

Documento CONPES

CONSEJO NACIONAL DE POLÍTICA ECONÓMICA Y SOCIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NACIONAL DE PLANEACIÓN



4066

REAJUSTE DE AVALÚOS CATASTRALES PARA LA VIGENCIA 2022

Departamento Nacional de Planeación
Ministerio de Hacienda y Crédito Público
Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural
Departamento Administrativo Nacional de Estadística
Instituto Geográfico Agustín Codazzi

Versión aprobada

Bogotá, D.C., 20 de diciembre de 2021

**CONSEJO NACIONAL DE POLÍTICA ECONÓMICA Y SOCIAL
CONPES**

Iván Duque Márquez

Presidente de la República

Marta Lucía Ramírez Blanco

Vicepresidenta de la República

Daniel Palacios Martínez

Ministro del Interior

Marta Lucía Ramírez Blanco

Ministra de Relaciones Exteriores

José Manuel Restrepo Abondano

Ministro de Hacienda y Crédito Público

Wilson Ruíz Orejuela

Ministro de Justicia y del Derecho

Diego Andrés Molano Aponte

Ministro de Defensa Nacional

Rodolfo Enrique Zea Navarro

Ministro de Agricultura y Desarrollo Rural

Fernando Ruíz Gómez

Ministro de Salud y Protección Social

Ángel Custodio Cabrera Báez

Ministro de Trabajo

Diego Mesa Puyo

Ministro de Minas y Energía

María Ximena Lombana Villalba

Ministro de Comercio, Industria y Turismo

María Victoria Angulo González

Ministra de Educación Nacional

Carlos Eduardo Correa Escaf

Ministro de Ambiente y Desarrollo Sostenible

Jonathan Tybalt Malagón González

Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio

Carmen Ligia Valderrama Rojas

Ministra de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones

Ángela María Orozco Gómez

Ministra de Transporte

Angelica María Mayolo Obregón

Ministra de Cultura

Guillermo Herrera Castaño

Ministro del Deporte

Tito José Crissien Borrero

Ministra de Ciencia, Tecnología e Innovación

Alejandra Carolina Botero Barco

Directora General del Departamento Nacional de Planeación

Daniel Gómez Gaviria

Subdirector General Sectorial

Amparo García Montaña

Subdirectora General Territorial

Resumen ejecutivo

En uso de las competencias otorgadas al Consejo Nacional de Política Económica y Social (CONPES) por el artículo 6 de la Ley 242 de 1995¹ que modifica el artículo 8 de la Ley 44 de 1990², le corresponde a través del presente documento emitir concepto sobre el reajuste a los avalúos catastrales para la vigencia 2022. Acorde con esta normativa, el porcentaje de ajuste del valor de los avalúos catastrales no podrá ser superior a la meta de inflación del año para el que se define el incremento. Si los predios no han sido formados, el aumento podrá ser hasta del 130 % de dicha meta. A los predios cuyo avalúo catastral haya sido formado o reajustado durante el año no se les aplicará el reajuste.

Asimismo, el parágrafo³ del artículo 9 de la Ley 101 de 1993⁴ dispone que, para los predios rurales dedicados a actividades agropecuarias, el reajuste debe considerar el Índice de Precios al Productor Agropecuario (IPPA) para el reajuste de los predios rurales dedicados a actividades agropecuarias si su incremento porcentual anual resulta inferior a la variación del índice de precios al consumidor.

En este contexto, el reajuste de avalúos catastrales propuesto para la vigencia 2022 es del 3 % para los predios urbanos y rurales⁵. Este reajuste aplica a todos los municipios, con excepción de Bogotá y los catastros descentralizados que decidan calcular un Índice de Valoración Predial diferencial, de acuerdo con lo previsto en el artículo 190 de la Ley 1607 de 2012⁶.

Clasificación: H71, R38

Palabras clave: formación catastral, actualización de la formación, conservación catastral, Índice de Valoración Predial, avalúo catastral.

¹ Por la cual se modifican algunas normas que consagran el crecimiento del Índice de Precios al Consumidor del año anterior como factor de reajuste de valores, y se dictan otras disposiciones.

² Por la cual se dictan normas sobre catastro e impuestos sobre la propiedad raíz, se dictan otras disposiciones de carácter tributario, y se conceden unas facultades extraordinarias.

³ Parágrafo. Para el ajuste anual de los avalúos catastrales de los predios rurales dedicados a las actividades agropecuarias dentro de los porcentajes mínimo y máximo previstos en el artículo 8o. de la Ley 44 de 1990, el Gobierno deberá aplicar el índice de precios al productor agropecuario cuando su incremento porcentual anual resulte inferior al del índice de precios al consumidor.

⁴ Ley General de Desarrollo Agropecuario y Pesquero.

⁵ Aplica tanto para predios rurales dedicados a actividades agropecuarias como a los dedicados a otro tipo de actividad.

⁶ Por la cual se expiden normas en materia tributaria y se dictan otras disposiciones.

TABLA DE CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN	7
2. ESTADO ACTUAL DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL DEL PAÍS	8
3. REAJUSTE PARA LA VIGENCIA 2022	13
4. IMPACTO FISCAL DEL INCREMENTO DE LOS AVALÚOS CATASTRALES	17
5. RECOMENDACIONES	19
GLOSARIO.....	20
ANEXOS	22
Anexo A. Índice de Valoración Predial, 2021	22
Anexo B. Meta de inflación 2022	23
Anexo C. Variación porcentual del Índice de Precios al Productor sección agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca, noviembre 2021	24
Bibliografía.....	25

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Gestores catastrales territoriales habilitados a noviembre 2021	9
Tabla 2. Número de predios actualizados y conservados durante 2021 con corte a noviembre	11
Tabla 3. Escenarios fiscales del reajuste de avalúos catastrales, 2022 consistente con incremento de 3 %	18

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. IVP por ciudades 2020 y 2021	15
Gráfico 2. Variaciones anuales del IPPA e IVP, 2009-2021	16

SIGLAS Y ABREVIACIONES

AMCO	Área Metropolitana Centro Occidente
CONPES	Consejo Nacional de Política Económica y Social
DANE	Departamento Administrativo Nacional de Estadística
DNP	Departamento Nacional de Planeación
IGAC	Instituto Geográfico Agustín Codazzi
IPPA	Índice de Precios al Productor Agropecuario
Iviur	Índice de Valoración Inmobiliaria Urbana y Rural
IVP	Índice de Valoración Predial
POT	Plan de Ordenamiento Territorial

1. INTRODUCCIÓN

De acuerdo con lo establecido en el Decreto 148 de 2020⁷, que modificó parcialmente el Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1170 de 2015, el catastro es el inventario o censo de los bienes inmuebles localizados en el territorio nacional, de dominio público o privado, independiente de su tipo de tenencia, el cual debe estar actualizado y clasificado con el fin de lograr su identificación física, jurídica y económica con base en criterios técnicos y objetivos. Asimismo, la referida norma define al catastro con enfoque multipropósito como aquel en el que la información que se genere a partir de su implementación (i) sirve como un insumo fundamental en la formulación e implementación de diversas políticas públicas; (ii) contribuya a brindar una mayor seguridad jurídica, a la eficiencia del mercado inmobiliario y al desarrollo y el ordenamiento territorial; (iii) esté integrada con el registro público de la propiedad inmueble; (iv) sea digital e interoperable con otros sistemas de información del territorio; y (v) que provea instrumentos para una mejor asignación de los recursos públicos y el fortalecimiento fiscal de los territorios.

Ahora bien, es a través del ejercicio de la gestión catastral que se establece el avalúo catastral, el cual es definido en la citada norma como **“valor de un predio, resultante de un ejercicio técnico que, en ningún caso, podrá ser inferior al 60 % del valor comercial o superar el valor de este último”**. Su importancia radica, entre otros, en ser la base para el cálculo del impuesto predial. Por tal razón resulta de vital importancia llevar a cabo anualmente el reajuste de los avalúos catastrales, de forma que reflejen la realidad patrimonial de los bienes inmuebles.

El artículo 8 de la Ley 44 de 1990, modificado por el artículo 6 de la Ley 242 de 1995⁸ señala que el porcentaje de reajuste anual del valor de los avalúos catastrales se determina por el Gobierno nacional, previo concepto del Consejo Nacional de Política Económica y Social (CONPES). El porcentaje de incremento no podrá ser superior a la meta de inflación para el año. Al respecto se precisa que para el caso específico dicha meta fue fijada por el Banco de la República en 3 % (ver Anexo B). Por esta razón, este documento establece que el reajuste de avalúos catastrales propuesto para la vigencia 2022 es el 3 % para los predios urbanos y los rurales. Por consiguiente, en concordancia con la normativa vigente, este documento desarrolla la revisión de indicadores relacionados y presenta la

⁷ Por el cual se reglamentan parcialmente los artículos 79, 80, 81 Y 82 de la Ley 1955 de 2019 y se modifica parcialmente el Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1170 de 2015, 'Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística.

⁸ Por la cual se modifican algunas normas que consagran el crecimiento del índice de precios al consumidor del año anterior como factor de reajuste de valores, y se dictan otras disposiciones.

recomendación para el reajuste de avalúos catastrales para la vigencia 2022 de los predios cuyo avalúo catastral no haya sido formado o reajustado durante el año 2021.

El presente documento tiene cinco secciones, incluyendo esta introducción. La segunda sección presenta la situación catastral del país en la actualidad, tomando en cuenta la información reportada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) como autoridad catastral. La tercera sección presenta el reajuste de los avalúos catastrales para la vigencia 2022. La cuarta sección muestra los escenarios fiscales correspondientes al reajuste propuesto y, finalmente, la quinta sección señala las recomendaciones al CONPES.

2. ESTADO ACTUAL DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL DEL PAÍS

La información catastral es dinámica y sus objetivos y alcances trascienden las fronteras de la fiscalidad hasta el punto de convertirse en instrumento multipropósito, clave para la administración del territorio. Por tal razón, su actualización es fundamental para el desarrollo de otras políticas públicas relacionadas con el territorio. En este sentido, el Documento CONPES 3859 *Política para la adopción e implementación de un catastro multipropósito rural-urbano*⁹ aprobado en 2016 sentó las bases para la conformación, implementación, y sostenimiento de un catastro multipropósito moderno.

Posteriormente, en el marco de la estrategia de financiamiento de la Nación para realizar los cambios estructurales requeridos para consolidar el programa de adopción e implementación de un catastro multipropósito, fortalecer institucional y tecnológicamente a las entidades del orden nacional responsables de la ejecución de la política de catastro e iniciar la conformación del catastro multipropósito en municipios priorizados por el Gobierno nacional, mediante el Documento CONPES 3951 aprobado en 2018 se emitió concepto favorable a la Nación para contratar operaciones de crédito público externo con la banca multilateral hasta por USD 150 millones, o su equivalente en otras monedas, destinadas a financiar parcialmente el Programa para la adopción e implementación de un catastro multipropósito rural-urbano.

Al respecto cabe destacar que en año 2019 se emitió el Documento CONPES 3958 *Estrategia para la implementación de la política pública de catastro multipropósito*¹⁰, que reemplaza el referido Documento CONPES 3859, recoge sus avances y propone una estrategia para la implementación de la política pública de catastro multipropósito, que permita contar con un catastro integral, completo, actualizado, confiable, consistente con el

⁹ Disponible en <https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/CONPES/Econ%C3%B3micos/3859.pdf>.

¹⁰ Disponible en <https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/Conpes/Econ%C3%B3micos/3958.pdf>.

sistema de registro de la propiedad inmueble, digital e interoperable con otros sistemas de información.

En paralelo a la construcción del Documento CONPES 3958, durante el 2019 se elaboraron las Bases del Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022 *Pacto por Colombia, pacto por la equidad*, expedido mediante la Ley 1955 de 2019, en cuyo Pacto XVI *Pacto por la Descentralización: conectar territorios, gobiernos y territorios* se incluyeron aspectos relacionados con la definición de Catastro Multipropósito como iniciativa transformacional, lo cual la denota como de alta prioridad para el Gobierno nacional, así como con el porcentaje de avance en el cumplimiento a las metas de los principales indicadores de la Política Pública de Catastro Multipropósito para el cuatrienio.

En la Ley 1955 de 2019 se incluyeron los artículos 79, 80, 81 y 82 que desarrollan los elementos necesarios para la implementación de la política. Entre los anteriores se destacan: el catastro como servicio público, la habilitación de gestores catastrales, el rol del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) como regulador, autoridad nacional catastral y gestor de última instancia, el catastro como gasto de inversión, la Agencia Nacional de Tierras como gestor catastral y el modelo de Inspección Vigilancia y Control, a cargo de la Superintendencia de Notariado y Registro. Durante 2020 se adoptó el Decreto 148 de 2020¹¹, el cual desarrolla las definiciones técnicas para la implementación del catastro multipropósito.

Un avance destacable desde 2019 es el aumento en el número de entidades territoriales y esquemas asociativos territoriales que se han habilitado como gestores catastrales, al pasar de 5 gestores territoriales (1 departamento y 4 municipios) al expedirse la Ley 1955 de 2019¹² a 34 gestores catastrales territoriales (6 esquemas asociativos territoriales, 3 departamentos y 25 municipios) con corte a noviembre 2021 (Tabla 1). Esto demuestra una mayor apropiación del catastro por parte del nivel territorial y debería tener un impacto tanto en la dinamización de la actualización catastral como en el uso de la información catastral para la planeación territorial. Es preciso anotar que los gestores habilitados pueden prestar el servicio en cualquier municipio del país que los contrate para tal propósito.

Tabla 1. Gestores catastrales territoriales habilitados a noviembre 2021

Gestor catastral
Área Metropolitana de Barranquilla

¹¹ Por el cual se reglamentan parcialmente los artículos 79, 80, 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019 y se modifica parcialmente el Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1170 de 2015, 'Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística

¹² Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022. "Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad".

Gestor catastral

Área Metropolitana de Bucaramanga
Área Metropolitana de Centro Occidente
Área Metropolitana de Valle de Aburrá
Armenia
Asomunicipios
Chiriguana
Departamento de Cundinamarca
Departamento del Valle del Cauca
Dirección de Sistemas de Información y Catastro Antioquia
Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta
El Espinal
Garzón
Gerencia Catastral Distrito de Barranquilla
Girardot
Ibagué
Jamundí
Municipio de Fusagasugá
Municipio de Envigado
Municipio de Rionegro
Municipio de San José de Cúcuta
Municipio de Soacha
Municipio de Zipaquirá
Municipios Asociados del Altiplano del Oriente Antioqueño
Neiva
Sabanalarga
Sabaneta
Sahagún
Sesquilé
Sincelejo
Subdirección de Catastro Municipal de Cali
Subsecretaría de Catastro de Medellín
Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital Bogotá
Valledupar

Fuente: IGAC (2021).

Respecto al estado catastral del país, en el 2021 el Sector Administrativo de Información Estadística solicitó un ajuste a la medición del indicador *Porcentaje del área geográfica con catastro actualizado*, con el fin de incluir en el cálculo las hectáreas del proceso de conservación catastral (anteriormente solo se incluían las hectáreas del proceso

de actualización catastral). De acuerdo con esta modificación en la medición, con corte al 1 de enero de 2021, el IGAC reporta que existen 17.560.382,69 hectáreas actualizadas catastralmente a nivel nacional, que corresponde al 15.39 % del país, que el 36,33 % de la superficie del territorio colombiano no cuenta con formación catastral y que el 51,72 % del territorio se encuentra desactualizado.

La falta de formación y actualización catastral impide la adecuada planeación e implementación de diferentes herramientas del Estado tales como el ordenamiento territorial y ambiental, la gestión de tierras, la regularización de la propiedad, la programación y asignación de inversiones y el fortalecimiento fiscal de las entidades territoriales y, en general, la planeación territorial.

Respecto a los avances durante el año 2021¹³, se cuenta con información del IGAC, el Área Metropolitana Centro Occidente (AMCO), Barranquilla, Antioquia, Valle del Cauca, Jamundí, Medellín, Sesquilé y Bogotá. De acuerdo con dicho reporte, en 2021 se adelanta el proceso de actualización en 3.427.630 predios, de los cuales 128.900 corresponden a zonas rurales y 3.298.730 a zonas urbanas cuyos avalúos entrarán en vigor a partir del 1 de enero de 2022. Adicionalmente, se adelanta el proceso de conservación¹⁴ en 454.140 predios, de los cuales 140.397 son rurales y 313.743 son urbanos (ver Tabla 2).

Tabla 2. Número de predios actualizados y conservados durante 2021 con corte a noviembre

Concepto	Rurales	Urbanos	Total
Predios sobre los cuales se realizó el proceso de actualización catastral durante 2021	128.900	3.298.730	3.427.630
Predios sobre los cuales se realizó el proceso de conservación catastral durante 2021	140.397	313.743	454.140

Fuente: Cálculos del IGAC y reporte de gestores habilitados con corte a noviembre de 2021 (2021).

Nota: solo incluye información de los catastros habilitados de IGAC, el AMCO, Barranquilla, Antioquia, Valle del Cauca, Jamundí, Medellín, Sesquilé y Bogotá. El resto de gestores catastrales habilitados no remitió información a la fecha de elaboración de este documento.

Análisis de la dinámica inmobiliaria

¹³ Estimado a noviembre de 2021.

¹⁴ Como se explicó anteriormente, a partir de la modificación realizada en la medición, la conservación sumará a la actualización.

Del análisis reportado por los gestores catastrales se destaca:

- En el AMCO, integrada por los municipios de Pereira, Dosquebradas y La Virginia, se destaca la dinámica relacionada con turismo y uso residencial. En Dosquebradas la dinámica inmobiliaria se relaciona más con la implementación de infraestructura para el uso industrial y comercial. Adicionalmente, no se observó una desaceleración importante en la dinámica inmobiliaria a causa de la pandemia.
- Barranquilla, capital del departamento del Atlántico, muestra una mejora en el mercado inmobiliario impulsado por el progreso y la vivienda No VIS mostró recuperación respecto a 2020 (año afectado por la pandemia) en el equipamiento urbano. De otra parte, se ha desacelerado la expedición de licencias de construcción de vivienda VIS.
- Antioquia incluye los municipios a cargo del gestor Antioquia. Las dinámicas inmobiliarias en el departamento se dividen por subregiones que en su mayoría se están dinamizando por influencia de las vías 4G. Así, las subregiones Suroeste, Nordeste, Occidente se han visto beneficiadas tanto por el diseño y las expectativas de desarrollo, como por la construcción de las vías 4G. En el caso de la subregión de Urabá, además del desarrollo de infraestructura vial, se destaca la construcción de Puerto Antioquia en el Distrito de Turbo, influyendo en la dinámica inmobiliaria tanto urbana como rural. En el caso del Oriente, la dinámica inmobiliaria se manifiesta en el desarrollo de parcelaciones y aumento de construcciones en propiedad horizontal.
- Jamundí, municipio del departamento del Valle del Cauca, muestra un importante crecimiento urbano y auge de la construcción, especialmente hacia el sur y occidente.
- Medellín, capital de Antioquia, en 2020 mostró estancamiento en la dinámica inmobiliaria, acentuado en los predios con uso comercial; dinámica que ha continuado en 2021. Sin embargo, se espera que la ciudad se reactive a partir de nuevos proyectos de infraestructura vial, de infraestructura de servicios y la habilitación de suelos (se destaca el intercambio vial de la Avenida San Juan con la Avenida 80, la proyección del metro, la habilitación del proyecto de Picacho).
- Sesquilé, municipio del departamento de Cundinamarca, evidencia que su dinámica principal de oferta de bienes inmuebles está sectorizada en el área rural, en zonas de predominancia campestre y recreativas; en cuanto a la dinámica presente en el área urbana, se encuentra una mayor demanda y a su vez una

escasez en la oferta de bienes inmuebles, lo que conlleva a un incremento significativo en los precios de este sector.

- En Bogotá el choque de la pandemia en la dinámica inmobiliaria en 2020 se vio rápidamente revertido por el incremento en ventas que ha tenido la vivienda nueva en 2021 en Bogotá, con un aumento de 28 %, evidenciando una importante dinámica en la demanda tanto en VIS (32 %) como en No VIS (16 %). El segmento de vivienda usada también recuperó su oferta tras la caída en 2020. Para los centros comerciales grandes se observa que, en general, los valores de venta se han mantenido en el tiempo mientras que la renta sí ha presentado un decremento ocasionado por la vacancia de locales generada por la pandemia, las cuarentenas y los aislamientos preventivos.

3. REAJUSTE PARA LA VIGENCIA 2022

En concordancia con lo dispuesto en la Ley 44 de 1990 (art.8), la Ley 242 de 1995 (art. 6) y la Ley 101 de 1993 (arts. 9 y 10), el proceso para definir el reajuste anual de los avalúos catastrales considera tres criterios básicos: (i) la meta de inflación; (ii) el Índice de Precios al Productor Agropecuario (IPPA)¹⁵; y (iii) el Índice de Valoración Predial (IVP)¹⁶. Este proceso tiene el objetivo garantizar que la base imponible para calcular el impuesto predial mantenga una relación con el valor patrimonial de los inmuebles.

La metodología de cálculo del IVP consiste en calcular la variación porcentual promedio del valor de los predios urbanos del país con destino económico habitacional, ubicados en 22 ciudades capitales¹⁷. Para la recolección de la información de 2021, el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) y el IGAC diseñaron una muestra probabilística de 4.919 predios urbanos, de los cuales fueron efectivos 4.755. Para los predios efectivos de la muestra se utilizó como unidad de observación el avalúo comercial de dichos inmuebles, entre septiembre de 2020 y septiembre de 2021. En el Anexo A se

¹⁵ Índice estimado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) con base en la información del Índice de Precios al Productor, indicador coyuntural sobre los precios de los bienes en el primer canal de distribución, es decir, precios del productor. Reporta la variación promedio de los precios de una canasta de bienes que se producen en el país para consumo interno y de bienes importados. Incluye sector primario y secundario. Para más información: <http://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-del-productor-ipp>.

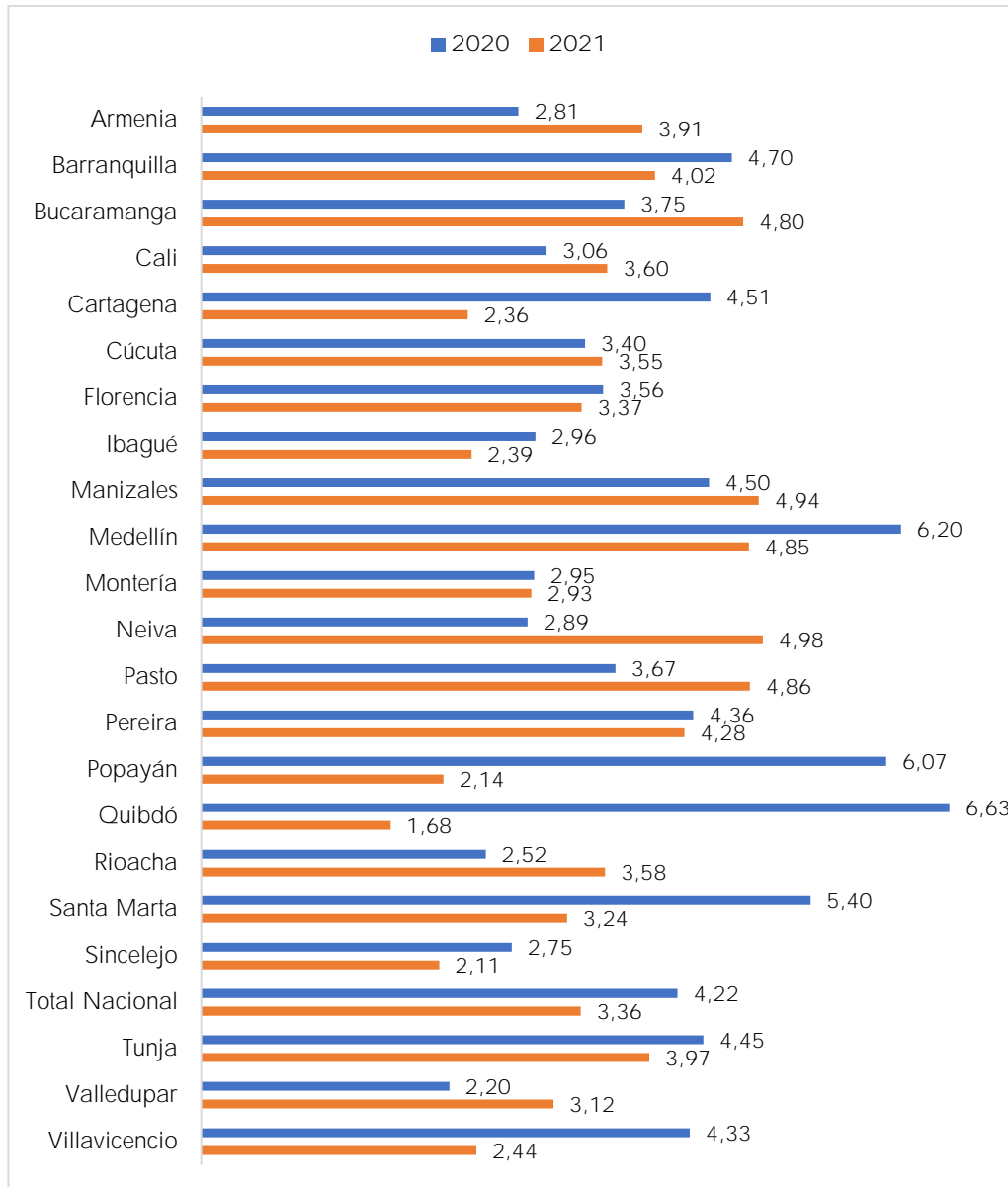
¹⁶ Índice estimado por el DANE con base en la información de las bases catastrales de cada ciudad proporcionada por el IGAC.

¹⁷ Para la estimación del IVP se utiliza un diseño probabilístico, estratificado de elementos (un primer nivel por ciudades y dentro de este, cinco estratos definidos por la variable puntaje).

observa la muestra seleccionada y la muestra efectiva para las 22 ciudades que fueron tenidas en cuenta.

La variación anual nominal de los IVP para el total de los predios de la muestra en 2021 fue de 3.36 % con una pequeña disminución respecto a la del año anterior (Gráfico 1). Durante la vigencia 2021, la ciudad en la que más creció el IVP fue Neiva, con un incremento de 4.98 %, mientras que en la que menos creció fue Quibdó, con 1.68 %.

Gráfico 1. IVP por ciudades 2020 y 2021



Fuente: DANE (2021).

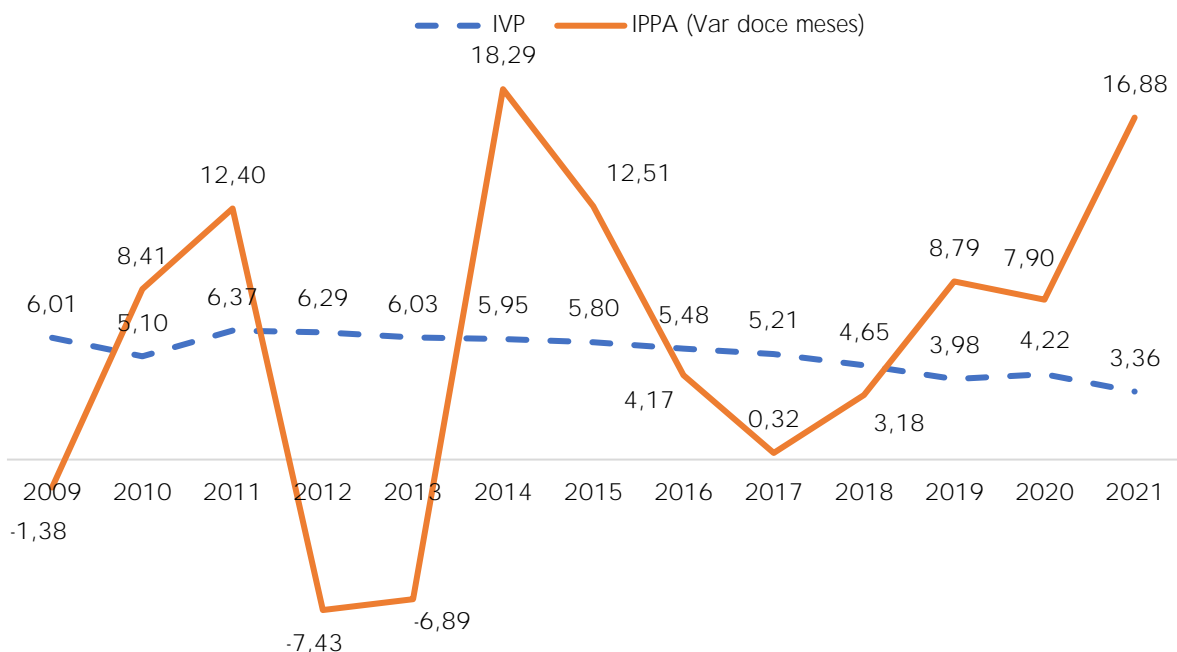
Por otra parte, la variación de doce meses a noviembre de 2021 del IPPA¹⁸ fue de 16,88 %¹⁹. Este es el indicador de referencia para el ajuste de los predios rurales dedicados

¹⁸ Cabe resaltar que, para el cálculo de la variación porcentual del IPPA, se hace uso de la serie histórica del Índice de Precios al Productos (IPP) del DANE para el sector agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca, en el componente de Oferta Interna Total.

¹⁹ Para el área rural, el Gobierno nacional, una vez ejecutados los procesos de actualización catastral rural, debe realizar un estudio que permita avanzar en la obtención de un IVP que permita mayor integralidad a la visión de la valoración predial del país. La variación porcentual se encuentra publicada en los archivos anexos

a actividades agropecuarias de acuerdo con lo establecido en el párrafo del artículo 9 de la Ley 101 de 1993²⁰. En el Gráfico 2 se presenta el comparativo entre las variaciones anuales del IPPA y el IVP.

Gráfico 2. Variaciones anuales del IPPA e IVP, 2009-2021



Fuente: DANE (2021).

La meta de inflación establecida por el Banco de la República para el 2022 se mantiene en el 3 %²¹ (Anexo B). Por consiguiente, en consideración a la normativa mencionada donde se establece que el reajuste de los avalúos catastrales para predios formados (urbanos y rurales) no podrá ser superior a la meta de inflación correspondiente al año para el que se

de la página web del DANE (sección 2.2), los cuales se encuentran disponibles en <http://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-del-productor-ipp>.

²⁰ Mediante el párrafo del artículo 9, la Ley 101 de 1993 establece:

Para el ajuste anual de los avalúos catastrales de los predios rurales dedicados a las actividades agropecuarias dentro de los porcentajes mínimo y máximo previstos en el artículo 8o. de la Ley 44 de 1990, el Gobierno deberá aplicar el índice de precios al productor agropecuario cuando su incremento porcentual anual resulte inferior al del índice de precios al consumidor.

²¹ El Banco de la República fijó la meta de inflación para el 2022 en 3,0 %. En el Anexo B se encuentra la certificación expedida por dicha entidad.

define el incremento, se propone que el ajuste para la vigencia de 2022 de los avalúos catastrales de los predios urbanos y rurales²² sea del 3 %.

Para los predios que no tienen formación catastral, se aplica la regla general (3 %), debido a que a la fecha el CONPES no ha considerado un tratamiento diferencial.

Es importante señalar que el Distrito Capital de Bogotá, en su calidad de catastro descentralizado, lleva a cabo el reajuste de avalúos catastrales de acuerdo con los Índices de Valoración Inmobiliaria Urbana y Rural (Iviur) que son aprobados por el Consejo Distrital de Política Económica y Fiscal²³. Adicionalmente, la Subdirección de Catastro del municipio de Cali calcula un IVP que permite estimar la variación porcentual en los precios de los predios de la ciudad²⁴.

4. IMPACTO FISCAL DEL INCREMENTO DE LOS AVALÚOS CATASTRALES

Además de reflejar el cambio patrimonial de los propietarios de bienes inmuebles, el incremento de los avalúos catastrales debe considerar el impacto fiscal que tendrá sobre las finanzas municipales y distritales. Al respecto, es importante tener en cuenta que el avalúo catastral es la base gravable del impuesto predial y que este representa aproximadamente la tercera parte de las fuentes de ingresos tributarios municipales. La Tabla 3 presenta los escenarios fiscales de un reajuste de los avalúos catastrales para los predios no actualizados en la vigencia, según el incremento propuesto²⁵.

²² Teniendo en cuenta que la variación del IPPA fue superior a la meta de inflación, el reajuste para los predios rurales dedicados a actividades agropecuarias será igual al reajuste para predios rurales dedicados a actividades no agropecuarias, es decir el 3 %.

²³ Mediante el artículo 3, la Ley 601 de 2000 establece que: los avalúos catastrales de conservación se reajustarán anualmente en el porcentaje que determine y publique el Gobierno Distrital en el mes de diciembre de cada año, de acuerdo con los Iviur, previo concepto del Consejo de Política Económica y Fiscal, CONFIS, del periodo comprendido entre el primero de septiembre del respectivo año y la misma fecha del año anterior.

²⁴ Mediante el artículo 190, la Ley 1607 de 2012 se establece que:

Los catastros descentralizados podrán contar con un índice de valoración diferencial, teniendo en cuenta el uso de los predios: residencial (por estrato), comercial, industrial, lotes, depósitos y parqueaderos, rurales y otros. Los avalúos catastrales de conservación se reajustarán anualmente en el porcentaje que determinen y publiquen los catastros descentralizados en el mes de diciembre de cada año, de acuerdo con los índices de valoración inmobiliaria que utilicen, previo concepto del Consejo de Política Económica y Fiscal del ente territorial, o quien haga sus veces.

²⁵ Las administraciones municipales **deberán tomar en consideración lo dispuesto en la Ley 1995 de 2019** "Por medio de la cual se dictan normas catastrales e impuestos sobre la propiedad raíz y se dictan otras disposiciones de carácter tributario territorial", **en cuanto** al límite del impuesto predial unificado.

Al utilizar una tarifa promedio diferencial de 6.58 por mil²⁶, calculada a partir de los recaudos del impuesto predial del 2020, se estima que solo los reajustes de los avalúos catastrales podrán generar recaudos adicionales por concepto de impuesto predial cercanos a 169.792 millones de pesos para la vigencia de 2022, sin incluir Bogotá ni Cali.

Tabla 3. Escenarios fiscales del reajuste de avalúos catastrales, 2022 consistente con incremento de 3 %

Concepto	Escenario fiscal
Número de municipios ^(b)	1.101
Pedios urbanos	9.865.436
Avalúo catastral urbano 2021 (millones pesos)	646.807.564
Pedios rurales	4.577.089
Avalúo catastral rural 2021 (millones pesos)	212.872.742
Pedios totales	14.442.525
Avalúo catastral total 2021 (millones pesos)	859.680.306
Recaudo total estimado sin incremento (millones de pesos) ^(a)	5.659.727
Recaudo con incremento de 3,0 % urbano y rural (millones de pesos) ^(a)	5.829.519
Incremento (millones)	169.792

Fuente: Cálculos de la Dirección de Descentralización y Desarrollo Regional del DNP (con corte a enero de 2021).

Notas: ^(a) Para calcular el recaudo estimado se utiliza la tarifa promedio diferencial calculada de acuerdo con el IPU y el avalúo catastral. Tarifa utilizada: 6.58 por mil. Estimado manteniendo constantes las demás variables. ^(b) No incluye Cali y Bogotá por contar con IVP diferencial. Incluye San Andrés solo para fines estadísticos siendo que no es un municipio (Ley 1 de 1972, por la cual se dicta un estatuto especial para el Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina).

²⁶ Esta tarifa es el resultado del cociente entre el recaudo promedio del impuesto predial observado para el año 2020 de los municipios de cada jurisdicción catastral, con respecto al avalúo catastral total de los mismos. Como criterio de ajuste solo se tomaron tarifas entre el uno por mil y el dieciséis por mil. Fuente: Formulario Único de Trámites.

5. RECOMENDACIONES

El Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) y el Departamento Nacional de Planeación (DNP) recomiendan al Consejo Nacional de Política Económica y Social (CONPES):

1. Emitir concepto favorable para que el Gobierno nacional realice los siguientes reajustes para los avalúos catastrales urbanos y rurales correspondientes a la vigencia de 2022:
 - a. Los avalúos catastrales de los predios urbanos no formados y formados con vigencia de 1 de enero de 2021 y anteriores, se reajustarán a partir del 1 de enero de 2022 en 3 %.
 - b. Los avalúos catastrales de los predios rurales no formados y formados con vigencia de 1 de enero de 2021 y anteriores, se reajustarán a partir del 1 de enero de 2022 en 3 %.
 - c. Los predios urbanos y rurales formados o actualizados durante 2021 no tendrán los reajustes señalados en los literales a. y b. Los avalúos catastrales de los predios de que trata este literal entrarán en vigencia a partir del 1 de enero de 2022, en los municipios o zonas donde se hubieren realizado.
2. Solicitar al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, al DNP, al DANE, al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, a la Superintendencia de Notariado y Registro y a la Agencia Nacional de Tierras, continuar con el proceso de implementación de la política catastral multipropósito, particularmente en cuanto a los compromisos definidos en el Documento CONPES 3951²⁷ aprobado en 2018 y en el Documento CONPES 3958²⁸ aprobado en 2019.
3. Sugerir a las entidades territoriales que desarrollen las acciones necesarias para mejorar la gestión local asociada a la facturación y cobro del Impuesto Predial Unificado.

²⁷ Concepto favorable a la nación para contratar operaciones de crédito externo con la banca multilateral hasta por USD 150 millones, o su equivalente en otras monedas, destinados a financiar parcialmente el programa para la adopción e implementación de un catastro multipropósito rural-urbano.

GLOSARIO

Avalúo catastral: es el valor de un predio, resultante de un ejercicio técnico que, en ningún caso, podrá ser inferior al 60 % del valor comercial o superar el valor de este último.

Calidad de la información catastral: es la descripción en forma íntegra, consistente y actualizada de los datos físicos, jurídicos y económicos de cada predio, obtenidos en los procesos catastrales.

Catastro: es el inventario o censo de los bienes inmuebles localizados en el territorio nacional, de dominio público o privado, independiente de su tipo de tenencia, el cual debe estar actualizado y clasificado con el fin de lograr su identificación física, jurídica y económica con base en criterios técnicos y objetivos.

Catastro multipropósito: es aquel en el que la información que se genere a partir de su implementación, debe servir como un insumo fundamental en la formulación e implementación de diversas políticas públicas, contribuyendo a brindar una mayor seguridad jurídica, la eficiencia del mercado inmobiliario, el desarrollo y el ordenamiento territorial, integrada con el registro público de la propiedad inmueble, digital e interoperable con otros sistemas de información del territorio, y que provea instrumentos para una mejor asignación de los recursos públicos y el fortalecimiento fiscal de los territorios.

Información económica: corresponde al valor o avalúo catastral del inmueble. El avalúo catastral deberá guardar relación con los valores de mercado.

Información física: corresponde a la representación geométrica, la identificación de la cabida, los linderos y las construcciones de un inmueble. La identificación física no implica necesariamente el reconocimiento de los linderos del predio *in situ*.

Información jurídica: identificación de la relación jurídica de tenencia entre el sujeto activo del derecho, sea el propietario, poseedor u ocupante, con el inmueble. Esta calificación jurídica no constituye prueba ni sana los vicios de la propiedad.

Gestores catastrales: son las entidades públicas del orden nacional o territorial, así como los esquemas asociativos de entidades territoriales, que hayan sido habilitadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) según la reglamentación dispuesta para tal efecto, así como el IGAC por excepción. De igual manera, se consideran gestores catastrales, los catastros descentralizados y delegados titulares de la gestión catastral. Asimismo, es gestor catastral la Agencia Nacional de Tierras en los términos del artículo 80 de la Ley 1955 de 2019. Los gestores catastrales, independientemente de su jurisdicción, podrán prestar el servicio público catastral en cualquier parte del territorio nacional.

Predio: inmueble no separado por otro predio público o privado, con o sin construcciones o edificaciones, perteneciente a personas naturales o jurídicas. El predio mantiene su unidad, aunque esté atravesado por corrientes de agua pública.

Predio rural: predio ubicado fuera de los perímetros urbanos: cabecera, corregimientos u otros núcleos aprobados por el Plan de Ordenamiento Territorial.

Predio urbano: predio ubicado dentro del perímetro urbano.

Proceso de actualización catastral: conjunto de actividades destinadas a identificar, incorporar o rectificar los cambios o inconsistencias en la información catastral durante un período determinado.

Proceso de conservación catastral: es el conjunto de acciones tendientes a mantener vigente la base catastral de forma permanente, mediante la incorporación de los cambios que sufra la información de un bien inmueble. La conservación catastral podrá realizarse a solicitud de parte o de oficio, para lo cual, los gestores catastrales deberán adoptar los mecanismos de interoperabilidad con las demás entidades productoras de información oficial.

Proceso de formación catastral: es el conjunto de actividades destinadas a identificar, por primera vez, la información catastral en la totalidad de los predios que conforman el territorio o en parte de él.


ANEXOS

Anexo A. Índice de Valoración Predial, 2021



COD_DEPTO	CIUDAD	VARIACION IVP 2021 %	RELATIVO IVP	VARIANZA	COEFICIENTE DE VARIACION ESTIMADO	UNIVERSO	MUESTRA SELECCIONADA	MUESTRA EFECTIVA	MUESTRA NO EFECTIVA	COBERTURA (%)
17	Manizales	4,94	1,02	0,00	0,15	88.251	210	206	4	98,10
05	Medellín	4,85	1,04	0,00	0,10	565.579	299	294	5	98,33
23	Montería	2,93	1,05	0,00	0,26	71.749	202	193	9	95,54
41	Neiva	4,98	1,03	0,00	0,08	97.492	225	221	4	98,22
52	Pasto	4,86	1,02	0,00	0,09	91.947	191	189	2	98,95
66	Pereira	4,28	1,03	0,00	0,18	83.706	179	174	5	97,21
19	Popayán	2,14	1,03	0,00	0,27	71.581	232	220	12	94,83
27	Quibdó	1,68	1,05	0,00	0,12	17.334	244	215	29	88,11
44	Riohacha	3,58	1,05	0,00	0,14	25.971	260	257	3	98,85
47	Santa Martha	3,24	1,05	0,00	0,24	93.335	181	181	0	100,00
70	Sincelejo	2,11	1,04	0,00	0,15	61.724	280	273	7	97,50
15	Tunja	3,97	1,04	0,00	0,06	55.895	244	240	4	98,36
20	Valledupar	3,12	1,02	0,00	0,10	81.578	229	214	15	93,45
50	Villavicencio	2,44	1,04	0,00	0,08	100.166	197	193	4	97,97
Total nacional		3,36	1,03	0,00	0,04	2.878.945	4.919	4.755	164	96,67

Anexo B. Meta de inflación 2022



DNP Departamento Nacional de Planeación
Fecha: 2021-11-26 13:12:45 | Lit: Fco. 1862/LNA
Asunto: META DE INFLACION AÑO 2022 (FIRMA DIGITAL)
Destino: SUBDIRECCION DE DECENTRALIZACION Y FORTALECIMIENTO

Rol No: 2021662134592

JD-S-CA-33692-2021
Bogotá D.C., 26 de noviembre de 2021

Doctor
JOSE LENIN GALINDO
Subdirector de Descentralización y Fortalecimiento Focal
Departamento Nacional de Planeación DNP
Bogotá D.C., Colombia

Ref.: C21-171071 Q21-10586 BOG-DER-39085-2021 - Referencia 20214221300781

Asunto: Meta de Inflación año 2022

Respetado Doctor:

En respuesta a su solicitud de la referencia le informo que en la sesión del 26 de noviembre de 2021, la Junta Directiva del Banco de la República decidió para el año 2022 mantener la meta de inflación en 3 %, en un rango entre 2% y 4%.

En el siguiente vínculo podrá consultar el comunicado de prensa:
<https://www.banrep.gov.co/es/junta-directiva-del-banco-republica-define-meta-inflacion-3-por-2022>

Atentamente,


Alberto Bosa Ortiz
Secretario Junta Directiva
Secretaría Junta Directiva

1 Cas

1 folio.

www.banrep.gov.co
Calle 12 N° 4-55, Tel.: (571) 343.3111
firma digitalizada.

Anexo C. Variación porcentual del Índice de Precios al Productor sección agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca, noviembre 2021



DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADÍSTICA

****20212100000621T****

consultar por favor a los datos:
Radicado No.: 20212100000621T
Fecha: miércoles 15 de diciembre de 2021

Bogotá

210

Doctora

JOHANNA MARICELA LÓPEZ VELANDIA

Subdirectora Descentralización y Fortalecimiento Fiscal

Departamento Nacional de Planeación – DNP

Calle 26 13-19

johalopez@dnp.gov.co

Asunto: Respuesta solicitud de información sobre el IPP

Cordial saludo,

Atendiendo a su solicitud, se relacionan los resultados provisionales del Índice de Precios del Productor IPP de la Oferta Interna y de Producción Nacional correspondientes al mes de noviembre de 2021 con sus respectivas variaciones mensual, año corrido y doce meses para el sector Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca.

**Índice de Precios del Productor. Sección Agricultura, Ganadería, Caza, Silvicultura y Pesca
Noviembre*** de 2021**

Base 100=100

Sección Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	Índice	Variación (%)		
		Mensual	Año corrido	Doce meses
Índice Oferta Interna Total (OIT)*	145,30	1,71	16,82	16,88
Producción Nacional (PN)**	149,85	2,52	25,14	25,35

Fuente: DANE

*El Índice de Precios del Productor de la Oferta Interna reporta la variación promedio de los precios de una canasta de bienes que se producen en el país para consumo interno y de bienes importados, incluye sector primario y secundario.

**El Índice de Precios del Productor de Producción Nacional reporta la variación promedio de los precios de una canasta de bienes que se producen en el país para consumo interno y para exportación, incluye sector primario y secundario.

***Cálculo del índice provisional para el mes de noviembre de 2021 (Teniendo en cuenta los ajustes de la información reportada por algunos de los fuentes después de la ejecución del proceso estadístico que permite el cálculo del IPP, los resultados presentados son generales con carácter provisional por lo que son susceptibles de revisión hasta un mes posterior de la difusión.)

HORACIO CORAL DÍAZ

Director de Metodología y Producción Estadística

Proyecto: Censo de Activos Fijos Zapata - Tercer IPP

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADÍSTICA

Carrera 29 # 26 - 20 Incento 1, CAN, Edificio DANE
Bogotá, D.C., Colombia / Código postal 111321
Teléfono (57) 317 82 00
www.dane.gov.co / contacto@dane.gov.co



El futuro
es de todos

Trabaja con
nos de Colombia

Bibliografía

Departamento Administrativo Nacional De Estadística (2021). Recuperado de: <http://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-del-productor-ipp>.

IGAC. (2021). *Estadísticas catastrales*, corte a 1 de enero de 2021. Bogotá D.C., Colombia.