

## SOPORTE TÉCNICO

Área Responsable: Departamento Nacional de Planeación- DNP

### 1. PROYECTO DE DECRETO

“Por el cual se modifica el Decreto 1082 de 2015, con el propósito de determinar los porcentajes de incremento de los avalúos catastrales para la vigencia de 2020”

### 2. ANÁLISIS DE LAS NORMAS QUE OTORGAN LA COMPETENCIA

El artículo 8 de la Ley 44 de 1990, modificado por el artículo 6 de la Ley 242 de 1995, estipula que el valor de los avalúos catastrales se reajustará anualmente a partir del 1° de enero de cada año, en un porcentaje determinado por el Gobierno nacional, previo concepto del Consejo Nacional de Política Económica y Social (CONPES), que no podrá ser superior a la meta de inflación para el año en que se define el incremento. Por otra parte, el Señor Presidente de la República tiene la potestad reglamentaria para la cumplida ejecución de las leyes, según lo previsto en el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política. Adicionalmente, el CONPES emitió su concepto previo.

### 3. VIGENCIA DE LA LEY O NORMA REGLAMENTADA

LEY	ARTÍCULO	VIGENCIA
Ley 242 de 1995	Artículo 6 “Modificación del artículo 8° de la Ley 44 del 18 de diciembre de 1990. El artículo 8° de la Ley 44 de 1990 quedará de la siguiente forma: «Ajuste anual de la base. El valor de los avalúos catastrales se reajustarán anualmente a partir del 1o. de enero de cada año, en un porcentaje determinado 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 en que se define el incremento. En el caso de los predios no formados el porcentaje de incremento a que se refiere el inciso anterior, podrá ser hasta el 130% de la mencionada meta. Parágrafo 1o. Este reajuste no se aplicará a aquellos predios cuyo avalúo catastral haya sido formado o reajustado durante ese año. Parágrafo 2o. Si se presentan diferencias entre la meta de inflación y la inflación registrada por el Dane, que acumulen más de cinco puntos porcentuales en un solo año, el Gobierno Nacional podrá autorizar, previo concepto del Conpes un incremento adicional extraordinario”.	Vigente
Ley 101 de 1993	Artículo 9. “Cuando las normas municipales sobre el uso de la tierra no permitan aprovechamientos diferentes de los agropecuarios, los avalúos catastrales no podrán tener en cuenta ninguna consideración distinta a la capacidad productiva y la rentabilidad de los predios, así como sus mejoras, excluyendo, por consiguiente, factores de valorización tales como el influjo del desarrollo industrial o turístico, la expansión urbanizadora y otros similares. 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”.	Vigente

### 4. DISPOSICIONES DEROGADAS, SUBROGADAS, MODIFICADAS, ADICIONADAS O SUSTITUIDAS

La expedición del Decreto propuesto sustituye el capítulo 1 del título 10 de la parte 2 del libro 2 del Decreto 1082 de 2015.

fas.

## 5. ANTECEDENTES Y RAZONES DE OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA QUE JUSTIFICAN SU EXPEDICIÓN

### 1) Antecedentes y Razones de Oportunidad y Conveniencia que Justifican su expedición

#### Marco normativo y de política

Con la expedición de la Ley 242 de 1995, en especial el artículo 6, modificatorio del artículo 8 de la Ley 44 del 18 de diciembre de 1990, se estableció que el valor de los avalúos catastrales se reajustará anualmente a partir del 1o. de enero de cada año, en un porcentaje determinado por el Gobierno nacional previo concepto del Consejo Nacional de Política Económica y Social (Conpes).

De acuerdo con el artículo 6 de la Ley 242 de 1995, el porcentaje de reajuste de los avalúos catastrales para predios formados no podrá ser superior a la meta de inflación correspondiente al año para el que se define dicho incremento y, en el caso de los predios no formados, el aumento podrá ser hasta del 130% de la mencionada meta. Sin embargo, el Conpes recomendó un ajuste igual a la regla general de incremento, *“debido a que a la fecha el CONPES no ha considerado un tratamiento diferencial y se carece de una metodología para definir una tarifa excepcional”*.

En cuanto al reajuste de los avalúos en la zona rural, por disposición de la Ley 101 de 1993, para los predios rurales dedicados a actividades agropecuarias, el reajuste debe aplicar el Índice de Precios al Productor Agropecuario (IPPA), siempre y cuando su incremento porcentual anual resulte inferior a la meta de inflación.

El reajuste de avalúos catastrales aplica a todos los municipios con excepción de Bogotá<sup>1</sup> y a 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 2012<sup>2</sup>.

En cumplimiento del artículo 6 de la Ley 242 de 1995, el Consejo Nacional de Política Económica y Social (CONPES), mediante documento 3980 de diciembre 20 de 2019, recomendó los siguientes reajustes para los avalúos catastrales urbanos y rurales para la vigencia de 2020:

- a. Los avalúos catastrales de los predios urbanos no formados y formados con vigencia de 1 de enero de 2019 y anteriores, se reajustarán a partir del 1 de enero de 2020 en 3,0 %.
- b. Los avalúos catastrales de los predios rurales no formados y formados con vigencia de 1 de enero de 2019 y anteriores se reajustarán a partir del 1 de enero de 2020 en 3,0%.
- c. Los predios urbanos y rurales formados o actualizados durante 2019 no tendrán los reajustes señalados en los literales a. y b. Los avalúos catastrales de los predios de que trata este literal entrarán en vigor a partir del 1 de enero de 2020, en los municipios o zonas donde se hubieren realizado.

<sup>1</sup> El Artículo 155 del Decreto 1421 de 1993 estableció un régimen especial para fijar la base gravable y la liquidación del Impuesto Predial Unificado en el Distrito Capital y la Ley 601 de 2000, que introdujo modificaciones para el reajuste de los avalúos catastrales por conservación para el Distrito Capital.

<sup>2</sup> Ley 1607 de 2012, Artículo 190, Índice Catastros Descentralizados. Los catastros descentralizados podrán contar con un índice de valoración predial 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.

## 6. ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL RESPECTIVO ACTO Y LOS SUJETOS A QUIENES VA DIRIGIDO

El reajuste en los avalúos catastrales para la vigencia de 2020 tiene como ámbito de aplicación y destinatarios a todos los municipios del país, exceptuando la ciudad de Bogotá, conforme lo establecido en el Decreto 1421 de 1993 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 2012, quienes realizan el cobro del Impuesto Predial Unificado (IPU) con base en el ajuste realizado en la base gravable por las autoridades catastrales y lo estipulado en la Ley 1995 de 2019. Por otra parte, el Decreto propuesto será aplicado a los propietarios y poseedores de predios urbanos y rurales no formados y formados con vigencia de 1° de enero de 2019 y anteriores.

## 7. VIABILIDAD JURÍDICA E IMPACTO REGULATORIO

Para la expedición de este decreto, se hace uso de la potestad reglamentaria conferida al Presidente de la República por el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política. Así mismo, se desarrolla en cumplimiento de lo previsto en las Leyes 14 de 1983, 75 de 1986, 9 de 1989, 44 de 1990, 101 de 1993, y 242 de 1995, y lo preceptuado en el documento CONPES 3980 de diciembre 20 de 2019.

En todo caso, el proyecto de decreto fue elaborado con las definiciones previas a los que hace referencia el Manual para la Elaboración de Textos Normativos, Proyectos de Decreto y Resolución, anexo al Decreto 1081 de 2015.

## 8. IMPACTO ECONÓMICO Y DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

El reajuste anual de los avalúos catastrales tiene como propósito que la base gravable del impuesto predial evolucione en correspondencia con el patrimonio de los propietarios o poseedores, de tal forma que el proyecto de decreto tiene un impacto económico en el fortalecimiento de las finanzas públicas municipales.

Para el presente proyecto de decreto no se requiere de disponibilidad presupuestal.

## 9. IMPACTO MEDIOAMBIENTAL

Para el presente proyecto de decreto no se genera impacto medioambiental.

## 10. RACIONALIZACIÓN, REGULACIÓN INTEGRAL Y SEGURIDAD JURÍDICA

La expedición del decreto permitirá determinar el reajuste de los avalúos catastrales para la vigencia de 2020 de todos los predios urbanos y rurales del país, con excepción del Distrito 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 2012. Asimismo, con dicha determinación el IGAC y los catastros habilitados realizan el ajuste a los avalúos catastrales de los predios de su competencia.

## 11. OBSERVACIONES Y PUBLICIDAD

Se publica el presente proyecto de decreto para comentarios de la ciudadanía en la página web del Departamento Nacional de Planeación por un término de tres (3) días calendario desde el 20 de diciembre de 2019 al 23 de diciembre de 2019. La publicación se realiza en el

anterior plazo en consideración a las fechas en que se expidieron las certificaciones del Banco de la República, el DANE y el concepto del Consejo Nacional de Política Económica y Social para el reajuste de los avalúos catastrales, sumado al mandato legal de expedir el decreto antes de finalizar el año.



DIEGO HAU  
Director

Dirección de Descentralización y Desarrollo Regional