

7.2. Subdirección de Fortalecimiento Institucional Territorial



Radicado: 2-2019-015107

Bogotá D.C., 6 de mayo de 2019 15:39

Señora  
**OLGA DE MERCHANT**  
[merchanrocha@yahoo.com](mailto:merchanrocha@yahoo.com)

Radicado entrada 1-2019-025663  
No. Expediente 2733/2019/RPQRSD

Tema: Incremento avalúos catastrales

Respetada señora Olga:

Recibimos su comunicación radicada por correo electrónico, mediante la cual informa que el catastro en la ciudad de Cali *“ha incumplido con el decreto 2456 de 27 diciembre de 2018 subiendo avalúos de los predios hasta un 66% y no el de la meta de inflación”*.

Antes de iniciar el análisis es importante mencionar que la Dirección General de Apoyo Fiscal presta asesoría a las entidades territoriales y a sus entes descentralizados en materia fiscal, financiera y tributaria, la cual no comprende el análisis de actos administrativos particulares de dichas entidades, ni la solución directa de problemas específicos, como tampoco la solución de consultas a particulares. En consecuencia, damos respuesta en el ámbito de nuestra competencia y en los términos del artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, es decir de manera general y abstracta, por lo que no tiene carácter obligatorio ni vinculante, y no compromete la responsabilidad del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

El impuesto predial unificado es un tributo de orden municipal que grava la propiedad o posesión de bienes inmuebles, se causa el 1 de enero y su base gravable es el avalúo fijado por la autoridad catastral. Los elementos del tributo están establecidos en la Ley y corresponde al concejo municipal a través de acuerdo fijar las tarifas y reglamentar los aspectos necesarios para su debido recaudo.

De conformidad con la Ley 44 de 1990, la base gravable del impuesto Predial Unificado es el avalúo catastral determinado por la autoridad catastral o el autoavalúo cuando se establezca la declaración anual. Acorde con lo anterior, el primer factor a revisar es el avalúo catastral fijado por la autoridad catastral y que sirve de base para la liquidación del impuesto.



El avalúo catastral se ajusta anualmente de conformidad con lo establecido en el artículo 8 de la Ley 44 de 1990, que dice:

**Artículo 8º.- Ajuste anual de la base.** El valor de los avalúos catastrales, se ajustará anualmente a partir del 1 de enero de cada año, en un porcentaje determinado por el Gobierno Nacional antes del 31 de octubre del año anterior, previo concepto del Consejo Nacional de Política Económica y Social (CONPES). El porcentaje de incremento no será inferior al 70% ni superior al 100% del incremento del índice nacional promedio de precios al consumidor, determinado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), para el período comprendido entre el 1 de septiembre del respectivo año y la misma fecha del año anterior.

En el caso de los predios no formados al tenor de lo dispuesto en la Ley 14 de 1983, el porcentaje de incremento a que se refiere el inciso anterior, podrá ser hasta del 130% del incremento del mencionado índice.

**Parágrafo.** - Este reajuste no se aplicará a aquellos predios cuyo avalúo catastral haya sido formado o reajustado durante ese año.

En cumplimiento del artículo citado el Gobierno Nacional expidió el Decreto 2456 del 27 de diciembre de 2018, mediante el cual fijo el porcentaje de incremento para los avalúos catastrales de 2019, y estableció:

**“Artículo 2.2.10.1.1. Reajuste de avalúos catastrales para predios urbanos.** Los avalúos catastrales de los predios urbanos no formados y formados con vigencia de 1º de enero de 2018 y anteriores, se reajustarán a partir del 1º de enero de 2019 en tres por ciento (3%).

**Artículo 2.2.10.1.2. Reajuste de avalúos catastrales para predios rurales.** Los avalúos catastrales de los predios rurales no formados y formados con vigencia de 1º de enero de 2018 y anteriores, se reajustarán a partir del 1º de enero de 2019 en tres por ciento (3%).

**Artículo 2.2.10.1.3. No reajuste de avalúos catastrales para predios formados o actualizados durante 2018.** Los predios urbanos y rurales formados o actualizados durante 2018 no serán objeto de reajuste. Los avalúos catastrales de los predios de que trata este artículo entrarán en vigencia a partir del 1º de enero de 2019, en los municipios o zonas donde se hubieren realizado.”

**Artículo 2.** El presente decreto rige a partir del 1º de enero de 2019.”

Como se observa, el incremento del 3% decretado aplica sobre el avalúo catastral de los predios que no fueron objeto de reajuste en procesos de formación o actualización catastral en el año 2018.

Es importante precisar que este reajuste aplica a todos los municipios y distritos, con excepción de Bogotá y los catastros descentralizados de Cali, Antioquia y Medellín que pueden calcular un

Índice de valoración predial diferencial, de acuerdo con lo previsto en el artículo 190 de la Ley 1607 de 2012 que dice:

**Artículo 190. Índice catastros descentralizados.** Los catastros descentralizados podrán contar con un índice de valoración 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.

**Parágrafo.** El artículo 3o de la Ley 601 de 2001 <sic> será aplicable a todas las entidades territoriales que cuenten con catastros descentralizados.

Cordialmente,

**LUIS FERNANDO VILLOTA QUIÑONES**  
Subdirector de Fortalecimiento Institucional Territorial  
Dirección General de Apoyo Fiscal

ELABORÓ: Claudia H Otálora C

Firmado digitalmente por: LUIS VILLOTA QUIÑONES

Subdirector De Fortalecimiento Institucional Territorial

**Ministerio de Hacienda y Crédito Público**

Código Postal 111711

PBX: (571) 381 1700

Atención al ciudadano (571) 6021270 - Línea Nacional: 01 8000 910071

atencioncliente@minhacienda.gov.co

Carrera 8 No. 6C- 38 Bogotá D.C.

www.minhacienda.gov.co