base, el municipio aplica tarifas diferenciales y progresivas dentro de los márgenes legales, atendiendo a factores como uso del suelo, destinación económica y otras condiciones definidas normativamente. Y que cumple una secuencia precisa: avalúo, base gravable, tarifa, liquidación y cobro. En esa cadena, cualquier alteración del avalúo repercute necesariamente sobre el monto del impuesto y, por extensión, sobre la distribución de la carga fiscal en los contribuyentes.

Ese, a diferencia de los tributos que recaen sobre flujos de ingreso o manifestaciones periódicas de riqueza, el impuesto predial grava el patrimonio inmueble. La Corte Constitucional ha advertido que el predial se liquida sobre el valor del bien sin tomar en cuenta las rentas que este produce ni las condiciones financieras del propietario, lo que implica que la obligación resultante puede no coincidir directamente con la capacidad de pago inmediata del sujeto pasivo (Corte Constitucional de Colombia, 1993). Aspecto que genera una tensión estructural: un aumento técnicamente justificado del avalúo puede traducirse en incrementos relevantes del impuesto predial incluso cuando la situación económica del contribuyente no ha mejorado en la misma proporción.

En Colombia, esa evaluación se sustenta en los principios de equidad, progresividad y eficiencia del sistema tributario, consagrados en el artículo 363 de la Constitución y desarrollados por la jurisprudencia constitucional (Corte Constitucional de Colombia, 2023).



La equidad tributaria exige que el sistema distribuya racionalmente las cargas y no se limita a la legalidad formal del tributo. La Corte ha distinguido entre equidad horizontal, que supone igual contribución para quienes tienen igual capacidad contributiva, y equidad vertical, que exige contribuciones diferentes en términos relativos cuando la capacidad económica difiere (Corte Constitucional de Colombia, 2020). A su vez, la progresividad introduce un criterio redistributivo, según el cual quienes poseen mayor capacidad económica deben soportar una carga relativa superior. Aplicados al impuesto predial, esos principios revelan una tensión importante. Dado que el tributo se apoya en el valor del inmueble y no en los ingresos corrientes del propietario, la relación entre carga tributaria y capacidad contributiva no siempre es lineal. Del cual, la doctrina tributaria ha insistido en que la capacidad contributiva constituye el fundamento material de la imposición y que, cuando la carga fiscal se estructura sobre una base que no guarda correspondencia razonable con la capacidad económica efectiva, pueden generarse escenarios de desproporción e incluso de afectación del principio de no confiscatoriedad (González, 2011; Revista de Derecho Fiscal, 2009a, 2009b).

Bajo estos criterios, la actualización catastral debe analizarse como un proceso con implicaciones distributivas reales. Del cual Verástegui Niño (2023) sostiene que la gestión catastral opera como mecanismo de fortalecimiento de los ingresos territoriales a través del cobro del predial. Por tanto, no hay duda de que la actualización catastral puede incrementar de manera sustantiva el rendimiento fiscal del sistema.

A ello se suma la evidencia de que la actualización no garantiza automáticamente una distribución más equitativa de la carga. En Bogotá, por ejemplo, los análisis espaciales del predial han mostrado que la carga efectiva depende de la interacción entre avalúo catastral, estratificación socioeconómica y tarifas aplicadas, lo que puede generar configuraciones distributivas complejas e incluso paradójicas (Bonilla Sebá, 2018). Esto confirma que la actualización no produce por sí sola equidad tributaria; lo que hace es reconfigurar el terreno sobre el cual esa equidad debe evaluarse. (Pérez-Fuentes et al., 2022)

La magnitud de estas tensiones ha sido reconocida por el propio Estado. En años recientes, el Ministerio de Hacienda y el IGAC han defendido la necesidad de establecer mecanismos de mitigación para limitar el impacto de la actualización sobre la carga tributaria. En ciertos casos, se ha dispuesto que el incremento anual del predial para viviendas de estratos 1 y 2 con avalúos de hasta 135 salarios mínimos



mensuales legales vigentes no supere el 100 % del IPC, y para predios sometidos a metodologías de reducción de rezago se han previsto límites de hasta 50 % sobre el impuesto liquidado el año anterior (Ministerio de Hacienda y Crédito Público, 2024a). Asimismo, los proyectos de ley impulsados en el debate reciente han propuesto topes escalonados entre 30 % y 200 %, dependiendo del valor del predio y de su destinación económica (IGAC, 2024; Ministerio de Hacienda y Crédito Público, 2024b).

A esta dimensión fiscal y distributiva se añade una dimensión institucional decisiva. La transición hacia el modelo de catastro multipropósito ha implicado una reconfiguración profunda del sistema catastral colombiano. La Ley 1955 de 2019 definió la gestión catastral como un servicio público y estableció un esquema en el que la autoridad nacional, ejercida por el IGAC, coexiste con gestores catastrales habilitados y con operadores encargados de ejecutar procesos técnicos y administrativos (Congreso de la República de Colombia, 2019). El Decreto 148 de 2020 consolidó al IGAC como máxima autoridad catastral nacional y autoridad reguladora, mientras que la Resolución 1040 de 2023 unificó el régimen de gestión catastral y fijó los estándares técnicos, administrativos y procedimentales para la habilitación, operación y control del sistema (Departamento Administrativo de la Función Pública, 2020; IGAC, 2023b). Del cual, la actualización catastral ya no depende exclusivamente de una estructura centralizada, sino de una red de responsabilidades compartidas entre niveles de gobierno y actores territoriales.

En ese sentido, la gestión catastral como servicio público exige capacidades técnicas, administrativas y tecnológicas que no todos los territorios poseen de manera equivalente. Allí radica una de las claves para interpretar la heterogeneidad de los resultados municipales. La calidad de la información, la solidez del proceso de actualización, la articulación entre catastro, hacienda y planeación, y la capacidad de respuesta institucional frente a reclamaciones o inconformidades inciden directamente en la forma en que la actualización se traduce en recaudo, carga tributaria y legitimidad fiscal. Esto deberá entenderse como el resultado de la interacción entre información territorial, base gravable, diseño del tributo, principios de equidad y capacidad institucional.

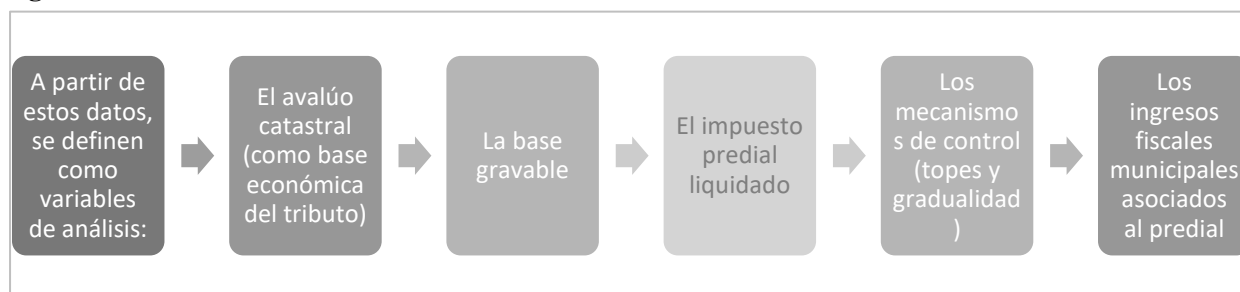


METODOLOGÍA

Orientado a examinar la incidencia de la actualización catastral implementada en el municipio de Girardot en 2023 sobre la configuración de la carga tributaria predial durante las vigencias 2023 y 2024, como lo establece el objetivo, el presente estudio se desarrolla bajo un enfoque cuantitativo de carácter descriptivo y analítico. Enfoque que permite analizar variaciones claras entre variables catastrales y fiscales, así como la relación entre los cambios de la liquidación de los impuestos y el comportamiento de los estados de situación financiera, sin hacer una intervención directa sobre el fenómeno estudiado. A partir de ello el tipo de investigación será longitudinal comparativo y no experimental. Puesto que no se manipularán las variables, servirán solo para análisis y observación contextual; y longitudinal al permitir evaluar las variaciones porcentuales entre dos periodos consecutivos en los cambios catastrales. Y es de alcance descriptivo y explicativo al evaluar las implicaciones de la carga tributaria y percepción de equidad, así como la caracterización de los avalúos, el recaudo y los impuestos prediales atribuidos. Para ello se hará uso de fuentes secundarias basadas en registros administrativos relacionados con las resoluciones, acuerdos y actos de administración pública, suministradas por los portales web de la alcaldía municipal, así como documentos contables, número de predios, base gravable e impuestos liquidados para las vigencias analizadas 2023 – 2024, bajo criterios de confidencialidad y cumplimiento de la normativas de protección de datos, que permitirán hacer las comparaciones directas de los periodos de actualización y ejecución del modelo.

Para el cual se definieron como variables de análisis:

Figura 1



Y que se analizaran a partir de la relación estructural y trazabilidad operacional de la siguiente manera:

Figura 2

Variable	Definición operativa	Unidad de medida	Función analítica
Avalúo catastral	Valor total de los predios registrados oficialmente	Pesos	Determinar la base económica del sistema
Base gravable	Valor sobre el cual se liquida el impuesto predial	Pesos	Medir la magnitud del tributo potencial
Impuesto predial	Valor liquidado del tributo predial unificado	Pesos	Medir la carga tributaria efectiva
Variación porcentual	Cambio relativo entre vigencias 2023 y 2024	%	Evaluar impacto del proceso
Participación tributaria	Proporción del predial dentro de ingresos municipales	%	Determinar relevancia fiscal

Para hacer el cálculo y análisis de la información se emplea el análisis financiero comparativo bajo las fórmulas de variación horizontal y variación vertical. Donde el análisis horizontal permite verificar los cambios absolutos y relativos entre las vigencias 2023 y 2024, como se mencionó en el apartado anterior, en variables como avalúo, impuesto y recaudo, lo que facilita evidenciar el impacto directo de la actualización catastral. Complementariamente, el análisis vertical examinará la participación del impuesto predial en la estructura de ingresos municipales, y que permitirá ver la relevancia fiscal.

Todo esto a partir de las siguiente formulas:

$$\text{Variación absoluta} = \text{Valor}_{2024} - \text{Valor}_{2023}$$

$$\text{Variación porcentual} = \frac{\text{Valor}_{2024} - \text{Valor}_{2023}}{\text{Valor}_{2023}} \times 100$$

$$\text{Participación (\%)} = \frac{\text{Valor específico}}{\text{Total ingresos}} \times 100$$

Para la evaluación de la carga tributaria, se hizo una clasificación del impuesto predial atribuidos en la vigencia 2024. Y que permitieron comprender los diferentes niveles en la presión fiscal atribuida al contribuyente, para ello se clasificaron los predios en categorías de presión baja, media y alta. Respondiendo así a la necesidad de interpretar impacto no solo desde los promedios agregados, sino desde la concentración y la carga tributaria en la estructura municipal.

Correspondiente a los incrementos de carácter estructural del tributo se tomaron en cuenta las variaciones superiores al 100% en la que se interpreta una duplicación del valor liquidado previamente.

De este incremento se pretende una interpretación en que el fortalecimiento Fiscal es significativo, puesto que los crecimientos de los ingresos tributarios superarían los ingresos totales lo cual sugerirá una mejor participación de los recursos propios en la estructura financiera del municipio.

De manera complementaria, el análisis incorpora una lectura normativa de los mecanismos de control establecidos por la legislación colombiana, particularmente en lo relativo a topes y gradualidad del impuesto predial. Esto permite contrastar los resultados empíricos con el marco regulatorio vigente y evaluar en qué medida dichos mecanismos moderan o no el impacto de la actualización sobre la carga tributaria de los contribuyentes.

En cuanto a la unidad de análisis, esta corresponde al conjunto de predios registrados en el municipio de Girardot durante las vigencias objeto de estudio. No se trabaja con una muestra probabilística, sino con información agregada de carácter censal, lo que permite una aproximación integral al comportamiento del impuesto predial en el territorio. Esta decisión metodológica responde a la disponibilidad de datos y al interés de analizar el fenómeno en su totalidad, evitando sesgos derivados de procesos de muestreo.

El estudio reconoce como limitación la disponibilidad restringida de información desagregada a nivel individual de contribuyentes, lo que impide realizar análisis microeconómicos detallados sobre capacidad de pago o distribución específica de la carga tributaria. No obstante, el uso de información agregada permite identificar tendencias generales y efectos estructurales derivados de la actualización catastral, los cuales resultan suficientes para responder a la pregunta de investigación planteada.

RESULTADOS Y DISCUSIÓN

En marco de la actualización al modelo multipropósito, el municipio de Girardot fue habilitado como gestor catastral en el año 2021, lo que implicó la asunción de funciones relacionadas con la formación, actualización, conservación y difusión de la información predial. Esta habilitación constituye el punto de partida institucional del proceso, en la medida en que redefine el rol del municipio dentro del sistema catastral, pasando de ser un usuario de información a convertirse en un actor responsable de su producción y administración, bajo la supervisión de la autoridad catastral nacional, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC, 2023).



Tabla 1 Caracterización del proceso de actualización catastral - Girardot 2023

Elemento	Descripción
Año de implementación	2023
Entidad responsable	Alcaldía Municipal de Girardot – Oficina de Gestión Catastral
Tipo de actualización	Actualización catastral multipropósito
Metodología aplicada	Levantamiento predial, actualización de avalúos, validación técnica y jurídica
Marco normativo	Ley 1955 de 2019; Decreto 148 de 2020; Resolución 1040 de 2023
Rol institucional	Gestor catastral habilitado desde 2021
Cobertura operativa	Incorporación de los nuevos avalúos a la base del impuesto predial con vigencia 2024
Evidencia del efecto inicial	Incremento del impuesto predial superior a 11.000 millones de pesos y 45,55 % frente a 2023

Fuente. Elaboración propia con base en las revelaciones a los estados financieros del Municipio de Girardot 2024, en la documentación institucional del proceso catastral y en el marco técnico nacional aplicable.

A partir de esta habilitación, el municipio avanzó en la consolidación de su estructura operativa mediante la creación de la Oficina de Gestión Catastral a través del Decreto 043 de 2023, lo cual evidencia la formalización de una instancia administrativa encargada de liderar el proceso de actualización en el territorio. Proceso que se enmarcó en la Ley 1955 de 2019, mediante el cual la gestión catastral se estableció como un servicio público, el Decreto 148 de 2020, organiza la planeación y gestión de los gestores catastrales, y la Resolución 1040 de 2023 del IGAC, que da los lineamientos técnicos y operativos del nuevo modelo, catastro multipropósito, orientado también a establecer estándares de calidad para la gestión desarrollada, la información y validación de los procesos ejecutados de rectificación e inscripción, garantizando la consistencia técnica del proceso (IGAC, 2023). En términos operativos, la actualización catastral ejecutada en 2023 implicó el desarrollo de actividades de levantamiento de información predial, revisión de características físicas y económicas de los inmuebles, estimación de nuevos avalúos y validación técnica y jurídica de los resultados.

Que en efecto, las revelaciones a los estados financieros del municipio de Girardot correspondientes a la vigencia 2024 señalan explícitamente que durante dicho periodo “se incorporó a la base de datos del universo de inmuebles sujetos del impuesto predial, la actualización catastral aprobada el 30 de diciembre de 2023”, lo que generó un incremento significativo en el valor del impuesto predial calculado, superior a 11.000 millones de pesos, equivalente a un aumento del 45,55 % frente a la

vigencia anterior (Alcaldía de Girardot, 2024). Esta afirmación constituye evidencia directa del vínculo entre la actualización catastral y el cambio en la base gravable del tributo.

Adicionalmente, la estructura territorial del municipio permite contextualizar el alcance del proceso. Girardot presenta una alta concentración urbana, con más del 95 % de su población ubicada en la cabecera municipal, lo que implica que la mayor parte de los predios y, por ende, del impacto de la actualización, se concentra en el suelo urbano (DANE, 2018). No obstante, la implementación del proceso generó una respuesta institucional posterior orientada a la gestión de los efectos derivados del incremento en los avalúos. Y este proceso constituye el punto de partida para el análisis de la variación de los avalúos y la configuración de la carga tributaria predial, aspectos que se desarrollan en los bloques siguientes.

Variación de avalúos y reconfiguración de la base gravable

La secuencia institucional que hizo posible la actualización catastral adquiere relevancia analítica únicamente cuando se examina su efecto sobre la estructura económica del sistema predial. En efecto, el cambio decisivo no radica solo en la creación de capacidades administrativas locales o en la adopción del régimen técnico del catastro multipropósito, sino en la modificación sustancial del valor sobre el cual descansa la tributación predial. Desde esta perspectiva, la actualización implementada en Girardot durante 2023 debe ser entendida como una operación de regularización catastral que produjo una recomposición profunda de la base gravable del impuesto predial, y no como una variación menor o contingente del sistema tributario.

Este resultado es consistente con la finalidad del catastro multipropósito. El Documento CONPES 3958 estableció que uno de los problemas estructurales del sistema catastral colombiano era la desactualización prolongada de los avalúos y la insuficiente correspondencia entre la información predial y la realidad económica del territorio, situación que afectaba tanto la planeación como la eficiencia fiscal de los municipios. En ese marco, la actualización catastral busca corregir el rezago mediante la incorporación de valores más cercanos a la dinámica efectiva del suelo y del mercado inmobiliario (Departamento Nacional de Planeación [DNP], 2019). Por ello, cuando la actualización se materializa, su primer efecto no es recaudatorio sino valorativo: modifica el avalúo, redefine la base gravable y, solo después, incide sobre el impuesto.



En Girardot, esa transformación se expresa en la base comparativa 2023–2024 utilizada en la investigación. La suma agregada del valor base del impuesto pasa de \$4.359.352.279.000 en 2023 a \$12.705.650.828.049 en 2024, lo que representa un incremento de 191,5 %. Variación extraordinaria desde el punto de vista técnico y económico, porque revela que la actualización produjo una revalorización masiva de la base predial del municipio, lo que significa que el sistema catastral local dejó de operar con referentes rezagados y comenzó a registrar valores más altos, con efectos directos sobre la estructura fiscal del predial.

Tabla 2 Variación de avalúos y base gravable - Girardot (2023 - 2024)

Año	Avalúo total (proxy base gravable)	Nº predios	Promedio por predio	Variación %
2023	4.359.352.279.000	51.049	85.415.000	—
2024	12.705.650.828.049	48.849	260.047.000	191,5%

Fuente. Elaboración propia con base en el archivo comparativo predial 2023–2024 suministrado para la investigación y en las revelaciones a los estados financieros del Municipio de Girardot 2024.²

La magnitud del ajuste se hace más evidente al observar el valor promedio por unidad predial registrada en la base, mientras en 2023 el promedio se ubicaba en aproximadamente \$85,4 millones, para 2024 ascendía a \$260,0 millones. Esto no solo confirma el incremento agregado del avalúo, sino que muestra que la actualización elevó de manera considerable la valoración media de los inmuebles registrados.

Ahora bien, la base comparativa registra 51.049 cédulas catastrales únicas en 2023 y 48.849 cédulas catastrales únicas en 2024, pero el número de registros es superior en ambas vigencias. Esto indica que la base no debe leerse como un conteo lineal y definitivo de “predios actualizados”, sino como una estructura administrativa en la que una misma unidad predial puede aparecer asociada a varios titulares o registros. Esta precisión es central para la lógica del artículo. Si el número de unidades prediales únicas no aumenta y, aun así, la base gravable agregada prácticamente se triplica, entonces el factor explicativo del cambio no reside en la ampliación del registro, ni en la transformación en el tamaño del universo predial, sino en la intensidad económica con la que ese universo quedó representado en el sistema fiscal, es decir los predios ya existentes comienzan a soportar una valoración catastral sustancialmente más alta.

² Nota. La categoría “cédulas catastrales únicas registradas” se utiliza para evitar una sobre interpretación del archivo como si representara, de manera directa, el total oficial de predios actualizados. La base contiene más registros que cédulas únicas, lo que sugiere presencia de multipropiedad o duplicidad administrativa por vigencia. La la interpretación central del cuadro recae en la expansión de la base gravable y no en la variación del número físico de predios.



Esta lectura resulta coherente con la evidencia institucional disponible. Las revelaciones a los estados financieros del municipio señalan expresamente que en 2024 se incorporó a la base de inmuebles sujetos al impuesto predial la actualización catastral aprobada el 30 de diciembre de 2023, incrementando los avalúos y, por consiguiente, el valor del impuesto calculado (Alcaldía de Girardot, 2024). Por tanto, el crecimiento del base gravable observado en la base comparativa es una manifestación empírica del mismo fenómeno reconocido por la administración en el plano financiero: la actualización corrigió valores, elevó avalúos y redefinió materialmente la plataforma sobre la cual se liquida el predial.

Este hallazgo tiene una implicación decisiva, pues no solo mejora la calidad de la información predial ni fortalece la capacidad técnica del municipio; también altera la relación entre territorio y tributación al reconfigurar la base económica del tributo. De esta manera, la actualización deja de ser técnica y se convierte en una intervención con efectos fiscales distributivos, ya que cualquier modificación intensa del avalúo repercute inevitablemente sobre la carga tributaria de los contribuyentes.

Configuración de la carga tributaria predial y materialización del impacto fiscal

La base gravable analizada con anterioridad al ser traducida al impuesto predial, por la revalorización de los inmuebles el punto de inflexión a partir del cual se reconfigura la obligación tributaria de los contribuyentes. Dado que el impuesto predial en Colombia se estructura sobre el avalúo catastral como base gravable, cualquier variación sustancial en este valor se refleja de manera directa en el monto del tributo, en virtud de la relación funcional que vincula base, tarifa y carga tributaria (Congreso de la República de Colombia, 1990).

Desde esta perspectiva, la actualización catastral implementada en el municipio de Girardot produce un efecto fiscal claramente identificable. La evidencia empírica muestra que el valor agregado del impuesto predial unificado pasa de \$47.114.021.661 en 2023 a \$193.216.821.448 en 2024, lo que representa un incremento absoluto de \$146.102.799.787 y una variación porcentual aproximada del 310,2 %, magnitud que excede significativamente el crecimiento observado en la base gravable, lo que indica que la revalorización catastral no solo se trasladó al impuesto, sino que intensificó su efecto a través de la estructura tarifaria y la redistribución interna de los avalúos.



Tabla 3 Comparación del Impuesto Predial Liquidado - Girardot (2023 - 2024)

Año	Base gravable	Impuesto liquidado	Variación absoluta	Variación %
2023	4.359.352.279.000	47.114.021.661	—	—
2024	12.705.650.828.049	193.216.821.448	+146.102.799.787	310,1%

Fuente. Elaboración propia con base en el archivo comparativo predial 2023–2024 y registros tributarios municipales consolidados para la investigación.³

Este comportamiento permite establecer con claridad que el incremento del impuesto responde a la materialización fiscal del proceso de actualización catastral ampliando la base económica y la elevación en el nivel de presión fiscal efectiva que enfrentan los contribuyentes. Al hacer el análisis desagregado del predial permite profundizar en la distribución de este impacto. En 2023, el componente urbano representaba aproximadamente el 92,9 % del impuesto total, mientras que el componente rural aportaba el 7,1 %. Para 2024, esta estructura se mantiene con una ligera variación, alcanzando una participación urbana del 91,7 % y rural del 8,3 %, aunque ambos componentes experimentan incrementos significativos en términos absolutos. El predial urbano pasa de \$43.779.807.946 a \$177.248.366.817, mientras que el predial rural aumenta de \$3.334.213.715 a \$15.968.454.631.

Tabla 4 Distribución del Impuesto Predial Liquidado - Girardot (2023 - 2024)

Año	Impuesto liquidado	Predial urbano (\$)	Participación urbana (%)	Predial rural (\$)	Participación rural (%)
2023	47.114.021.661	43.779.807.946	92,9%	3.334.213.715	7,1%
2024	193.216.821.448	177.248.366.817	91,7%	15.968.454.631	8,3%

Fuente. Alcaldía de Girardot, 2024.

En términos fiscales, ello implica que la reconfiguración de la carga tributaria no se distribuye de manera homogénea en el territorio, pues recae con mayor intensidad sobre las áreas urbanas, donde la valorización del suelo es más dinámica y la densidad predial es mayor.

Lo que produce que, al incrementarse el avalúo, se incrementa la base gravable y, por ende, el impuesto liquidado. Sin embargo, esta relación mecánica introduce un elemento crítico en el análisis, ya que el aumento del tributo no necesariamente guarda correspondencia con la capacidad económica de los contribuyentes, lo que abre un espacio de tensión entre la regularización técnica del catastro y los principios de equidad tributaria.

³ Nota. El incremento del impuesto predial supera la variación de la base gravable, lo que evidencia un efecto combinado entre la revalorización catastral y la estructura tarifaria del tributo, así como una intensificación de la presión fiscal efectiva sobre los contribuyentes.

Y si bien el sistema incorpora medianamente un control y manejo de lo desarrollado, estos no eliminan la reconfiguración estructural de la carga tributaria, sino que únicamente la regulan, manteniéndose una presión fiscal relevante sobre determinados segmentos de contribuyentes.

Reconfiguración estructural de las finanzas públicas derivada de la actualización catastral

Otro de los aspectos para tener en cuenta es la transformación estructural de las finanzas públicas del municipio. En este sentido, el análisis del impacto fiscal debe orientarse a comprender la forma en que la expansión de la base gravable, evidenciada previamente, que se traduce en una modificación del modelo de financiamiento territorial y en la consolidación de nuevas dinámicas de recaudo.

Este encadenamiento causal encuentra su manifestación más clara en la estructura de ingresos del municipio, donde los efectos de dicho proceso se reflejan de manera directa y cuantificable. Los resultados financieros del municipio de Girardot evidencian un crecimiento significativo de los ingresos durante el periodo 2023–2024. En términos agregados, los ingresos totales pasaron de 230.767 millones de pesos en 2023 a 268.976 millones en 2024, lo que representa un incremento del 16,55%. No obstante, el elemento central del análisis no radica en este crecimiento global, sino en la dinámica diferenciada de los ingresos tributarios, los cuales registran un aumento del 31,18%, superando ampliamente la variación de los ingresos totales y fiscales.

Tabla 5 Estructura e ingresos fiscales de Girardot (2023 - 2024)

Concepto	2023	2024	Variación absoluta	Variación %
Ingresos totales	230.767.192.079	268.976.084.041	+38.208.891.962	16,55%
Ingresos fiscales	82.184.113.694	96.906.463.212	+14.722.349.518	17,91%
Ingresos tributarios	66.049.082.635	86.645.039.106	+20.595.956.471	31,18%
Recaudo predial (estimado)	22.453.771.622	33.750.823.418	+11.297.051.796	50,31%

Fuente. Estados financieros del municipio de Girardot (2023–2024).

Este comportamiento diferencial permite establecer con mayor precisión la causalidad del fenómeno: el crecimiento de los ingresos municipales no responde a una expansión homogénea de todas las fuentes de financiamiento, sino que se encuentra impulsado principalmente por el aumento en los ingresos tributarios, dentro de los cuales el impuesto predial constituye el componente estructural dominante.



Desde la hacienda pública, se puede afirmar la transformación en la estructura fiscal del municipio, caracterizada por un aumento en la participación de los ingresos tributarios dentro del total de ingresos, conlleva un fortalecimiento de la capacidad de generación de recursos propios.

Tabla 6 Participación de los ingresos tributarios en la estructura fiscal - Girardot (2023 - 2024)

Indicador	2023	2024
Tributarios / Ingresos totales	28,6%	32,2%
Fiscales / Ingresos totales	35,6%	36,0%
Predial / Ingresos tributarios	34,0%	38,9%

Fuente. Estados financieros del municipio de Girardot y ministerio de Hacienda (2023–2024).

Puesto que al demostrarse un incremento de la participación de los ingresos tributarios de 28,6% a 32,2% se puede determinar indicios de cambio estructural en el modelo de financiamiento territorial.

Lo que sugiere una transición hacia una mayor dependencia de los ingresos propios, particularmente del impuesto predial, como fuente de sostenibilidad fiscal. Lo que debería interpretarse como un fortalecimiento de la autonomía fiscal del municipio, en la medida en que aumenta su capacidad para financiar su funcionamiento y sus inversiones sin incurrir en financiaciones con terceros.

Pero que al evaluar lo participativo, tal como se analizó en los bloques anteriores, el aumento de los ingresos tributarios se encuentra directamente asociado al incremento de la base gravable y de la carga tributaria predial, lo que implica que el fortalecimiento fiscal del municipio depende exclusivamente de una presión mayor sobre los aportes de los contribuyentes.

Para comprenderlo mejor se debe analizar, se puede verificar las mejoras mejora significativa entre las dos vigencias analizadas del resultado fiscal, reflejando un aumento de 5 puntos absolutos, que correspondiente de 19.103 millones de pesos en 2023 a 24.750 millones en 2024.

Tabla 7 Resultado Fiscal del Municipio - Girardot (2023 - 2024)

Año	Resultado del ejercicio
2023	19.103.000.000
2024	24.750.000.000

Fuente. Alcaldía de Girardot (2024)

Ese resultado sugeriría que existe una mayor disponibilidad de recursos para la ejecución de políticas públicas, inversión territorial y sostenibilidad administrativa. Aunque es necesario indicar que dicha mejora no es independiente del proceso de actualización catastral, sino que constituye una consecuencia

directa de la expansión de la base tributaria predial. Es decir: por un lado, la actualización catastral se consolida como un modelo eficaz de fortalecimiento fiscal, al aumentar el posible recaudo, mejorar la participación de los ingresos propios y optimizar el resultado financiero del municipio; y por otro, a una reconfiguración de la carga tributaria que intensifica la presión fiscal sobre los contribuyentes, aun cuando se establezcan y o existan mecanismos de mitigación parcial.

Lo que llevaría a comprender que se reconfiguro el equilibrio entre capacidad fiscal y carga tributaria, y que este resultado incide en la sostenibilidad financiera de las entidades territoriales, al tiempo que plantean desafíos en términos de equidad y legitimidad del sistema tributario.

Implicaciones tributarias, distribución del impacto y tensiones de equidad sobre los contribuyentes

Así mismo como se ha analizado, la corrección técnica del rezago predial no impacto solo al fortalecimiento de la estructura fiscal municipal. Su efecto más relevante se manifiesta en el plano tributario, es decir, en la manera en que la modificación de los avalúos se trasladó a la base gravable, y transformo transformó la liquidación del impuesto predial y redistribuyó la carga entre los contribuyentes. Para efectos de este estudio, las implicaciones tributarias se entienden como los efectos derivados del aumento del avalúo catastral sobre la obligación tributaria efectiva, la distribución de la carga, la capacidad de pago del contribuyente y su relación con el sistema tributario.

La cadena causal desarrollada a lo largo del artículo permite establecer con claridad el origen de estas implicaciones. La habilitación institucional del municipio y la implementación de la actualización catastral corrigieron un rezago histórico en la información predial; esa corrección produjo un incremento significativo en los avalúos y, por tanto, una expansión de la base gravable; posteriormente, dicha expansión se tradujo en una elevación sustancial del impuesto predial liquidado y en un fortalecimiento de los ingresos tributarios municipales. Sin embargo, el efecto final de este proceso no fue homogéneo entre los sujetos pasivos del tributo.

Esta redistribución se observa con mayor precisión al clasificar los predios según el nivel del impuesto predial exigible en 2024.



Tabla 8 Distribución de predios por nivel de impuesto predial (Girardot 2024)

Nivel	Rango (\$)	Nº predios	% del total
Muy bajo	0 – 200.000	12100	24,8%
Bajo	200.001 – 500.000	11300	23,2%
Medio	500.001 – 1.000.000	13200	27,1%
Medio–alto	1.000.001 – 2.000.000	6900	14,2%
Alto	2.000.001 – 4.000.000	3800	7,8%
Muy alto	> 4.000.000	1549	3,2%

Fuente. Elaboración propia con base en información catastral y predial del municipio de Girardot.

La lectura de esta distribución permite identificar una primera implicación tributaria de carácter estructural: la carga se concentró de manera desigual. Aunque cerca del 48% de los predios se ubica en rangos de carga baja o mínima, un 25,2% del total supera el millón de pesos anuales y, dentro de este grupo, más de 5.300 predios enfrentan niveles de presión alta o muy alta. Esto significa que la actualización hizo una recomposición de la estructura de pagos en la que un segmento relevante de contribuyentes pasó a soportar una carga considerablemente más exigente. Por tanto, el principal hallazgo distributivo no es el aumento promedio del tributo, sino la concentración del impacto en determinados rangos de contribuyentes.

Desde el punto de vista de la teoría tributaria, este resultado puede leerse en dos sentidos. Por una parte, la actualización mejora la equidad horizontal, porque reduce la subvaloración histórica y acerca la tributación a la realidad económica del inmueble. Predios que antes tributaban por debajo de su valor relativo pasan a contribuir más, lo que corrige distorsiones acumuladas del sistema. Pero, por otra parte, la misma dinámica tensiona la equidad vertical, ya que el aumento del avalúo no necesariamente guarda correspondencia con una mayor capacidad de pago del propietario.

Desde esa perspectiva, la principal implicación tributaria no es solo que se pague más, sino que el impuesto puede aumentar por razones asociadas al valor del entorno y no a una mejora equivalente de la situación económica del contribuyente. Ahí radica uno de los núcleos del problema analizado: la actualización puede ser técnicamente correcta y fiscalmente eficaz, pero producir efectos materialmente gravosos para ciertos segmentos de la población predial.

La segunda implicación tributaria corresponde a la insuficiencia relativa de la gradualidad y los topes para neutralizar el impacto estructural del ajuste. Tal como se examinó en el análisis normativo, el

municipio incorporó mecanismos orientados a limitar el crecimiento del impuesto y a distribuir su efecto en el tiempo. Sin embargo, esos instrumentos no modifican la base del problema: el nuevo avalúo permanece y, con él, una presión fiscal que puede seguir expresándose en vigencias posteriores. Por ello, la gradualidad debe interpretarse como un mecanismo de amortiguación temporal y no como una solución integral al desajuste entre avalúo, carga tributaria y capacidad contributiva. En otros términos, los topes moderan la velocidad del impacto, pero no revierten la lógica estructural que lo produjo.

La tercera implicación se expresa en el plano administrativo e institucional. Cuando la carga tributaria resultante se percibe como excesiva o difícil de absorber, el sistema tributario no solo enfrenta un problema de pago, sino también un problema de legitimidad que, al ser relacionada con los efectos financieros indirectos del incremento del impuesto, establecen que, un mayor predial puede incidir en el ingreso disponible del hogar, obligar a reasignar gasto anual, aumentar el riesgo de mora o hacer más probable la solicitud de acuerdos de pago. Lo que elevó el riesgo de desajuste financiero para un segmento relevante de contribuyentes, especialmente aquellos ubicados en los rangos medio-alto, alto y muy alto del impuesto.

Y también el carácter tributario ampliado. En determinados casos, el aumento del avalúo catastral puede incidir en la composición del patrimonio bruto del contribuyente y, dependiendo de los umbrales vigentes, influir en otras obligaciones tributarias nacionales, como la declaración del impuesto sobre la renta. No se trata de un efecto automático ni universal, pero sí de una consecuencia potencial que refuerza la idea de que la actualización catastral no afecta únicamente la factura predial, sino que puede modificar la posición tributaria general de ciertos propietarios.

CONCLUSIONES

La evidencia analizada permite concluir que la actualización catastral implementada en Girardot en 2023 incidió de manera directa en la configuración de la carga tributaria predial al producir una expansión sustancial de la base gravable (191,5%) y un incremento del impuesto predial agregado (310,2%), lo que confirma una relación causal efectiva entre el ajuste catastral y la reconfiguración del sistema tributario territorial. En este sentido, la actualización no operó como un ajuste técnico aislado, sino como un mecanismo que transformó estructuralmente la determinación del tributo.



Desde el componente fiscal, el proceso generó un aumento del 31,18% en los ingresos tributarios y elevó su participación dentro de los ingresos totales del municipio del 28,6% al 32,2%, evidenciando un fortalecimiento de la autonomía financiera y de la capacidad de recaudo. Estos resultados confirman que la actualización catastral cumple con la función de consolidar las finanzas territoriales, en línea con los principios del catastro multipropósito.

No obstante, la incidencia del proceso sobre los contribuyentes no fue homogénea. La distribución del impuesto predial muestra que el 25,2% de los predios se ubicó en rangos superiores a un millón de pesos anuales, mientras que el 11% alcanzó niveles de carga alta o muy alta, lo que evidencia que el incremento del tributo se concentró en un segmento específico de la población. Este resultado permite afirmar que la actualización generó una redistribución diferencial de la carga tributaria, más que un incremento uniforme del impuesto.

A partir de estos hallazgos, se sostiene que el proceso mejoró la equidad horizontal del sistema, al reducir la subvaloración de predios, pero simultáneamente introdujo tensiones en la equidad vertical, dado que el aumento del avalúo no se corresponde necesariamente con la capacidad de pago del contribuyente. De esta actualización se expresa en un desajuste entre base gravable y capacidad contributiva en determinados segmentos, lo que constituye el principal efecto tributario del proceso.

En Girardot produjo un efecto dual verificable: por un lado, fortaleció de manera significativa la estructura fiscal municipal; por otro, generó una redistribución de la carga tributaria que afectó de manera diferenciada a los contribuyentes, introduciendo tensiones en términos de equidad y capacidad contributiva. Esta relación constituye la respuesta directa a la pregunta de investigación y sintetiza la incidencia integral del proceso analizado.

Lo cual permite definir que el estudio deja abiertas líneas de investigación que requieren desarrollo posterior. En particular, resulta necesario incorporar información microeconómica que permita medir de manera precisa la relación entre carga predial e ingreso del contribuyente, así como evaluar el efecto real de los mecanismos de gradualidad en horizontes de mediano plazo. De igual forma, se identifica la necesidad de estudios que analicen la percepción ciudadana de la equidad tributaria mediante metodologías cualitativas, con el fin de complementar la evidencia cuantitativa y fortalecer el diseño de políticas públicas más equilibradas.



REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

- Alcaldía de Girardot. (2023). Ejecución presupuestal de ingresos vigencia 2023. <https://www.girardot-cundinamarca.gov.co/Transparencia/Ejecucion%20Presupuestal/Ingresos%202023.pdf>
- Alcaldía de Girardot. (2024). Ejecución presupuestal de ingresos vigencia 2024. <https://www.girardot-cundinamarca.gov.co/Transparencia/Ejecucion%20Presupuestal/Ingresos%202024.pdf>
- Alcaldía de Girardot. (2024). Estados financieros del municipio de Girardot vigencia 2024. <https://www.girardot-cundinamarca.gov.co/Transparencia/Estados%20Financieros/EF%202024.pdf>
- Alcaldía de Girardot. (2025). Informe PQRSD febrero 2025. <https://www.girardot-cundinamarca.gov.co/Transparencia/Informes/2.GITRC%20Informe%20Febrero%20Pqrsd%20No.%20003-2025.pdf>
- Congreso de la República de Colombia. (1990). Ley 44 de 1990: Impuesto predial unificado. http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0044_1990.html
- Congreso de la República de Colombia. (1990). *Ley 44 de 1990: Por la cual se dictan normas sobre catastro e impuesto predial unificado.* <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=283>
- Congreso de la República de Colombia. (2019). Ley 1955 de 2019: Plan Nacional de Desarrollo 2018–2022. <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=93970>
- Corte Constitucional de Colombia. (1993). Sentencia C-467 de 1993. <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=164034>
- Corte Constitucional de Colombia. (1993). Sentencia C-495 de 1993. <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/1993/C-495-93.htm>
- Corte Constitucional de Colombia. (2020). Sentencia C-643 de 2020. <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2020/C-643-20.htm>
- Corte Constitucional de Colombia. (2023). *Sentencia C-489 de 2023.* <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2023/c-489-23.htm>



Departamento Administrativo de la Función Pública. (2020). Decreto 148 de 2020: Por el cual se reglamenta la gestión catastral

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=107045>

Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). (2018). Proyecciones de población municipal 2018–2035. <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/demografia-y-poblacion/proyecciones-de-poblacion>

Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). (2018). Perfil territorial Girardot – Censo Nacional de Población y Vivienda (CNPV). https://sitios.dane.gov.co/cnpv/app/views/informacion/perfiles/25307_infografia.pdf

Departamento Nacional de Planeación. (2019). *Documento CONPES 3958*: Estrategia para la implementación de la política de catastro multipropósito. <https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/Conpes/Econ%C3%B3micos/3958.pdf>

Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC). (2023). Resolución 1040 de 2023: Metodología de formación y actualización catastral. https://www.igac.gov.co/sites/default/files/transparencia/normograma/resolucion_1040_2023.pdf

Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC). (2025). Resolución 1939 de 2025: Metodología para la actualización masiva de valores catastrales rezagados. <https://www.igac.gov.co/sites/default/files/transparencia/normograma/Res%201939%202025.pdf>

Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC). (s. f.). Definiciones y conceptos catastrales. <https://www.igac.gov.co/sites/default/files/2023-07/DEFINICIONES%20Y%20CONCEPTOS%20OIC.pdf>

Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (2023). Resolución 1040 de 2023: Por la cual se establece el régimen de gestión catastral multipropósito. https://www.igac.gov.co/sites/default/files/2023-12/resolucion_1040_2023.pdf



Ministerio de Hacienda y Crédito Público. (2024). Consideraciones tributarias frente a la entrada en vigencia de la metodología para la actualización masiva de valores catastrales rezagados.

<https://www.minhacienda.gov.co/documents/20119/2072816/CATASTRO.pdf>

Ministerio de Hacienda y Crédito Público. (2024). Proyecto de ley que establece topes al impuesto predial. [https://www.minhacienda.gov.co/w/proyecto-de-ley-que-establece-topes-al-impuesto-](https://www.minhacienda.gov.co/w/proyecto-de-ley-que-establece-topes-al-impuesto-predial-paso-primer-debate-en-camara-de-representantes)

[predial-paso-primer-debate-en-camara-de-representantes](https://www.minhacienda.gov.co/w/proyecto-de-ley-que-establece-topes-al-impuesto-predial-paso-primer-debate-en-camara-de-representantes)

Vargas Reina, J. (2022). Problemas del cobro del impuesto predial y sus efectos en municipios colombianos. *Revista de Derecho* [https://www.scielo.org.co/scielo.php?pid=S0121-](https://www.scielo.org.co/scielo.php?pid=S0121-56122022000400089&script=sci_arttext)

[56122022000400089&script=sci_arttext](https://www.scielo.org.co/scielo.php?pid=S0121-56122022000400089&script=sci_arttext)

Verástegui Niño, J. (2023). La gestión catastral como mecanismo para aumentar los ingresos de las entidades territoriales. *Revista de Derecho Fiscal*.

<https://revistas.uexternado.edu.co/index.php/fiscal/article/download/8348/13542/46049>

