



Entidad originadora:	Departamento Nacional de Planeación
Fecha (dd/mm/aa):	04/12/2023
Proyecto de Decreto/Resolución:	"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 2024".

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, anualmente se define 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.

La norma también 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 párrafo 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.

En este contexto, y dado que se presentó la situación prevista en el párrafo segundo del artículo sexto de la Ley 242 de 1995, que señala que: *"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"*, y considerando que, desde la expedición de la Ley 242 de 1995, el reajuste para los avalúos urbanos ha sido la meta de inflación certificada por el Banco de la República, el Gobierno nacional está facultado para autorizar un incremento adicional extraordinario.

Atendiendo a lo anterior, con el fin de determinar el incremento adicional a aplicar a los avalúos catastrales de que trata la noma (superior al 3% correspondiente a la meta de inflación) y con ello propender por el fortalecimiento de la base fiscal de los municipios del país, se tomó en consideración el Índice de Valoración Predial – IVP, calculado anualmente por el DANE en conjunto con el instituto Geográfico Agustín Codazzi, el cual es un referente para la determinación del incremento de los avalúos catastrales, dado que permite reflejar el cambio en los avalúos comerciales de los predios urbanos en cada vigencia. Este índice para el año 2023 se situó en 4.51%, razón por la cual dicho porcentaje será el adoptado para el incremento de avalúos catastrales de los predios urbanos no formados y no actualizados durante la vigencia 2023, partir del 1º de enero de la vigencia 2024.

De otra parte, considerando que para la vigencia 2023, el Índice de Precios al Productor agropecuario (IPPA), se determinó en 2.55%, porcentaje inferior a la variación del índice de precios al consumidor y en cumplimiento a lo dispuesto en el párrafo del artículo 9 de la Ley 101 de 1993, el porcentaje a aplicar a los predios rurales dedicados a actividades agropecuarias no formados y no actualizados durante la vigencia 2023, será de 2.55%.

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



Por su parte para los predios rurales, no formados y no actualizados durante la vigencia 2023, dedicados a actividades no agropecuarias, el incremento será de 4.51%, es decir, el porcentaje del IVP, atendiendo al rezago de los avalúos catastrales de los predios rurales y dado que la norma no establece un criterio específico para este tipo de predios, se determinó que el incremento sea igual al de los predios urbanos no formados y no actualizados.

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 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”.

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 4128 de diciembre 21 de 2023 “*Reajuste de avalúos catastrales para la vigencia 2024*”, recomendó los siguientes reajustes para los avalúos catastrales urbanos y rurales a partir del 1º de enero de 2024:

- a. Los avalúos catastrales de los predios urbanos no formados y no actualizados durante la vigencia 2023, en 4.51 %.
- b. Los avalúos catastrales de los predios rurales no formados y no actualizados durante la vigencia 2023, dedicados a actividades agropecuarias, en 2.55%. Entiéndase predios dedicados a actividades agropecuarias, los registrados en la base catastral con destinos económicos: agropecuario, agrícola, pecuario, acuícola, agroindustrial, agroforestal, e infraestructura asociada a la producción agropecuaria.
- c. Los avalúos catastrales de los predios rurales no formados y no actualizados durante la vigencia 2023, dedicados a actividades diferentes a agropecuarias, en 4.51 %.
- d. Los avalúos catastrales de los predios urbanos y rurales formados o actualizados durante 2023, 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 2024 tiene como ámbito de aplicación y destinatarios a todos los municipios del país, exceptuando: (i) la ciudad de Bogotá, conforme lo establecido en el Decreto 1421 de 1993<sup>6</sup>, y (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>7</sup>, 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 establecido en la Ley 1995 de 2019<sup>8</sup>.

Por otra parte, el Decreto propuesto será aplicado los predios urbanos y rurales no formados y no actualizados durante la vigencia 2023.

## 3. VIABILIDAD JURÍDICA

*(Por favor desarrolle cada uno de los siguientes puntos)*



### 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.

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.

En concordancia con lo anterior, el artículo 8 de la Ley 14 de 19839 dispone que el reajuste de los avalúos catastrales entrará en vigencia el 1° de enero del año siguiente al que fueron efectuados.

Así mismo, 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 dispone que la tarifa del impuesto predial oscilará entre el 1 por mil y 16 por mil del respectivo avalúo. Dentro de este rango, los Concejos Municipales fijarán las tarifas en cada municipio de manera diferencial y progresiva, teniendo en cuenta: los estratos socioeconómicos; los usos del suelo, en el sector urbano; la antigüedad de la formación o actualización del catastro; la vivienda popular y a la pequeña propiedad rural destinada a la producción agropecuaria, predios a los que se les aplicará la tarifa mínima que establezca el respectivo Concejo.

### 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 inferior al establecido en el artículo 2.1.2.1.14. del Decreto 1081 de 2015, en consideración a que se cuenta tan solo con tres (3) semanas para surtir la totalidad del proceso, dado que: (i) los insumos para determinar los porcentajes de incremento corresponden a



estadísticas publicadas por el DANE y la certificación de la meta de inflación por parte del Banco de la República, información que estas entidades sólo publican hasta la primera semana del mes de diciembre. En efecto, para el año 2023 el porcentaje de variación anual del Índice de Precios al Consumidor, fue publicado por el DANE el 7 de diciembre, el Índice de valoración predial, fue enviado a este departamento por el DANE el 6 de diciembre, el Índice de precios al productor fue remitido a este departamento, el 6 de diciembre y la meta de inflación fue certificada por el Banco de la República, el 1 de diciembre y ii) el porcentaje de incremento a adoptar requiere el concepto favorable del Consejo Nacional de Política Económica y Social, quien aprobó este porcentaje en sesión del 21 de diciembre mediante documento CONPES 4128.

Teniendo en cuenta lo anterior y que 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 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, el presente decreto será publicado por cuatro (4) días calendario.

**4. IMPACTO ECONÓMICO** (Si se requiere)

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.

**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)

El presente proyecto de Decreto se soporta en los siguientes insumos técnicos:

1. Respuesta meta de inflación 2024 expedido por el Banco de la República de fecha 01 de diciembre del 2023
2. Comunicado de prensa meta de inflación 2024 Banco de la República
3. Certificado del índice de Precios al Productor Agropecuario IPPA para el 2023 expedido por el DANE de fecha 6 de diciembre de 2023  
3.1 Anexo IPPA
4. Comunicación con el índice de Valoración Predial remitido por el DANE de fecha 6 de diciembre de 2023
5. Anexo resultado IVP 2023
6. Reporte variación anual Índice de Precios al Consumidos publicado por el DANE el 7 de diciembre de 2023
7. Concepto del Consejo Nacional de Política Económica y Social para el reajuste de los avalúos catastrales 4128 de fecha 21 de diciembre del 2023.

**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>	X
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
Respuesta meta de inflación 2024 expedido por el Banco de la República de fecha 01 de diciembre del 2023	X
Comunicado de prensa meta de inflación 2024 Banco de la República	X
Certificado del índice de Precios al Productor Agropecuario IPPA para el 2023 expedido por el DANE de fecha 6 de diciembre de 2023	X
Anexo IPPA	X
Comunicación con el índice de Valoración Predial remitido por el DANE de fecha 6 de diciembre de 2023	X
Anexo resultado IVP 2023	X
Reporte variación anual Índice de Precios al Consumidos publicado por el DANE el 7 de diciembre de 2023	X
Concepto del Consejo Nacional de Política Económica y Social para el reajuste de los avalúos catastrales 4128 de fecha 21 de diciembre del 2023.	X

**Aprobó:**

**CLAUDIA GALVIS SÁNCHEZ**  
 Jefe Oficina Asesora Jurídica  
 Departamento Nacional de Planeación

**YENNY CAROLINA ROZO GÓMEZ**  
 Directora de Descentralización y  
 Fortalecimiento Fiscal  
 Departamento Nacional de Planeación