



<b>Entidad originadora:</b>	Departamento Nacional de Planeación
<b>Fecha (dd/mm/aa):</b>	22/12/2020
<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 2021".</i>

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

### A. MARCO NORMATIVO Y DE POLÍTICA

El artículo 8 de la Ley 44 del 18 de diciembre de 1990<sup>1</sup>, modificado por el artículo 6 de la Ley 242 de 1995<sup>2</sup>, 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).

El precitado artículo también dispone que 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 Documento CONPES 4020 de 2020 recomendó un ajuste igual a la regla general de incremento, *"debido a que a la fecha el CONPES no ha considerado un tratamiento diferencial"*.

En cuanto al reajuste de los avalúos en la zona rural, por disposición del parágrafo del artículo 9 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.

Ahora bien, el reajuste de avalúos catastrales aplica a todos los municipios con excepción de Bogotá<sup>3</sup> 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<sup>4</sup>.

En cumplimiento del artículo 8 de la Ley 44 del 18 de diciembre de 1990<sup>5</sup>, modificado por artículo 6 de la Ley 242 de 1995, el Consejo Nacional de Política Económica y Social (CONPES), mediante documento CONPES 4020 de diciembre 21 de 2020 *Reajuste de avalúos catastrales para la vigencia 2021*, recomendó los siguientes reajustes para los avalúos catastrales urbanos y rurales para la vigencia de 2021:

- a. Los avalúos catastrales de los predios urbanos no formados y formados con vigencia de 1 de enero de 2020 y anteriores, se reajustarán a partir del 1 de enero de 2021 en 3,0 %.
- b. Los avalúos catastrales de los predios rurales no formados y formados con vigencia de 1 de enero de

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</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>4</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.

<sup>5</sup> 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.



2020 y anteriores se reajustarán a partir del 1 de enero de 2021 en 3,0%.

- c. Los predios urbanos y rurales formados o actualizados durante 2020 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 2021, en los municipios o zonas donde se hubieren realizado.”

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

El reajuste en los avalúos catastrales para la vigencia de 2021 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 a los propietarios y poseedores de predios urbanos y rurales no formados y formados con vigencia de 1° de enero de 2020 y anteriores.

## 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.

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 1983<sup>9</sup> 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 parágrafo 2 del artículo 73 de la Ley 75 de 1986<sup>10</sup>, establece que el impuesto predial y las sobretasas se cobrarán sobre la totalidad del avalúo catastral.

Por otro lado, el artículo 113 de la Ley 9 de 1989<sup>11</sup>, dispone que la tarifa del impuesto predial será del uno y medio (1.5) al cinco (5) por mil anual del respectivo avalúo catastral. Dentro de este rango, los Concejos

<sup>6</sup> Por el cual se dicta el régimen especial para el Distrito Capital de Santafé de Bogotá.

<sup>7</sup> por la cual se expiden normas en materia tributaria y se dictan otras disposiciones.

<sup>8</sup> Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018 – 2022 “Pacto por Colombia, pacto por la equidad”.

<sup>9</sup> Por la cual se fortalecen los fiscos de las entidades territoriales y se dictan otras disposiciones

<sup>10</sup> Por la cual se expiden normas en materia tributaria, de catastro, de fortalecimiento y democratización del mercado de capitales, se conceden unas facultades extraordinarias y se dictan otras disposiciones.

<sup>11</sup> Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones



Municipales y el Distrito Especial de Bogotá, determinarán las escalas para cada estrato, estableciendo de todas formas, un diferencial entre el estrato medio alto y alto, sin exceder en este último caso el máximo del cinco (5) por mil.

3.2 Vigencia de la ley o norma reglamentada o desarrollada.

Los artículos 8 de la Ley 14 de 1983, 73 de la Ley 75 de 1986, 113 de la Ley 9 de 1989, 8 de la Ley 44 de 1990, 9 de la Ley 101 de 1993, y 6 de la Ley 242 de 1995, 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 (1 de diciembre de 2020), el DANE (4 de diciembre de 2020) y el concepto del Consejo Nacional de Política Económica y Social para el reajuste de los avalúos catastrales (21 de diciembre de 2020).

#### **4. IMPACTO ECONÓMICO**

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**

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



**6. IMPACTO MEDIOAMBIENTAL O SOBRE EL PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACIÓN**

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

X

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

Concepto(s) de Ministerio de Comercio, Industria y Turismo

N/A

*(Cuando se trate de un proyecto de reglamento técnico o de procedimientos de evaluación de conformidad)*

Informe de observaciones y respuestas

X

*(Análisis del informe con la evaluación de las observaciones de los ciudadanos y grupos de interés sobre el proyecto normativo)*

Concepto de Abogacía de la Competencia de la Superintendencia de Industria y Comercio

N/A

*(Cuando los proyectos normativos tengan incidencia en la libre competencia de los mercados)*

Concepto de aprobación nuevos trámites del Departamento Administrativo de la Función Pública

N/A

*(Cuando el proyecto normativo adopte o modifique un trámite)*

Otro

Documento CONPES 4020 de diciembre 21 de 2020 *Reajuste de avalúos catastrales para la vigencia 2021* y anexos.

Certificación de *la Meta de inflación 2021*, expedida por el Banco de la República.

X

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.

**Aprobó:**

(Versión preliminar)  
**JULIÁN AGUILAR ARIZA**  
Jefe Oficina Asesora Jurídica



**El futuro  
es de todos**

**Gobierno  
de Colombia**

## **FORMATO MEMORIA JUSTIFICATIVA**

**Departamento Nacional de Planeación**

**(Versión preliminar)**

**ROBERTO NUÑEZ VEGA**

**Director (E) de Descentralización y Desarrollo Regional**

**Departamento Nacional de Planeación**