

Documento **CONPES**

CONSEJO NACIONAL DE POLÍTICA ECONÓMICA Y SOCIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO NACIONAL DE PLANEACIÓN

3913

REAJUSTE DE AVALÚOS CATASTRALES PARA LA VIGENCIA 2018

Departamento Nacional de Planeación
Ministerio de Hacienda y Crédito Público
Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural
Departamento Administrativo Nacional de Estadística
Instituto Geográfico Agustín Codazzi

Versión aprobada

Bogotá, D.C., 21 de diciembre de 2017

**CONSEJO NACIONAL DE POLÍTICA ECONÓMICA Y SOCIAL
CONPES**

Juan Manuel Santos Calderón
Presidente de la República

General (R) Óscar Adolfo Naranjo Trujillo
Vicepresidente de la República

Guillermo Abel Rivera Flórez
Ministro del Interior

Mauricio Cárdenas Santamaría
Ministro de Hacienda y Crédito Público

Luis Carlos Villegas Echeverri
Ministro de Defensa Nacional

Alejandro Gaviria Uribe
Ministro de Salud y Protección Social

Germán Arce Zapata
Ministro de Minas y Energía

Yaneth Giha Tovar
Ministra de Educación Nacional

Camilo Armando Sánchez Ortega
Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio

Germán Cardona Gutiérrez
Ministro de Transporte

María Ángela Holguín Cuéllar
Ministra de Relaciones Exteriores

Enrique de Jesús Gil Botero
Ministro de Justicia y del Derecho

Juan Guillermo Zuluaga Cardona
Ministro de Agricultura y Desarrollo Rural

Griselda Janeth Restrepo Gallego
Ministra de Trabajo

María Lorena Gutiérrez Botero
Ministra de Comercio, Industria y Turismo

Luis Gilberto Murillo Urrutia
Ministro de Ambiente y Desarrollo Sostenible

David Luna Sánchez
Ministro de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones

Mariana Garcés Córdoba
Ministra de Cultura

Luis Fernando Mejía Alzate
Director General del Departamento Nacional de Planeación

Alejandra Corchuelo Marmolejo
Subdirector Sectorial

Javier Ignacio Pérez Burgos
Subdirector Territorial y de Inversión Pública (E)

Resumen ejecutivo

A través del presente documento se somete a consideración del Consejo Nacional de Política Económica y Social el reajuste a los avalúos catastrales para la vigencia 2018, de conformidad con el artículo 8 de la Ley 44 de 1990, modificado por el artículo 6¹ de la Ley 242 de 1995². De acuerdo con la mencionada norma, el reajuste de los avalúos catastrales para predios formados³ (urbanos y rurales) no podrá ser superior a la meta de inflación correspondiente al 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.

Por disposición del parágrafo⁴ del artículo 9 la Ley 101 de 1993⁵, para los predios rurales dedicados a actividades agropecuarias, el reajuste debe aplicar el Índice de Precios al Productor para el sector agricultura, ganadería, caza y pesca, siempre y cuando su incremento porcentual anual resulte inferior a la meta de inflación. Por último, se debe señalar que, de acuerdo con la Ley 242 de 1995, a los predios formados o actualizados durante el 2017 no se les aplicará el presente reajuste.

En este contexto, el reajuste de avalúos catastrales propuesto para la vigencia 2018 es del 3 % para los predios urbanos y los rurales dedicados a actividades no agropecuarias, y de 0,32 % para los predios rurales con destino agropecuario. Aplica a todos los municipios, con excepción 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 2012⁶.

Clasificación: H71, R38.

Palabras clave: Formación catastral, actualización de la formación, conservación catastral, Índice de Valoración Predial, avalúo catastral.

¹ "Ajuste anual de la base. 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). 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 podrá ser hasta el 130% de la mencionada meta".

² 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.

³ Remitirse al glosario para definición de formación catastral.

⁴ "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".

⁵ Ley General de Desarrollo Agropecuario y Pesquero.

⁶ Por la cual se expedien normas en materia tributaria y se dictan otras disposiciones.

TABLA DE CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN	7
2. ESTADO ACTUAL DE LOS CATASTROS DEL PAÍS	7
3. REAJUSTE PARA LA VIGENCIA 2018	14
4. IMPACTO FISCAL DEL INCREMENTO DE LOS AVALÚOS CATASTRALES	17
5. RECOMENDACIONES	20
GLOSARIO.....	21
ANEXOS.....	24
Anexo A. Muestras del Índice de Valoración Predial, 2017	24
Anexo B. Meta de inflación 2018	25
Anexo C. Variación Porcentual IPP	26
BIBLIOGRAFÍA	28

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Situación catastral del país a 1° de enero de 2017.....	10
Tabla 2. Número de predios actualizados durante 2017.....	13
Tabla 3. Predios con proceso de conservación catastral, noviembre 2017	13
Tabla 4. Variaciones porcentuales anuales del IVP por ciudades, 2008-2017	16
Tabla 5. Escenarios fiscales del reajuste de avalúos catastrales, 2018	19

SIGLAS Y ABREVIACIONES

CONPES	Consejo Nacional de Política Económica y Social
DANE	Departamento Administrativo Nacional de Estadística
DNP	Departamento Nacional de Planeación
FUT	Formulario Único Territorial
IGAC	Instituto Geográfico Agustín Codazzi
IPP	Índice de Precios al Productor
IVIUR	Índice de Valoración Inmobiliaria Urbana y Rural
IVP	Índice de Valoración Predial
UAECD	Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

1. INTRODUCCIÓN

El catastro es un instrumento que tiene como objeto lograr la correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica⁷ de los bienes inmuebles, públicos y privados, que existen en el país, lo que lo convierte en una herramienta esencial en la gestión pública municipal. Por tal razón, resulta de vital importancia llevar a cabo anualmente el reajuste de los avalúos catastrales, de forma que estos últimos evolucionen en concordancia con el aumento patrimonial de los propietarios de bienes inmuebles.

El artículo 8 de la Ley 44 de 1990, modificado por el artículo 6 de la Ley 242 de 1995⁸ señala que el porcentaje de reajuste anual del valor de los avalúos catastrales se determina 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. Por esta razón, este documento establece el reajuste de avalúos catastrales propuesto para la vigencia 2018 es el 3 % para los predios urbanos y los rurales dedicados a actividades no agropecuarias, y de 0,32 % para los predios rurales con destino agropecuario.

El presente documento contiene cinco secciones, incluyendo esta introducción. La segunda sección presenta la situación catastral del país en la actualidad, tomando en cuenta el consolidado de los catastros descentralizados, el catastro delegado en el Distrito Especial Industrial y Portuario de Barranquilla y los municipios administrados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC). La tercera sección presenta el reajuste de los avalúos catastrales para la vigencia 2018. La cuarta sección muestra los escenarios fiscales correspondientes al reajuste propuesto y finalmente, la sección cinco señala las recomendaciones dirigidas al Consejo Nacional de Política Económica y Social (CONPES).

2. ESTADO ACTUAL DE LOS CATASTROS DEL PAÍS

La información catastral es fundamental para el fortalecimiento de las finanzas municipales, la estratificación socioeconómica, el ordenamiento territorial, así como para el saneamiento de la propiedad, la formalización de la propiedad rural, la restitución de tierras y el fortalecimiento del mercado de tierras. Por esta razón, el Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018 *Todos por un nuevo país* definió construir un catastro moderno, eficiente y multipropósito.

⁷ La definición del aspecto físico, jurídico, fiscal y económico se encuentra en el glosario.

⁸ 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.

En respuesta a dicho mandato, el Documento CONPES 3859 *Política para la adopción e implementación de un catastro multipropósito rural-urbano*⁹ propuso integrar el catastro multipropósito con los sistemas de planeación e información del territorio y el sistema de registro. Para esto, se estableció un plan de acción a ocho años (2016-2023) que contempla una primera fase de prueba piloto y una segunda fase que incluye el escalamiento progresivo del plan a todo el territorio nacional hasta el año 2023. De esta manera, el Gobierno nacional avanza en la implementación de la política, incluyendo el desarrollo de la primera fase con la prueba piloto de las metodologías de catastro multipropósito en diferentes municipios del país, de la cual se obtendrán resultados en el primer semestre del 2018.

Ahora bien, respecto al estado del catastro a corte de 1° de enero de 2017, se estima que el 99,4 % de los predios del país (16.431.973) se encuentran formados catastralmente (Tabla 1). De los catastros descentralizados, solo Antioquia tiene predios por formar catastralmente. Del total de predios, el 62,8 % (10.379.611) se encuentran actualizados catastralmente, presentando distintos niveles de actualización, tanto por tipo de predio (urbano-rural) como por autoridad catastral (IGAC, Bogotá, Antioquia, Medellín y Cali). También se observa que, el área urbana presenta un nivel de actualización del 72,6 %, mientras la rural es del 35 %. En detalle, los catastros de Bogotá, Cali y Medellín tienen sus predios urbanos 100 % actualizados; mientras que los predios urbanos a cargo del IGAC y del catastro de Antioquia se encuentran actualizados en un 60,6 % y 44 %, respectivamente. Para el caso de los predios rurales, Medellín, Bogotá y Cali se encuentran 100 % actualizados; mientras que, para el catastro descentralizado de Antioquia y el IGAC el 42,4 % y el 32,1 % de los predios rurales, respectivamente, se encuentran actualizados.

De acuerdo con información del IGAC y de los catastros descentralizados, el 36,6 % de los predios en el país se mantienen desactualizados (6.052.362 predios), cifra que asciende a 62,7 % (2.710.580 predios) para predios rurales (Tabla 1).

Estas cifras se presentan tomando como unidad de análisis la cantidad de predios del país. Sin embargo, al tener en cuenta la superficie del territorio colombiano, se encuentra que el 28,42 % del territorio no tiene formación catastral (60 municipios y 20 áreas no municipalizadas), y el 50 % del territorio tiene catastros desactualizados (892 municipios¹⁰). Las zonas rurales del país presentan el problema más latente: 26,5 millones de hectáreas (*i.e.* 28,54 % del total de áreas rurales) no han sido formadas. Tanto las zonas urbanas como las rurales sin formación están situadas en 60 municipios y 20 áreas no municipalizadas, principalmente de los departamentos de Chocó, Amazonas, Vaupés, Guainía y Nariño. Se

⁹ Disponible en: <https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/Conpes/Econ%C3%B3micos/3859.pdf>.

¹⁰ 778 municipios desactualizados en área urbana y rural, 35 solo en área rural y 79 solo en área urbana.

destaca que el grado de desactualización en el área urbana es en promedio de 11,2 años (más de dos veces lo establecido por la ley), aunque algunos municipios (ej. Unguía, Chocó) tienen más de 28 años sin actualizar su catastro. El promedio de la desactualización en el área rural es similar al urbano (11,3 años en promedio), aunque existen municipios como Jericó, La Uvita y San Mateo en Boyacá, con más de 26 años sin actualización en el componente rural (IGAC, 2017).

Es de anotar que a partir del 1° de enero de 2017, el Distrito Especial Industrial y Portuario de Barranquilla asumió en delegación los procesos de la gestión catastral dentro de los límites de la unidad orgánica catastral del distrito atendiendo la normativa, estándares técnicos, lineamientos y orientaciones generales impartidas por el IGAC.

Tabla 1. Situación catastral del país a 1º de enero de 2017

Entidad	Estado catastral	Urbanos		Rurales		Total	
		Predios	%	Predios	%	Predios	%
Total nacional	Actualizado	8.867.801	72,6	1.511.810	35,0	10.379.611	62,8
	Desactualizado	3.341.782	27,4	2.710.580	62,7	6.052.362	36,6
	Por formar	1	0,0	99.134	2,3	99.135	0,6
	Total	12.209.584	100	4.321.524	100	16.531.108	100
IGAC	Actualizado	4.328.920	60,6	1.190.676	32,1	5.519.596	50,9
	Desactualizado	2.817.979	39,4	2.414.806	65,2	5.232.785	9,8
	Por formar	1	0,0	99.064	2,7	99.065	0,9
	Total	7.146.900	100	3.704.546	100	10.851.446	100
Antioquia	Actualizado	412.325	44,0	217.334	42,4	629.659	43,4
	Desactualizado	523.803	56,0	295.774	57,6	819.577	56,5
	Por formar	0	0,0	70	0,0	70	0,0
	Total	936.128	100	513.178	100	1.449.306	100
Medellín	Actualizado	956.290	100	26.740	100	983.030	100
	Desactualizado	0	0	0	0	0	0
	Por formar	0	0	0	0	0	0
	Total	956.290	100	26.740	100	983.030	100
Cali	Actualizado	660.828	100	43.208	100	704.036	100
	Desactualizado	0	0	0	0	0	0

	Por formar	0	0	0	0	0	0
	Total	660.828	100	43.208	100	704.036	100
Bogotá	Actualizado	2.509.438	100	33.852	100	2.543.290	100
	Desactualizado		0		0		0
	Por formar		0		0		0
	Total	2.509.438	100	33.852	100	2.543.290	100

Fuente: Subdirección de Catastro, IGAC. Catastros descentralizados. 2017.

Durante el año 2017¹¹, el IGAC, el catastro delegado de Barranquilla y los catastros descentralizados de Bogotá y Antioquia adelantaron el proceso de actualización en 3.162.541 predios cuyos avalúos entrarán en vigor a partir del 1 de enero de 2018. Por tal razón, el reajuste que se propone en este documento no aplica a estos predios, de acuerdo con lo señalado por la ley. Los catastros descentralizados de Medellín y Cali no realizaron actualización catastral durante el 2017.

De los predios actualizados, 3.034.589 corresponden a zonas urbanas y los 127.952 restantes a zonas rurales (Tabla 2). Para el caso específico del IGAC, la entidad llevó a cabo la actualización de 432.509 predios en 18 municipios y Barranquilla actualizó 124.844 predios, para un total de 557.353 (464.921 predios urbanos y 92.432 en el área rural). La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital de Bogotá actualizó 2.582.740 predios, de los cuales 2.548.647 son predios urbanos y 34.093 corresponden a predios del área rural¹². Por otra parte, el catastro descentralizado del departamento de Antioquia actualizó 21.021 predios urbanos y 1.427 rurales durante 2017. De los municipios actualizados durante 2017 por el IGAC, el 85,0 % fue cofinanciado por esta entidad junto con las administraciones municipales y el 15,0 % fue financiado directamente por la entidad¹³.

¹¹ Estimado a noviembre 2017.

¹² La zona rural incluye "rural con características urbanas".

¹³ Costos sin incluir los gastos de procesamiento asumidos por el IGAC. No incluye catastros descentralizados ni delegado.

Tabla 2. Número de predios actualizados durante 2017

Catastro	Urbano	Rural	Total	Porcentaje
IGAC	340.077	92.432	432.509	13,7
Medellín	0	0	0	0,0
Antioquia	21.021	1.427	22.448	0,7
Cali	0	0	0	0,0
Bogotá	2.548.647	34.093	2.582.740	81,7
Barranquilla	124.844	0	124.844	3,9
Total	3.034.589	127.952	3.162.541	100,0

Fuente: IGAC, catastros descentralizados Bogotá, Cali, Antioquia y Medellín.

Nota: Los números de la tabla son preliminares a noviembre de 2017.

Por otra parte, en relación con el proceso de conservación¹⁴, y de acuerdo con los datos estimados de 2017, el IGAC adelantó este proceso en 1.035.257 predios, el catastro delegado del Distrito de Barranquilla en 17.010 predios y los descentralizados en 743,401 predios. La Tabla 3 resume el avance en conservación.

Tabla 3. Predios con proceso de conservación catastral, noviembre 2017

Catastro	Urbano	Rural	Total
IGAC ^(a)	726.494	308.763	1.035.257
Barranquilla ^(b)	14.541	2.469	17.010
Medellín	140.588	4.037	144.625
Antioquia	233.088	37.048	270.136
Cali	80.449	6.150	86.599
Bogotá	232.219	9.822	242.041
Total	1.427.379	368.289	1.795.668

Fuente: IGAC, catastros descentralizados Bogotá, Cali, Antioquia y Medellín.

Notas: Cifras estimadas a noviembre 2017, debido a que el proceso de conservación catastral se realiza por demanda de los usuarios y de aquellas solicitudes asociadas a procesos de titulación de bienes fiscales, adelantadas en forma coordinada con el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. ^(a) Preliminar a noviembre 2017. ^(b) Catastro delegado de Barranquilla.

Respecto a las principales dinámicas en el mercado inmobiliario de Bogotá, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) informó que identificó

¹⁴ Esta actividad genera impacto en la base catastral con la inclusión de los cambios en la información física y jurídica de los predios.

aproximadamente 43.936 nuevos predios en la ciudad, equivalente a un crecimiento del 1,73 % en relación con el año anterior. El área construida tuvo un crecimiento neto de 4,4 millones de metros cuadrados¹⁵.

Por su parte, la Dirección de Sistemas de Información y Catastro de Antioquia señaló que el departamento presenta dinámicas de crecimiento en los sectores industrial, comercial y residencial como consecuencia del desarrollo vial, el asentamiento industrial en el Valle de Aburrá y el crecimiento de la actividad inmobiliaria.

La Subsecretaría de Catastro de Medellín indicó que el comportamiento de la dinámica inmobiliaria ha estado estable, con tendencia a la contracción; sin embargo, se observaron nuevos desarrollos en la oferta de servicios y comercio, así como el crecimiento en los bordes urbano-rurales. Además, la subsecretaría indicó que el Tranvía de Ayacucho ha influenciado positivamente la dinámica inmobiliaria en los sectores aledaños al tranvía

3. REAJUSTE PARA LA VIGENCIA 2018

El reajuste anual de los avalúos catastrales tiene como propósito que la base gravable del impuesto predial evolucione en correspondencia con el valor del patrimonio de los propietarios o poseedores. El reajuste a los avalúos catastrales se realiza considerando tres criterios básicos: (i) la meta de inflación, (ii) el Índice de Precios al Productor (IPP) agropecuario¹⁶ y (iii) el Índice de Valoración Predial (IVP)¹⁷.

La metodología de cálculo del IVP consiste en calcular la variación porcentual promedio del valor de los predios urbanos del país con destino económico habitacional, ubicados en veintidós ciudades capitales¹⁸. Para la recolección de la información de 2017, el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) y el IGAC diseñaron una muestra probabilística de 4.919 predios urbanos, de los cuales fueron efectivos 4.704. Para los predios efectivos de la muestra, se utilizó como unidad de observación el avalúo comercial

¹⁵ Cifras preliminares remitidas al DNP por la UAECD.

¹⁶ Este índice es estimado por el DANE con base en la información del IPP, indicador coyuntural sobre los precios de los bienes en el primer canal de distribución, es decir, precios del productor. Reporta la variación promedio de los precios de una canasta de bienes que se producen en el país para consumo interno y de bienes importados. Incluye sector primario y secundario. Para más información: <http://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-del-productor-ipp>.

¹⁷ Este índice es estimado por el DANE con base en la información de las bases catastrales de cada ciudad proporcionada por el IGAC.

¹⁸ Para la estimación del IVP se utiliza un diseño probabilístico, estratificado de elementos (un primer nivel por ciudades y dentro de este, cinco estratos definidos por la variable puntaje). Las ciudades de la muestra son: Armenia, Barranquilla, Bucaramanga, Cali, Cartagena, Cúcuta, Florencia, Ibagué, Manizales, Medellín, Montería, Neiva, Pasto, Pereira, Popayán, Quibdó, Riohacha, Santa Marta, Sincelejo, Tunja, Valledupar y Villavicencio.

de dichos inmuebles, entre septiembre de 2016 y septiembre de 2017. En el Anexo A se observa la muestra enviada y la muestra efectiva para las veintidós ciudades que fueron tenidas en cuenta.

En la Tabla 4 se observa que la variación anual nominal de los IVP, para el total de los predios de la muestra en 2017, fue de 5,21 %. Durante la vigencia 2017, la ciudad en la que más creció el IVP fue Cúcuta, con un incremento de 7,22 %, mientras que en la que menos creció fue Armenia, con 2,63 %.

Tabla 4. Variaciones porcentuales anuales del IVP por ciudades, 2008-2017

No.	Ciudad	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
1	Armenia	5,6	3,16	4,34	7,13	4,15	4,27	4,17	5,48	4,77	2,63
2	Barranquilla	3,39	5,69	3,05	6,8	6,56	6,87	8,32	5,47	5,34	4,74
3	Bucaramanga	9,62	7,18	4,39	4,61	5,71	7,1	6,83	6,77	5,87	5,70
4	Cali	5,26	7,14	5,92	6,64	4,72	5,98	5,37	6,32	5,29	6,30
5	Cartagena	6,03	5,95	6,81	6,66	4,41	5,51	5,56	5,2	5,18	3,29
6	Cúcuta	5,35	8,27	4,02	7,53	5,87	6,73	5,34	6,32	5,71	7,22
7	Florencia	5,41	4,61	4,47	7,6	6,55	6,69	7,45	7,3	5,44	5,06
8	Ibagué	4,42	4,77	2,54	3,6	7,73	5,72	4,43	6,57	6,1	5,47
9	Manizales	5,98	6,8	5,7	4,27	4,36	5,66	5,8	6,15	4,61	2,87
10	Medellín	8,4	6,95	5,07	6,73	7,75	5,02	4,84	4,51	4,66	5,11
11	Montería	5,33	5,93	4,4	7,11	7,54	4,67	8,12	6,83	8,61	3,43
12	Neiva	12,59	2,13	5,14	6,06	6,46	7,43	4,48	7,05	6	3,13
13	Pasto	7,44	5,78	7,02	4,06	5,57	3,93	5,58	6,57	7,22	5,90
14	Pereira	2,2	3,22	7,01	7,08	5,42	7,12	5,21	4,55	5,72	5,85
15	Popayán	8,51	5,8	4,82	6,49	5,15	6,05	8,53	6,21	6,08	7,10
16	Quibdó	7,17	5,03	4,55	3,63	5,77	3,82	5,3	5,52	6,5	6,11
17	Riohacha	4,25	6,73	6,2	6,4	6,46	6,69	4,52	4,94	7,28	6,52
18	Santa Marta	5,45	3,58	6,94	5,18	5,63	7,43	8,94	5,66	4,89	4,57
19	Sincelejo	2,95	2,86	2,29	7,03	8,88	7,35	6,73	7,25	5,75	4,81
20	Tunja	11,28	11,01	6,22	6,72	8,2	8,84	9,41	7,08	6,13	5,85
21	Valledupar	5,28	6,2	5,73	7,33	8,1	6,15	5,89	5,54	6,33	5,96
22	Villavicencio	4,09	4,81	7,15	8,45	7,65	7,17	7,77	6,64	5,4	5,76
Nacional		6,37	6,01	5,17	6,37	6,29	6,03	5,95	5,8	5,48	5,21

Fuente: DANE e IGAC.

Nota: ^(a) Cali realiza el cálculo del IVP diferencial de acuerdo con el artículo 190 de la Ley 1607 de 2012. Se mantiene el dato referente a la ciudad con el fin de proporcionar continuidad a la serie estadística, ya que forma parte de la muestra para el cálculo del IVP nacional.

De otra parte, la variación de doce meses a noviembre de 2017 del IPP de la oferta interna total¹⁹ para el sector agricultura, ganadería, caza y pesca fue de 0,32 %²⁰ (Anexo C). Este es el indicador de referencia para el ajuste de los predios rurales dedicados a actividades agropecuarias de acuerdo con la Ley 101 de 1993²¹.

Teniendo en cuenta que la meta de inflación establecida por el Banco de la República para el 2018 es del 3 %²² (Anexo B) y que el reajuste de los avalúos catastrales para predios formados (urbanos y rurales) no podrá ser superior a la meta de inflación correspondiente al año para el que se define el incremento, se propone que el ajuste para la vigencia de 2018 de los avalúos catastrales de los predios urbanos y rurales con destino económico distinto al agropecuario sea del 3 % y de los predios rurales dedicados a actividades agropecuarias sea de 0,32 %.

Es importante señalar que el Distrito Capital de Bogotá, en su calidad de catastro descentralizado, lleva a cabo el reajuste de avalúos catastrales de acuerdo con los índices de valoración inmobiliaria urbana y rural (IVIUR) que son aprobados por el Consejo Distrital de Política Económica y Fiscal²³. Para el caso de Cali, la Subdirección de Catastro del municipio calcula un Índice de Valoración Predial que permite estimar la variación porcentual en los precios de los predios de la ciudad.

4. IMPACTO FISCAL DEL INCREMENTO DE LOS AVALÚOS CATASTRALES

Además de reflejar el cambio patrimonial de los propietarios de bienes inmuebles, el incremento de los avalúos catastrales debe considerar el impacto fiscal que tendrá sobre las finanzas municipales y distritales. Al respecto, es importante tener en cuenta que el avalúo catastral es la base gravable del impuesto predial y que este representa aproximadamente la

¹⁹ Conforme a la serie histórica, el CONPES ha considerado el IPP de la oferta interna total.

²⁰ Para el área rural, el Gobierno nacional, una vez ejecutados los procesos de actualización catastral rural, debe realizar un estudio que permita avanzar en la obtención de un IVP para que haya una mayor integralidad en la visión de la valoración predial del país. La variación porcentual se encuentra publicada en los archivos anexos de la página web del DANE (sección 2.2) los cuales se encuentran disponibles en el siguiente enlace: <http://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-del-productor-ipp>.

²¹ De acuerdo con el parágrafo del artículo 9 de esta ley: “para el ajuste anual de los avalúos catastrales de los predios rurales dedicados a las actividades agropecuarias dentro de los porcentajes mínimo y máximo previsto en el artículo 8 de la Ley 44 de 1990, el Gobierno deberá aplicar el IPP agropecuario cuando su incremento porcentual anual resulte inferior al del Índice de Precios al Consumidor”.

²² El Banco de la República fijó la meta de inflación para el próximo año en 3,0 %.

²³ De acuerdo con el artículo 3 de la Ley 601 de 2000: “Los avalúos catastrales de conservación se reajustarán anualmente en el porcentaje que determine y publique el Gobierno Distrital en el mes de diciembre de cada año, de acuerdo con los IVIUR, previo concepto del Consejo de Política Económica y Fiscal, Confis, del periodo comprendido entre el primero de septiembre del respectivo año y la misma fecha del año anterior.”

tercera parte de las fuentes de ingresos tributarios municipales. En particular, representa en promedio el 25 % de los ingresos tributarios de los municipios con población inferior a 100.000 habitantes, y el 34 % de los ingresos para las mayores de 100.000 habitantes²⁴. La Tabla 5 presenta los escenarios fiscales de un reajuste de los avalúos catastrales según el aumento propuesto (no se cuenta con la diferenciación de los predios rurales con destino económico distinto al agropecuario para Medellín y Antioquia).

Utilizando una tarifa promedio diferencial (por mil)²⁵, calculada a partir de los recaudos del impuesto predial del 2016 (que para el caso del IGAC²⁶ es de 5,33 por mil, para Antioquia de 6,54 y para Medellín de 7,57), se estima que solo los reajustes de los avalúos catastrales podrán generar recaudos adicionales por concepto de impuesto predial cercanos a 90.000 millones de pesos para la vigencia de 2018, sin incluir Bogotá y Cali.

²⁴ Información tributaria correspondiente a 1.101 municipios. Fuente: Formulario Único Territorial (FUT) 2016.

²⁵ Esta tarifa es el resultado del cociente entre el recaudo promedio del impuesto predial observado para el año 2016 de los municipios de cada jurisdicción catastral, con respecto al avalúo total de los mismos. Como criterio de ajuste solo se tomaron tarifas entre el uno por mil y el dieciséis por mil. Fuente: FUT.

²⁶ Se calculó con base en 894 municipios de los 975 a cargo del IGAC.

Tabla 5. Escenarios fiscales del reajuste de avalúos catastrales, 2018

Concepto	IGAC ^(a)	Antioquia	Medellín	Barranquilla	Total
Número de municipios	974	124	1	1	1.100
Zona urbana					
Predios urbanos	6.806.865	936.128	956.290	340.035	9.039.318
Avalúo catastral urbano 2017 (millones pesos)	308.548.440	44.102.352	78.658.069	33.667.870	464.976.731
Zona rural					
Predios rurales <u>no agropecuarios</u>	889.765			7.712	897.477
Avalúo catastral rural (no agropecuarios) 2017 (millones pesos)	38.907.569			429.509	39.337.078
Predios rurales <u>agropecuarios</u>	2.806.352			717	2.807.069
Avalúo catastral rural (agropecuarios) 2017 (millones pesos)	100.927.811			268.653	101.196.464
Predios rurales <u>total</u>	3.696.117	513.178	26.740	8.429	4.244.464
Avalúo catastral rural total 2017 (millones pesos)	139.835.380	21.801.904	2.359.239	698.161	164.694.685
Total					
Predios totales	10.502.982	1.449.306	983.030	348.464	13.283.782
Avalúo catastral total 2017 (millones pesos)	448.383.820	65.904.256	81.017.308	34.366.031	629.671.416
Recaudo total estimado sin incremento ^(e) (millones de pesos)	2.389.886	431.014	613.301	183.171	3.617.372
Recaudo con Δ 3 % urbano y rural no agropecuario y 0,32 % rural agropecuario ^(e) (millones de pesos)	2.447.165	440.123	631.221	188.628	3.707.138
Δ Incremento (millones de pesos)	57.280	9.109	17.920	5.457	89.766

Fuente: IGAC. Cálculos de la Dirección de Desarrollo Territorial Sostenible del DNP. Corte enero 2017.

Notas: ^(a) Tarifa utilizada: 5,33 x 1.000 para IGAC; para Antioquia (6,54) y Medellín (7,57). ^(b) No incluye Cali y Bogotá por contar con Índices de Valoración Predial Diferencial. ^(c) Incluye San Andrés solo para fines estadísticos siendo que no es un municipio (Ley 1 de 1972, por la cual se dicta un estatuto especial para el Archipiélago de San Andrés y Providencia) ^(d) No se cuenta con información diferenciada para Antioquia y Medellín de destinación económica de los predios rurales. ^(e) Estimado manteniendo constantes las demás variables.

5. RECOMENDACIONES

El Departamento Administrativo Nacional de Estadística, el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas y el Departamento Nacional de Planeación recomiendan al Consejo Nacional de Política Económica y Social:

1. Emitir concepto favorable para que el Gobierno nacional realice los siguientes reajustes para los avalúos catastrales urbanos y rurales correspondientes a la vigencia de 2018:
 - a. Los avalúos catastrales de los predios urbanos no formados y formados con vigencia de 1 de enero de 2017 y anteriores, se reajustarán a partir del 1 de enero de 2018 en 3,0 %.
 - b. Los avalúos catastrales de los predios rurales no formados y formados con vigencia de 1 de enero de 2017 y anteriores, dedicados a actividades no agropecuarias se reajustarán a partir del 1 de enero de 2018 en 3,0 %.
 - c. Los avalúos catastrales de los predios rurales no formados y formados con vigencia de 1 de enero de 2017 y anteriores, dedicados a actividades agropecuarias se reajustarán a partir del 1 de enero de 2018 en 0,32 %.
 - d. Los predios urbanos y rurales formados o actualizados durante 2017 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 2018, en los municipios o zonas donde se hubieren realizado.
2. Sugerir a las entidades territoriales que desarrollen las acciones necesarias para mejorar la gestión local asociada a la facturación y cobro del Impuesto Predial Unificado.
3. Solicitar al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, al Departamento Nacional de Planeación, al Departamento Administrativo Nacional de Estadística, al Instituto Geográfico Agustín Codazzi y a la Superintendencia de Notariado y Registro, continuar con el proceso de implementación de la política catastral multipropósito.

GLOSARIO

Actualización de la formación catastral: la actualización de la formación catastral consiste en el conjunto de operaciones destinadas a renovar los datos de la formación catastral, revisando los elementos físico y jurídico del catastro y eliminando en el elemento económico las disparidades originadas por cambios físicos, variaciones de uso o de productividad, obras públicas, o condiciones locales del mercado inmobiliario.

Aspecto físico: consiste en la identificación, descripción y clasificación del terreno y de las edificaciones del predio, sobre documentos gráficos, tales como cartas, planos, mapas, fotografías aéreas, ortofotografías, espaciomapas, imágenes de radar o satélite u otro producto que cumpla con la misma función.

Aspecto jurídico: el aspecto jurídico consiste en indicar y anotar en los documentos catastrales la relación entre el sujeto activo del derecho, o sea el propietario o poseedor, y el objeto o bien inmueble, mediante la identificación ciudadana o tributaria del propietario o poseedor, y de la escritura y registro o matrícula inmobiliaria del predio respectivo.

Aspecto fiscal: el aspecto fiscal consiste en la preparación y entrega a los Tesoreros Municipales o quien haga sus veces y a las Administraciones de Impuestos Nacionales respectivas, de los listados de los avalúos sobre los cuales ha de aplicarse la tasa correspondiente al impuesto predial unificado y demás gravámenes que tengan como base el avalúo catastral, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

Aspecto económico: el aspecto económico consiste en la determinación del avalúo catastral del predio, obtenido por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidos.

Autoridades catastrales: son el IGAC, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital de Bogotá y los organismos encargados de las labores catastrales en el departamento de Antioquia y en los municipios de Cali y Medellín.

Avalúo catastral: el avalúo catastral consiste en la determinación del valor de los predios, obtenido mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario. El avalúo catastral de cada predio se determinará por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidos. El avalúo catastral es el valor asignado a cada predio por la autoridad catastral en los procesos de formación, actualización de la formación y conservación catastral, tomando como referencia los valores del mercado inmobiliario, sin que en ningún caso los supere. Para el efecto, las autoridades catastrales desarrollarán los modelos que reflejen el valor de los predios en el mercado inmobiliario de acuerdo con sus condiciones y características. En el avalúo catastral no se tendrá en cuenta el mayor valor por la utilización

futura del inmueble en relación con el momento en que se efectúe la identificación predial asociada a los procesos catastrales. En el avalúo catastral no se tendrán en cuenta los valores histórico, artístico, afectivo, *good will* y otros valores intangibles o de paisaje natural que pueda presentar un inmueble.

Calidad de la información catastral: es la descripción en forma íntegra, consistente y actualizada de los datos físicos, jurídicos y económicos de cada predio, obtenidos en los procesos catastrales.

Catastro: el catastro es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

Catastro multipropósito: se define como un sistema de información de la tierra basado en el predio, el cual excede los fines fiscales o tributarios, propios del catastro tradicional, en dos aspectos: (i) brindar seguridad jurídica por medio de la inscripción o representación de los intereses sobre la tierra, relacionados con su ocupación, valor, uso y urbanización; y (ii) apoyar las decisiones de ordenamiento territorial y de planeación económica, social y ambiental, mediante la integración de información sobre derechos, restricciones y responsabilidades, en concordancia con el principio de independencia legal.

Conservación catastral: la conservación catastral consiste en el conjunto de operaciones destinadas a mantener al día los documentos catastrales correspondientes a los predios, de conformidad con los cambios que experimente la propiedad inmueble en sus aspectos físico, jurídico, económico y fiscal. La conservación se inicia al día siguiente en el que se inscribe la formación o la actualización de la formación del catastro, y se formaliza con la resolución que ordena la inscripción en los documentos catastrales de los cambios que se hayan presentado en la propiedad inmueble. La realización de las labores del proceso de actualización de la formación catastral no interrumpe las actividades de conservación catastral.

Formación catastral: la formación catastral consiste en el conjunto de operaciones destinadas a obtener la información de los terrenos y edificaciones, en los aspectos físico, jurídico, fiscal y económico de cada predio. La información obtenida se registrará en la ficha predial y en los documentos gráficos, listados y formatos de control estadístico que diseñen las autoridades catastrales. En este proceso se obtiene la información correspondiente de cada uno de los predios de la unidad orgánica catastral o parte de ella, teniendo como base los aspectos antes referidos, con el fin de lograr los objetivos generales del catastro.

Gestión en los procesos catastrales: se entiende por gestión en los procesos catastrales, programar, hacer, controlar, evaluar y verificar la ejecución, así como los

resultados obtenidos, de manera que cumplan, en forma eficiente y efectiva, con las normas, manuales y estándares vigentes definidos por el IGAC, con la finalidad de atender bien y oportunamente los requerimientos de los usuarios.

Predio: es un inmueble no separado por otro predio público o privado, con o sin construcciones o edificaciones, perteneciente a personas naturales o jurídicas. El predio mantiene su unidad, aunque esté atravesado por corrientes de agua pública.

Predio rural: es el ubicado fuera de los perímetros urbanos: cabecera, corregimientos y otros núcleos aprobados por el Plan de Ordenamiento Territorial.

Predio urbano: es el ubicado dentro del perímetro urbano.

ANEXOS

Anexo A. Muestras del Índice de Valoración Predial, 2017

Ciudad	Muestra enviada	Muestra efectiva
Medellín	299	297
Barranquilla	216	198
Cartagena	176	158
Tunja	244	238
Manizales	210	201
Florencia	223	217
Popayán	232	224
Valledupar	229	215
Montería	202	200
Quibdó	244	233
Neiva	225	212
Riohacha	260	254
Santa Marta	181	174
Villavicencio	197	190
Pasto	191	180
Cúcuta	212	210
Armenia	210	203
Pereira	179	166
Bucaramanga	199	190
Sincelejo	280	272
Ibagué	202	191
Cali	308	281
Total	4.919	4.704

Fuente: DANE

Anexo B. Meta de inflación 2018



Banco de la República
Bogotá D. C. Colombia

Secretaría Junta Directiva

JD-S-26294

11 de diciembre de 2017

Doctor

MAURICIO HUMBERTO IREGUI G.

Subdirector de Finanzas Públicas Territoriales

Dirección de Desarrollo Territorial Sostenible

Departamento Nacional de Planeación - DNP

Calle 26 No. 13-19

Ciudad

Ref.: DER-BOG-40245-2017

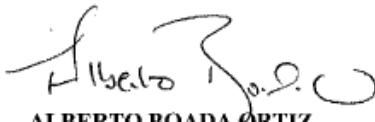
Asunto: Solicitud Meta de Inflación.

Respetado Doctor:

En atención a su solicitud de la referencia, me permito informarle que en la sesión del 24 de noviembre de 2017, la Junta Directiva del Banco de la República, de conformidad con lo establecido en la Ley 31 de 1992, reiteró que la meta de inflación es 3%, en un rango de 2% a 4%.

El comunicado correspondiente puede consultarse en el siguiente link:
<http://www.banrep.gov.co/es/comunicado-24-noviembre-2017>

Cordialmente,


ALBERTO BOADA ORTIZ
Secretario Junta Directiva

Abo/Cac.

Dirección: Cr 7 N° 14-78, Teléfono: (571) 3431111, Fax (571) 2861686

Anexo C. Variación Porcentual IPP



Bogotá
210

Doctor
MAURICIO HUMBERTO IREGUI G
Subdirector de Finanzas Públicas Territoriales
Dirección de Desarrollo Sostenible-Departamento Nacional de Planeación
Calle 26 No 13-19 Código postal 110311
Bogotá, Cundinamarca

Asunto: Respuesta solicitud de información radicado No 20173130145952

Cordial saludo, Doctor Iregui:

Estos son los valores del IPP de la Oferta Interna Total y de Producción Nacional con sus respectivas variaciones mensual, año corrido y doce meses para el sector Agricultura, Ganadería, Caza, Silvicultura y Pesca. La información corresponde al mes de noviembre de 2017.

Índice de Precios del Productor Sección Agricultura, Ganadería, Caza, Silvicultura y Pesca

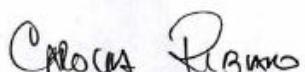
Sección Agricultura, Ganadería, Caza, Silvicultura y Pesca	Variación Porcentual			
	Índice	Mes	Año Corrido	Doce Meses
Oferta Interna*	116,20	0,86	0,43	0,32
Producción Nacional**	117,34	0,99	0,50	0,33

Fuente: DANE

*El Índice de Precios del Productor de la Oferta Interna reporta la variación promedio de los precios de una canasta de bienes que se producen en el país para consumo interno y de bienes importados. Incluye sector primario y secundario.

**El Índice de Precios del Productor de Producción Nacional reporta la variación promedio de los precios de una canasta de bienes que se producen en el país para consumo interno y para exportación. Incluye sector primario y secundario.

Atentamente,


ANDREA CAROLINA RUBIANO FONTECHA
Directora de Metodología y Producción Estadística

Elaboró: Darwin Andres Prieto Zapata- Temático 
Aprobó: Luz Adriana Hernandez Vargas – Profesional Especializado - 21 

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADÍSTICA
Carrera 59 Núm. 26-70 Interior 1 CAN, Edificio DANE
Bogotá, D.C., Colombia / Código postal 111321
Teléfono (571) 597 8300
www.dane.gov.co / contacto@dane.gov.co



BIBLIOGRAFÍA

Departamento Administrativo Nacional De Estadística (2017). Recuperado de:
<http://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-del-productor-ipp>.

IGAC. (2017). *Estadísticas catastrales*, corte a 1 de enero de 2017. Bogotá D.C., Colombia.