



<b>Entidad originadora:</b>	<i>Departamento Nacional de Planeación</i>
<b>Fecha (dd/mm/aa):</b>	<i>23/12/2025</i>
<b>Proyecto de Decreto/Resolución:</b>	<i>“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 2026”.</i>

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

De conformidad con el artículo 8 de la Ley 44 de 1990, modificado por el artículo 6 de la Ley 242 de 1995, el Gobierno Nacional anualmente definirá el porcentaje de ajuste del valor de los avalúos catastrales, el cual 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, mientras que, a los predios que hayan sido formado o actualizados durante el año no se les aplicará el reajuste.

El parágrafo 2 del artículo 6 de la Ley 242 de 1995 prevé que en caso de presentarse diferencias entre la meta de inflación y la inflación registrada por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), que acumulen más de cinco puntos porcentuales (p.p.) en un solo año, el Gobierno nacional podrá autorizar, previo concepto del CONPES, un incremento adicional extraordinario.

Adicionalmente, el parágrafo del artículo 9 de la Ley 101 de 1993<sup>1</sup> dispone que, para los predios rurales dedicados a actividades agropecuarias, el reajuste debe considerar el Índice de Precios al Productor agropecuario (IPPA), si su incremento porcentual anual resulta inferior a la variación del índice de precios al consumidor (IPC).

En este contexto, y dado que la diferencia entre la meta de inflación proyectada por el Banco de la República para el 2026 (3%) y la inflación registrada por el DANE a noviembre de 2025 (5,3%), es de 2,3 puntos porcentuales, no aplica la excepción del incremento adicional extraordinario establecida en el parágrafo 2 del artículo 6 de la Ley 242 de 1995.

Por su parte, la variación anual del Índice de Precios al Productor Agropecuario (IPPA) para el sector agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca en el componente de Oferta Interna Total, registrado con corte a noviembre de 2025 (3,18%) es inferior a la inflación registrada con corte a noviembre de 2025 (5,3%), por lo cual aplica lo dispuesto en el parágrafo del artículo 9 de la Ley 101 de 1993, con el límite establecido en el artículo 6 de la Ley 242 de 1995, que establece que el incremento no podrá ser superior a la meta de inflación certificada por el Banco de la República, que para la vigencia 2026 corresponde al 3%.

Considerando lo anterior y de acuerdo con la recomendación del CONPES, el reajuste de los avalúos catastrales para los predios urbanos no formados y no actualizados en la vigencia 2025, con vigencia del 1° de enero de 2026 tendrán un incremento del tres por ciento (3%); que los predios rurales no formados y no actualizados en la vigencia 2025, con vigencia del 1° de enero de 2026, un incremento del tres por ciento (3%); y que los predios rurales no formados y no actualizados durante la vigencia 2025 destinados a actividades agropecuarias, con vigencia del 1° de enero de 2026, tendrán un incremento del tres por ciento (3%) equivalentes al cien por ciento (100%) de la meta de inflación proyectada por el Banco de la República para la vigencia de 2026.

Los anteriores reajustes aplican para todos los predios del país, con excepción de Bogotá y los correspondientes a los catastros descentralizados los cuales pueden decidir calcular un Índice de Valoración

<sup>1</sup> Ley General de Desarrollo Agropecuario y Pesquero.



Predial (IVP) diferencial, de acuerdo con lo previsto en el artículo 190 de la Ley 1607 de 2012 “*Por la cual se expiden normas en materia tributaria y se dictan otras disposiciones*”. También se exceptúan los avalúos catastrales que hayan sido objeto de ajuste automático durante la vigencia 2025, en virtud a la metodología de actualización masiva de avalúos catastrales definida en el artículo 49 de la Ley 2294 de 2023.

En consecuencia y en cumplimiento del artículo 8 de la Ley 44 del 18 de diciembre de 1990, modificado por artículo 6 de la Ley 242 de 1995, el Consejo Nacional de Política Económica y Social (CONPES), mediante documento CONPES 4177 del 23 de diciembre de 2025 “*Reajuste de avalúos catastrales para la vigencia 2026*”, recomendó los siguientes reajustes para los avalúos catastrales urbanos y rurales a partir del 1º de enero de 2026:

- a) Los avalúos catastrales de los predios urbanos no formados y no actualizados durante la vigencia 2025, en 3 %.
- b) Los avalúos catastrales de los predios rurales no formados y no actualizados durante la vigencia 2025 destinados a actividades no agropecuarias, en 3 %.
- c) Los avalúos catastrales de los predios rurales no formados y no actualizados durante la vigencia 2025 destinados a actividades agropecuarias, en 3 %.
- d) Los avalúos catastrales de los predios urbanos y rurales formados o actualizados durante 2025, serán los establecidos mediante los respectivos procesos de formación o actualización catastral.

## **2. AMBITO DE APLICACIÓN Y SUJETOS A QUIENES VA DIRIGIDO**

El reajuste en los avalúos catastrales para la vigencia de 2026 tiene como ámbito de aplicación y destinatarios a todos los municipios del país, exceptuando: (i) La ciudad de Bogotá, conforme lo establecido en el artículo 3 de la Ley 601 de 2000<sup>2</sup>; (ii) 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>3</sup>; y (iii) Los predios cuyos avalúos catastrales hayan sido objeto de ajuste automático durante la vigencia 2025, en virtud del artículo 49 de la Ley 2294 de 2023, establecidos en la aplicación de la metodología de actualización masiva de valores catastrales rezagados en zonas rurales definida por el IGAC.

Por otra parte, el Decreto propuesto será aplicado a los predios urbanos y rurales no formados y no actualizados durante la vigencia 2025.

## **3. VIABILIDAD JURÍDICA**

### **3.1 Análisis de las normas que otorgan la competencia para la expedición del proyecto normativo.**

De acuerdo con el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política, corresponde al Presidente de la República ejercer la potestad reglamentaria mediante la expedición de los decretos necesarios para garantizar la cumplida ejecución de las leyes.

<sup>2</sup> Por la cual se concede una autorización a los contribuyentes del Impuesto Predial Unificado en el Distrito Capital.

<sup>3</sup> Por la cual se expiden normas en materia tributaria y se dictan otras disposiciones.



Adicionalmente, el artículo 8 de la Ley 44 de 1990, modificado por el artículo 6 de la Ley 242 de 1995, establece 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.

El artículo 3 de la Ley 44 de 1990, establece que la base gravable del Impuesto Predial Unificado es el avalúo catastral o el autoavalúo cuando se establezca la declaración anual del impuesto predial unificado. Por otro lado, el artículo 4 de la mencionada Ley, modificado por el art. 23, Ley 1450 de 2011 dispone que los Concejos Municipales fijarán las tarifas en cada municipio de manera diferencial y progresiva, teniendo en cuenta: 1. Los estratos socioeconómicos., 2. Los usos del suelo en el sector urbano., 3. La antigüedad de la formación o actualización del Catastro., 4. El rango de área., 5. Avalúo Catastral.

### **3.2 Vigencia de la ley o norma reglamentada o desarrollada**

El artículo 8 de la Ley 44 de 1990, 9 de la Ley 101 de 1993, 6 de la Ley 242 de 1995 y artículo 190 de la Ley 1607 de 2012 se encuentran vigentes para estos efectos.

### **3.3. 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, Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional.

### **3.4 Revisión y análisis de la jurisprudencia que tenga impacto o sea relevante para la expedición del proyecto normativo (órganos de cierre de cada jurisdicción)**

N/A

### **3.5 Circunstancias jurídicas adicionales**

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.1.2.1.14., del Decreto 1081 de 2015:

*“Excepcionalmente, la publicación podrá hacerse por un plazo inferior, siempre que la entidad que lidera el proyecto de reglamentación lo justifique de manera adecuada. En cualquier caso, el plazo deberá ser razonable y ajustado a la necesidad de la regulación”*

En este sentido, la publicación del presente proyecto de Decreto se realiza por un término de 3 días, en consideración a: (i) que en virtud de lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 44 de 1990, modificado por el artículo 6 de la Ley 242 de 1995, el valor de los avalúos catastrales se ajustará anualmente a partir del 1 de enero de cada año, es decir que, por mandato legal el Decreto debe expedirse antes de finalizar el año; y (ii) las fechas en que se expidieron las certificaciones del Banco de la República (03 de diciembre de 2025), el DANE (15 de diciembre de 2025) y el concepto del Consejo Nacional de Política Económica y Social para el reajuste de los avalúos catastrales (23 de Diciembre de 2025).



#### 4. IMPACTO ECONÓMICO

El aumento de los avalúos catastrales tendrá un impacto fiscal sobre las finanzas municipales y distritales, teniendo en cuenta que el avalúo constituye la base gravable del impuesto predial municipal, el cual representó aproximadamente un tercio de los ingresos tributarios municipales<sup>4</sup> para la vigencia 2024. La Tabla 2 refleja la participación del Impuesto Predial Unificado (IPU) en los ingresos tributarios totales de los municipios agrupados por su categoría presupuestal para la vigencia 2024.

Tabla 2. Participación IPU en ingresos tributarios municipales, 2024

Categoría de la Ley 617 de 2000	Municipios	Predios	Total ingresos tributarios <sup>a</sup>	Total IPU <sup>a</sup>	Participación del predial sobre el total de los ingresos tributarios (Porcentaje)	Predial per-cápita <sup>a</sup>
E	6	5.737	22,777,003	7,407,498	32.5	0.391
1	27	3.902	7,266,342	2,201,490	30.3	0.292
2	29	1.615	2,839,685	768,515	27.1	0.234
3	17	0.583	927,028	247,732	26.7	0.310
4	23	0.557	708,322	153,629	21.7	0.136
5	48	0.877	1,166,649	224,723	19.3	0.109
6	939	6.061	4,119,135	809,098	19.6	0.056
Total	1,089	19.332	39,804,165	11,812,685	29.7	0.076

Fuente: DNP (2024), con información de CIFFIT: Ejecución de Ingresos <sup>a</sup> Cifras en millones de pesos.

Podemos ver que la importancia de este tributo en el total de ingresos tributarios es más alta, de alrededor de 30%, para municipios de Categorías más altas, es decir de mayor desempeño fiscal (por ejemplo, E, 1 y 2) mientras que, para aquellos de menor desempeño fiscal, ubicados en Categorías más bajas (por ejemplo, 4, 5 y 6) la importancia del IPU es mucho más baja, de alrededor de 20%. Igualmente, el recaudo per-cápita es mucho mayor para municipios categoría Especial (\$391.000 por persona) que para los de categoría 6 (\$56.000 por persona). En todo caso dado que son una fuente sustancial de recursos cuantificar el efecto fiscal del reajuste en el avalúo resulta importante.

En ese sentido, la Tabla 3 presenta los potenciales impactos fiscales sobre el IPU del reajuste de los avalúos de los predios rurales y urbanos.

<sup>4</sup> Estas estimaciones se realizan utilizando las Operaciones Efectivas de Caja que anualmente calcula el DNP.



Tabla 3. Escenarios base y aplicando tarifas estimadas para 2026

Tipo de predio	Número de municipios	Número de predios 2025 <sup>a</sup>	Avalúo catastral 2025 <sup>b</sup>	Avalúo catastral proyectado 2026 <sup>b</sup>	Recaudo total estimado 2025 <sup>b</sup>	Recaudo total estimado 2026 <sup>b</sup>	Incremento estimado en el recaudo <sup>b</sup>	Incremento %
Rural	376	2.2	275.6	283.9	0.99	1.02	0.030	3%
Urbana	909	8.6	880.9	907.4	3.65	3.76	0.109	3%
Total		10.8	1,156.5	1,191.2	4.64	4.78	0.139	3%

**5. VIABILIDAD O DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL** (Si se requiere)

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

**6. IMPACTO MEDIOAMBIENTAL O SOBRE EL PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACIÓN** (Si se requiere)

El presente proyecto de Decreto no genera impacto medioambiental ni sobre el patrimonio cultural de la Nación.

**7. ESTUDIOS TÉCNICOS QUE SUSTENTEN EL PROYECTO NORMATIVO** (Si cuenta con ellos)

**ANEXOS:**

Certificación de cumplimiento de requisitos de consulta, publicidad y de incorporación en la agenda regulatoria <i>(Firmada por el servidor público competente –entidad originadora)</i>	N/A
Concepto(s) de Ministerio de Comercio, Industria y Turismo <i>(Cuando se trate de un proyecto de reglamento técnico o de procedimientos de evaluación de conformidad)</i>	N/A
Informe de observaciones y respuestas <i>(Análisis del informe con la evaluación de las observaciones de los ciudadanos y grupos de interés sobre el proyecto normativo)</i>	X
Concepto de Abogacía de la Competencia de la Superintendencia de Industria y Comercio <i>(Cuando los proyectos normativos tengan incidencia en la libre competencia de los mercados)</i>	N/A
Concepto de aprobación nuevos trámites del Departamento Administrativo de la Función Pública <i>(Cuando el proyecto normativo adopte o modifique un trámite)</i>	N/A



Departamento  
Nacional de Planeación

## FORMATO MEMORIA JUSTIFICATIVA

Otro

Documento CONPES 4177 del 23 de diciembre de 2025 *Reajuste de avalúos catastrales para la vigencia 2026* y anexos.

Certificación de *la Meta de inflación 2026*, expedida por el Banco de la República.

Certificación de la *Variación porcentual del Índice de Precios del Productor de la oferta Interna y de producción nacional para el sector Agricultura, Ganadería, Caza, Silvicultura y Pesca*, expedida por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE e Índice de Valoración Predial (IVP)

X

**Aprobó:**

**FRANK YURLIAN OLIVARES TORRES**

Jefe Oficina Asesora Jurídica  
Departamento Nacional de Planeación

**JULIAN TORRES JIMENEZ**

Director de Descentralización y  
Fortalecimiento Fiscal  
Departamento Nacional de Planeación