



<b>Entidad originadora:</b>	<i>Departamento Nacional de Planeación</i>
<b>Fecha (dd/mm/aa):</b>	<i>17/12/2023</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 2025”.</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.

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 la diferencia entre la meta de inflación proyectada por el Banco de la República para el 2025 (3%) y la inflación registrada por el DANE a noviembre de 2024 (5,2%), es de 2,20 puntos porcentuales, no aplica la excepción del incremento adicional extraordinario establecida en el párrafo 2 del artículo 6 de la Ley 242 de 1995.

Por su parte, la variación anual del Índice de Precios al Productor Agropecuario (IPPA) reportado a noviembre de 2024 (12,66%) es superior a la inflación registrada con corte a noviembre de 2024 (5,20%), por lo cual no aplica lo dispuesto en el párrafo del artículo 9 de la Ley 101 de 1993.

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 2024, con vigencia del 1° de enero de 2025 tendrán un incremento del tres por ciento (3%) y los predios rurales no formados y no actualizados en la vigencia 2024, con vigencia del 1° de enero de 2025, un incremento del tres por ciento (3%) equivalente al cien por ciento (100%) de la meta de inflación proyectada por el Banco de la República para la vigencia de 2025.

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

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



documento CONPES 4142 del 27 de diciembre de 2024 “*Reajuste de avalúos catastrales para la vigencia 2025*”, recomendó los siguientes reajustes para los avalúos catastrales urbanos y rurales a partir del 1º de enero de 2025:

- a) Los avalúos catastrales de los predios urbanos no formados y no actualizados durante la vigencia 2024, en 3 %.
- b) Los avalúos catastrales de los predios rurales no formados y no actualizados durante la vigencia 2024 destinados a actividades no agropecuarias, en 3 %.
- c) Los avalúos catastrales de los predios rurales no formados y no actualizados durante la vigencia 2024 destinados a actividades agropecuarias, en 3 %.
- d) Los avalúos catastrales de los predios urbanos y rurales formados o actualizados durante 2024, 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 2025 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>; (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>, que 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> y (iii) Los predios que sus avalúos catastrales hayan sido objeto de ajuste automático durante la vigencia 2024, 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 los predios urbanos y rurales no formados y no actualizados durante la vigencia 2024.

## 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 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), 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 1983 dispone que el reajuste de los avalúos catastrales entrará en vigencia el 1º 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, 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 06 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, el DANE y el concepto del Consejo Nacional de Política Económica y Social para el reajuste de los avalúos catastrales.

## 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.



**Escenario base aplicando tarifas estimadas para 2025**

Tipo de predio	Número de predios 2024	Avalúo catastral 2024 (a)	Recaudo Total estimado sin incremento (a)	Recaudo total estimado con incrementos adoptados (a)	Incremento en el recaudo estimado (a)	Incremento %
Rural	3.268.539	254.808.906	1.364.330	1.405.260	40.930	3
Urbana	4.616.232	198.524.939	1.080.893	1.113.320	32.427	3
<b>Total</b>	<b>7.884.771</b>	<b>453.333.845</b>	<b>2.445.224</b>	<b>2.518.580</b>	<b>73.357</b>	

Fuente: DNP (2024) con base Reporte IGAC.

Nota (a): Cifras en millones de pesos

La tabla presenta los escenarios fiscales proyectados de un reajuste de los avalúos catastrales para los predios no actualizados en la vigencia, que como se mencionó anteriormente hacen parte del 87,6% del área geográfica no actualizada a 1 de enero de 2024, pero se resta los municipios actualizados en la vigencia según reporte del IGAC. Así pues, se estima que el recaudo para el 2025, sin ningún incremento a los avalúos, sería de 1,36 billones de pesos para los predios rurales y 1,08 billón de pesos para los predios urbanos, para un total de 2,44 billones de pesos.

Con un incremento en los avalúos de 3 %, se obtendría un incremento en el recaudo total igual a 73.357 millones de pesos, para un recaudo total estimado de 2,51 billones de pesos.

**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)**

7.

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

**8. 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

N/A

*(Firmada por el servidor público competente –entidad originadora)*



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
Otro Documento CONPES XXXX de diciembre XX de 2024 <i>Reajuste de avalúos catastrales para la vigencia 2025 y anexos.</i>  Certificación de <i>la Meta de inflación 2025</i> , expedida por el Banco de la República.  Certificación de la <i>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</i> , expedida por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE	X

**Aprobó:**

**JOSE MIGUEL RUEDA**  
Jefe Oficina Asesora Jurídica  
Departamento Nacional de Planeación

**JULIAN TORRES JIMENEZ**  
Director de Descentralización y  
Fortalecimiento Fiscal  
Departamento Nacional de Planeación