Documento

CONPES

3954

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

REAJUSTE DE AVALÚOS CATASTRALES PARA LA VIGENCIA 2019

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 2018

CONSEJO NACIONAL DE POLÍTICA ECONÓMICA Y SOCIAL
CONPES

Iván Duque Márquez
Presidente de la República

Marta Lucía Ramírez Blanco
Vicepresidenta de la República

Nancy Patricia Gutiérrez Castañeda
Ministra del Interior

Alberto Carrasquilla Barrera
Ministro de Hacienda y Crédito Público

Guillermo Botero Nieto
Ministro de Defensa Nacional

Juan Pablo Uribe Restrepo
Ministro de Salud y Protección Social

María Fernanda Suárez Londoño
Ministra de Minas y Energía

María Victoria Angulo González
Ministra de Educación Nacional

Jonathan Malagón González
Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio

Ángela María Orozco Gómez
Ministra de Transporte

Carlos Holmes Trujillo García
Ministro de Relaciones Exteriores

Gloria María Borrero Restrepo
Ministra de Justicia y del Derecho

Andrés Valencia Pinzón
Ministro de Agricultura y Desarrollo Rural

Alicia Victoria Arango Olmos
Ministra de Trabajo

José Manuel Restrepo Abondano
Ministro de Comercio, Industria y Turismo

Ricardo José Lozano Picón
Ministro de Ambiente y Desarrollo Sostenible

Sylvia Constaín Rengifo
Ministra de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones

Carmen Inés Vásquez Camacho
Ministra de Cultura

Gloria Amparo Alonso Másmela
Directora General del Departamento Nacional de Planeación

Rafael Puyana Martínez-Villalba
Subdirector General Sectorial

Diego Rafael Dorado Hernández
Subdirector General Territorial

Resumen ejecutivo

A través del presente documento se somete a consideración del Consejo Nacional de Política Económica y Social (CONPES) el reajuste a los avalúos catastrales para la vigencia 2019, de conformidad con el artículo 8 de la Ley 44 de 1990[1], modificado por el artículo 6 de la Ley 242 de 1995[2]. De acuerdo con la norma anterior, el porcentaje de incremento del valor de los avalúos catastrales 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. A los predios cuyo avalúo catastral haya sido formado o reajustado durante el 2018 no se les aplicará el presente reajuste.

Por disposición del parágrafo del artículo 9[3] de la Ley 101 de 1993[4], para los predios rurales dedicados a actividades agropecuarias, el reajuste a aplicar debe ser el Índice de Precios al Productor agropecuario (IPPA), si su incremento porcentual anual resulta inferior a la meta de inflación.

En este contexto, el reajuste de avalúos catastrales propuesto para la vigencia 2019 es del 3 % para los predios urbanos y los rurales, incluyendo los predios rurales dedicados a actividades agropecuarias, debido a que el crecimiento porcentual anual del IPPA fue superior a la meta de inflación. Este reajuste 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 2012[5].

Clasificación: H71, R38

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

[1] 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.

[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] Mediante el parágrafo del artículo 9, la Ley 101 de 1993 establece:

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.

[4] Ley General de Desarrollo Agropecuario y Pesquero.

[5] Por la cual se expiden normas en materia tributaria y se dictan otras disposiciones.

TABLA DE CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN 7

2. ESTADO ACTUAL DE LOS CATASTROS DEL PAÍS 8

3. REAJUSTE PARA LA VIGENCIA 2019 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, 2018 24

Anexo B. Meta de inflación 2019 26

Anexo C. Variación porcentual del Índice de Precios al Productor sección agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca, noviembre 2018 27

BIBLIOGGRAFÍA 29

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Situación catastral del país por número de predios a 1 de enero de 2018 10
Tabla 2. Número de predios actualizados, a noviembre de 2018 12
Tabla 3. Predios con proceso de conservación catastral, a noviembre de 2018 13
Tabla 4. Escenarios fiscales del reajuste de avalúos catastrales, 2019 19

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Variación porcentual anual del IVP por ciudades 2017 y 2018 15
Gráfico 2. Variaciones anuales del IPPA e IVP, 2009-2018 16

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
IPPA	Índice de Precios al Productor Agropecuario
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 económica[6] 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. El avalúo catastral se define como la determinación del valor de los predios y se obtiene mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario por la autoridad catastral correspondiente, según el artículo 8 de la Resolución 0070 de 2011 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC). Su importancia radica, entre otros, en ser la base para el cálculo del impuesto predial, según el artículo 3 de la Ley 44 de 1990[7]. 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 1995[8] 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, el presente documento establece el reajuste de avalúos catastrales para la vigencia 2019 es del 3 % para los predios urbanos y los rurales[9] cuyo avalúo catastral no haya sido formado o reajustado durante el año 2018.

El presente documento tiene 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 IGAC. La tercera sección presenta el reajuste de los avalúos catastrales para la vigencia 2019. La cuarta sección muestra los escenarios fiscales correspondientes al reajuste propuesto y, finalmente,

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

[7] 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.

[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.

[9] Teniendo en cuenta que la variación del IPPA fue superior a la meta de inflación, el reajuste para los predios rurales dedicados a actividades agropecuarias será igual al reajuste para predios rurales dedicados a actividades no agropecuarias, es decir el 3%.

la quinta sección señala las recomendaciones al Consejo Nacional de Política Económica y Social (CONPES).

2. ESTADO ACTUAL DE LOS CATASTROS DEL PAÍS

La Resolución 0070 de 2011 del IGAC define el catastro como "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". Es importante precisar que, el Documento CONPES 3859[10], aprobado en 2016, sentó las bases para la conformación, implementación, y sostenimiento de un catastro multipropósito[11] moderno, con el fin de contar con información completa, actualizada, confiable, consistente con el sistema de registro de la propiedad inmueble, integrada con los diferentes sistemas de información que tengan relación con el territorio, y en concordancia con estándares internacionales. Así, el país tiene el reto para el próximo cuatrienio de actualizar la información catastral en todo el territorio nacional mediante la implementación del catastro multipropósito que permita alcanzar los objetivos mencionados.

En cuanto a la situación del estado catastral, con corte al 1 de enero de 2018, el 28,32 % de la superficie del territorio colombiano no cuenta con formación catastral. Esta situación se presenta en 15 departamentos, específicamente en 60 municipios y 20 áreas no municipalizadas, donde Chocó, Amazonas, Vaupés, Guainía y Nariño concentran la mayor superficie sin formación catastral. Por otro lado, el 51,67 % del territorio ya formado tiene catastros desactualizados (*i.e.* 829 municipios). Además, el promedio de desactualización de los municipios del país es de 12,4 años y se encuentran municipios con 28 años de desactualización catastral, tales como Jericó, La Uvita y San Mateo en el departamento de Boyacá (IGAC, 2018). De los catastros descentralizados, solo Antioquia tiene áreas por formar catastralmente.

La falta de formación y actualización catastral impide la adecuada planeación e implementación de diferentes herramientas del Estado, tales como, el ordenamiento territorial y ambiental, la gestión de tierras, la regularización de la propiedad, la programación y

[10] Disponible en https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/Conpes/Econ%C3%B3micos/3859.pdf

[11] En el Documento CONPES 3859 se define catastro multipropósito 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.

asignación de inversiones, el fortalecimiento fiscal de las entidades territoriales, y, en general, la planeación territorial.

La Tabla 1 muestra la situación catastral por número de predios. El 0,9 % de los predios a cargo del IGAC (100.467 predios) no tienen formación catastral y el 62,1 % (6.644.354 predios) están desactualizados. Es preciso aclarar que, si bien en la zona urbana solo se registra 1 predio sin formar a cargo del IGAC, este predio equivale a 6 municipios y 18 áreas no municipalizadas en las que no se ha realizado la formación catastral en la zona urbana.

De forma similar, en Antioquia (sin incluir Medellín), el 62% (932.937) de los predios se encuentran desactualizados y 71 predios rurales se encuentran sin formar (en el municipio de Vigía del Fuerte). Cali y el Distrito de Barranquilla se encuentran 100 % actualizados. Mientras que, en el total nacional, el 50,9 % (8.582.545) de los predios se encuentran desactualizados, de los cuales el 35,4 % corresponden a la zona rural (2.275.435 rurales agropecuarios y 764.923 rurales no agropecuarios) (Tabla 1).

Tabla 1. Situación catastral del país por número de predios a 1 de enero de 2018

Estado Catastral	Urbanos		Rurales agropecuarios		Rurales no agropecuarios		Total	
	Predios	**(%)**	**Predios**	**(%)**	**Predios**	**(%)**	**Predios**	**(%)**
IGAC	**6.939.548**		**2.827.409**		**935.494**		**10.702.451**	
Actualizados	2.936.555	42,3	683.066	24,2	338.009	36,1	3.957.630	37,0
Desactualizado	4.002.992	57,7	2.058.418	72,8	582.944	62,3	6.644.354	62,1
Por formar	1	0,0	85.925	3,0	14.541	1,6	100.467	0,9
Barranquilla	**344.248**		**726**		**7.714**		**352.688**	
Actualizados	344.248	100,0	726	100,0	7.714	100,0	352.688	100,0
Desactualizado	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Por formar	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Bogotá	**2.549.879**		**4.796**		**32.551**		**2.587.226**	
Actualizados	2.549.873	100,0	3.750	78,2	31.186	95,8	2.584.809	99,9
Desactualizado	6	0,0	1.046	21,8	1.365	4,2	2.417	0,1
Por formar	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Cali	**667.336**		**1.024**		**43.572**		**711.932**	
Actualizados	667.336	100,0	1.024	100,0	43.572	100,0	711.932	100,0
Desactualizado	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Por formar	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Antioquia	**988.063**		**278.676**		**238.562**		**1.505.301**	
Actualizados	424.837	43,0	66.763	24,0	80.693	33,8	572.293	38,0
Desactualizado	563.226	57,0	211.913	76,0	157.798	66,1	932.937	62,0
Por formar	0	0,0	0	0,0	71	0,0	71	0,0

Estado Catastral	Urbanos		Rurales agropecuarios		Rurales no agropecuarios		Total	
	Predios	(%)	Predios	(%)	Predios	(%)	Predios	(%)
Medellín	**975.963**		**4.058**		**22.816**		**1.002.837**	
Actualizados	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Desactualizado	975.963	100,0	4.058	100,0	22.816	100,0	1.002.837	100,0
Por formar	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Total nacional	**12.465.037**		**3.116.689**		**1.280.709**		**16.862.435**	
Actualizados	6.922.849	55,5	755.329	24,2	501.174	39,1	8.179.352	48,5
Desactualizado	5.542.187	44,5	2.275.435	73,0	764.923	59,7	8.582.545	50,9
Por formar	1	0,0	85.925	2,8	14.612	1,1	100.538	0,6

Fuente: Cálculos de la Subdirección de Catastro del IGAC, a partir de información de los catastros descentralizados (2018).

Durante el año 2018[12], el IGAC, y los catastros descentralizados de Bogotá y Antioquia adelantaron el proceso de actualización en 2.864.640 predios[13] (Tabla 2) cuyos avalúos entrarán en vigor a partir del 1 de enero de 2019. Por tal razón, el reajuste que se propone en este documento no aplica a estos predios, de acuerdo con lo señalado por la ley[14]. Los catastros descentralizados de Medellín y Cali y el catastro delegado[15] de Barranquilla no realizaron actualización catastral durante el 2018 (con corte a noviembre).

Específicamente, el IGAC llevó a cabo la actualización de 250.779 predios (240.663 predios urbanos y 10.116 rurales) en nueve municipios[16]. La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital de Bogotá actualizó 2.585.706 predios, únicamente urbanos. Mientras que, el catastro descentralizado del departamento de Antioquia actualizó 28.155 predios (13.654 urbanos y 14.501 rurales) (Tabla 2).

Tabla 2. Número de predios actualizados, a noviembre de 2018

Catastro	Rural	Urbano	Total
IGAC	10.116	240.663	250.779
Barranquilla	-	-	-
Antioquia	14.501	13.654	28.155
Bogotá	-	2.585.706	2.585.706
Cali	-	-	-
Medellín	-	-	-
Total	**24.617**	**2.840.023**	**2.864.640**

Fuente: Cálculos del IGAC, a partir de información de los catastros descentralizados de Bogotá, Cali, Antioquia y Medellín (con corte a noviembre de 2018).

Respecto al proceso de conservación[17], y de acuerdo con los datos estimados de 2018, el IGAC adelantó este proceso en 749.639 predios, el catastro delegado del Distrito de

[12] Estimado a noviembre 2018.

[13] De los cuales 2.840.023 corresponden a zonas urbanas y 24.617 a zonas rurales (Tabla 2).

[14] Ley 242 de 1995, artículo 6, parágrafo 1.

[15] El artículo 9 de la Ley 489 de 1998 dispuso que las autoridades administrativas podrán, mediante acto de delegación, transferir el ejercicio de funciones a sus colaboradores o a otras entidades, con funciones afines o complementarias. El IGAC firmó el convenio de delegación de la gestión catastral a Barranquilla en septiembre de 2016.

[16] Guapi (Cauca); Los Patios, San Cayetano y Villa del Rosario (Norte de Santander); La Tebaida (Quindío); Bucaramanga y Socorro (Santander), y Quibdó (Chocó); e Ibagué (Tolima).

[17] Según la Resolución 0070 de 2011 del IGAC, 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. Esta actividad genera impacto en la base catastral con la inclusión de los cambios en la información física y jurídica de los predios.

Barranquilla en 28.790 predios y los descentralizados en 318.235 predios, para un total nacional de 1.096.664 predios (Tabla 3).

Tabla 3. Predios con proceso de conservación catastral, a noviembre de 2018

Catastro	Rural	Urbano	Total
IGAC	262.265	487.374	749.639
Barranquilla	385	28.405	28.790
Antioquia	103.385	55.481	158.866
Bogotá	57.960	0	57.960
Cali	8.708	45.241	53.949
Medellín	2.383	45.077	47.460
Total	435.086	661.578	1.096.664

Fuente: Cálculos del IGAC, a partir de información de los catastros descentralizados de Bogotá, Cali, Antioquia y Medellín (con corte a noviembre de 2018).

En relación con la dinámica en el mercado inmobiliario, de acuerdo con el reporte de los diferentes catastros, se destaca lo siguiente:

- En el departamento de Antioquia, la creciente dinámica del sector industrial y el asentamiento de las Zonas Francas en los sectores sur y norte del Área Metropolitana, así como en la de Rionegro, y la construcción de parques industriales y logísticos en Municipios del Oriente Cercano, como Guarne y Rionegro, ha generado crecimiento de los servicios especializados alrededor de los mismos. La actividad inmobiliaria en Antioquia, en el Área Metropolitana y Oriente Cercano tiende a la estabilización.
- En el Distrito de Barranquilla se observa un decrecimiento en la actividad constructora, relacionada con una oferta inmobiliaria superior a la demanda.
- En Bogotá, la totalidad del área construida para la vigencia 2019 es de 287,3 millones de metros cuadrados, con un incremento de 4,08 millones (1,44%) respecto a la vigencia anterior.
- En Medellín, la actividad inmobiliaria ha mostrado un crecimiento estable, donde se destaca la participación de los proyectos inmobiliarios de oficinas. La ciudad viene desarrollando proyectos de renovación y adecuación del mobiliario del espacio público urbano en el centro de la ciudad. Se resalta la ejecución del Metrocable de Picacho, la ampliación de la avenida regional costado nororiental, la ampliación de las glorietas de la avenida 80 para la futura construcción del tranvía y el túnel del oriente. También

observa crecimiento en los bordes urbano-rurales (crecimiento demográfico y constructivo en condiciones de informalidad).

3. REAJUSTE PARA LA VIGENCIA 2019

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. Para definir el reajuste anual de los avalúos catastrales se consideran tres criterios básicos: (i) la meta de inflación, (ii) el Índice de Precios al Productor Agropecuario (IPPA)[18] y, (iii) el Índice de Valoración Predial (IVP)[19].

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 capitales[20]. Para la recolección de la información de 2018, el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) y el IGAC diseñaron una muestra probabilística de 4.919 predios urbanos, de los cuales fueron efectivos 4.675. Para los predios efectivos de la muestra, se utilizó como unidad de observación el avalúo comercial de dichos inmuebles, entre septiembre de 2017 y septiembre de 2018. En el Anexo A se observa la muestra seleccionada y la muestra efectiva para las veintidós ciudades que fueron tenidas en cuenta.

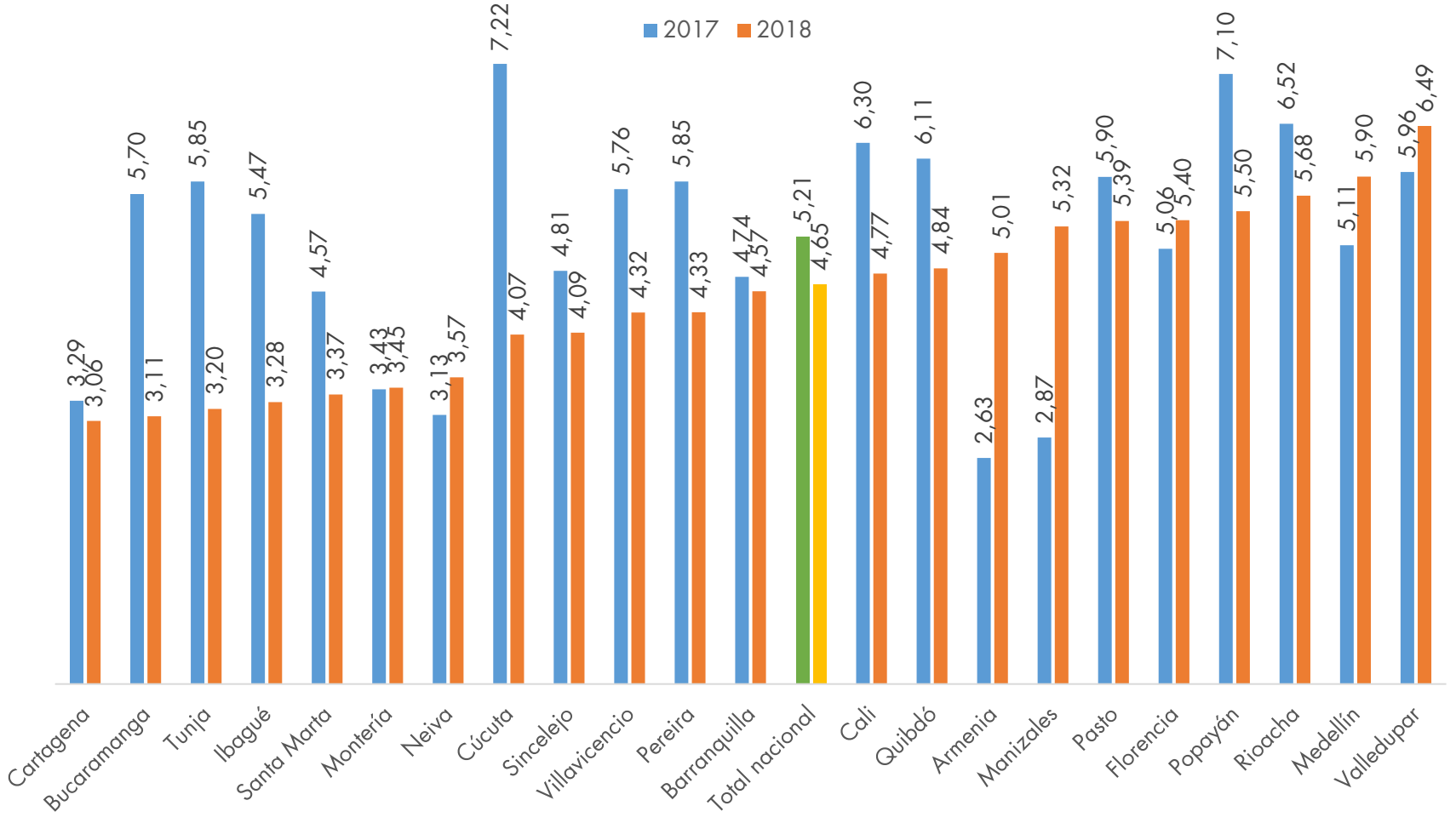
La variación anual nominal de los IVP, para el total de los predios de la muestra en 2018, fue de 4,65 %, con una disminución respecto al comportamiento del año anterior (Gráfico 1). Durante la vigencia 2018, la ciudad en la que más creció el IVP fue Valledupar, con un incremento de 6,49 %, mientras que en la que menos creció fue Cartagena, con 3,06 %.

[18] Índice estimado por el DANE con base en la información del Índice de Precios al Productor (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.

[19] Índice estimado por el DANE con base en la información de las bases catastrales de cada ciudad proporcionada por el IGAC.

[20] 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).

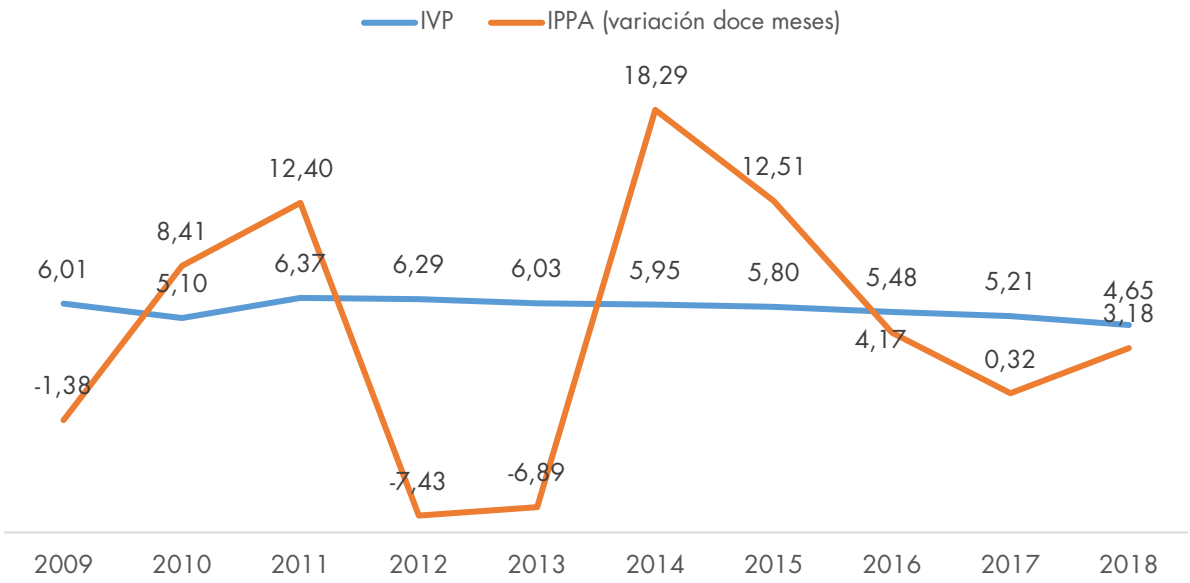
Gráfico 1. Variación porcentual anual del IVP por ciudades 2017 y 2018



Fuente: DANE, 2018.

Por otra parte, la variación de doce meses a noviembre de 2018 del IPPA[21] fue de 3,18 %[22]. Este es el indicador de referencia para el ajuste de los predios rurales dedicados a actividades agropecuarias de acuerdo con la Ley 101 de 1993[23]. En el Gráfico 2 se presenta el comparativo entre las variaciones anuales del IPPA y el IVP.

Gráfico 2. Variaciones anuales del IPPA e IVP, 2009-2018



Fuente: DANE, 2018.

Por otra parte, la meta de inflación establecida por el Banco de la República para el 2019 es del 3 %[24] (Anexo B). Por consiguiente y en consideración a la normativa mencionada, en la que se establece que el reajuste de los avalúos catastrales para predios

[21] Cabe resaltar que, para el cálculo de la variación porcentual del IPPA, se hace uso de la serie histórica del Índice de Precios al Productos (IPP) del DANE para el sector agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca, en el componente de Oferta Interna Total.

[22] 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 que permita mayor integralidad a 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 http://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-del-productor-ipp.

[23] Mediante el parágrafo del artículo 9, la Ley 101 de 1993 establece:

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.

[24] El Banco de la República fijó la meta de inflación para el 2019 en 3,0 %. En el Anexo B se encuentra la certificación expedida por dicha entidad.

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 2019 de los avalúos catastrales de los predios urbanos y rurales[25] sea del 3 %.

Para los predios que no tienen formación catastral, se aplica la regla general (3%), debido a que a la fecha el CONPES no ha considerado un tratamiento diferencial y se carece de una metodología para definir una tarifa excepcional.

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 Fiscal[26]. Adicionalmente, la Subdirección de Catastro del municipio de Cali calcula un IVP que permite estimar la variación porcentual en los precios de los predios de la ciudad[27].

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 tercera parte de las fuentes de ingresos tributarios municipales. La Tabla 4 presenta los escenarios fiscales de un reajuste de los avalúos catastrales según el incremento propuesto.

[25] Teniendo en cuenta que la variación del IPPA fue superior a la meta de inflación, el reajuste para los predios rurales dedicados a actividades agropecuarias será igual al reajuste para predios rurales dedicados a actividades no agropecuarias, es decir el 3%.

[26] Mediante el artículo 3, la Ley 601 de 2000 establece que: 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.

[27] Mediante el artículo 190, la Ley 1607 de 2012 se establece que:

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.

Al utilizar una tarifa promedio diferencial (por mil)[28], que para el caso del IGAC es de 5,64 por mil, 6,18 por mil para Barranquilla, para Antioquia es de 6,92 por mil y para Medellín es de 7,74 por mil, calculada a partir de los recaudos del impuesto predial del 2017, se estima que solo los reajustes de los avalúos catastrales podrán generar recaudos adicionales por concepto de impuesto predial cercanos a 124.000 millones de pesos para la vigencia de 2019, sin incluir Bogotá ni Cali.

[28] Esta tarifa es el resultado del cociente entre el recaudo promedio del impuesto predial observado para el año 2017 de los municipios de cada jurisdicción catastral, con respecto al avalúo catastral total de los mismos. Como criterio de ajuste solo se tomaron tarifas entre el uno por mil y el dieciséis por mil. Fuente: Formulario Único de Trámites (FUT).

Tabla 4. Escenarios fiscales del reajuste de avalúos catastrales, 2019

Concepto	IGAC	Antioquia	Medellín	Barranquilla	Total
Número de municipios[b]	974	124	1	1	1.100
Predios urbanos	6.939.548	988.063	975.963	344.248	9.247.822
Avalúo catastral urbano 2018 (millones pesos)	332.038.176	48.741.563	82.675.187	41.832.267	505.287.194
Predios rurales	3.762.903	517.238	26.874	8.440	4.315.455
Avalúo catastral rural 2018 (millones pesos)	148.107.321	22.540.928	2.440.849	703.772	173.792.870
Predios totales	10.702.451	1.505.301	1.002.837	352.688	13.563.277
Avalúo catastral total 2018 (millones pesos)	480.145.497	71.282.491	85.116.037	42.536.039	679.080.064
Recaudo total estimado sin incremento (millones de pesos)[a]	**2.708.021**	**493.275**	**658.798**	**262.873**	**4.122.966**
Recaudo con incremento de 3,0% urbano y rural (millones de pesos) [a]	**2.789.261**	**508.073**	**678.562**	**270.759**	**4.246.655**
Incremento (millones)	**81.241**	**14.798**	**19.764**	**7.886**	**123.689**

Fuente: Cálculos de la Dirección de Descentralización y Desarrollo Regional del DNP (con corte a enero de 2018).

Notas: [a] Para calcular el recaudo estimado se utiliza la tarifa promedio diferencial calculada de acuerdo con el IPU y el avalúo catastral. Tarifa utilizada: 5,64 por mil para IGAC; 6,18 por mil para Barranquilla, 6,92 por mil para Antioquia, y 7,74 por mil para Medellín. Estimado manteniendo constantes las demás variables. [b] No incluye Cali y Bogotá por contar con Índices de Valoración Predial diferencial. 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, Providencia y Santa Catalina).

5. RECOMENDACIONES

El Departamento Administrativo Nacional de Estadística 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 2019

    a. Los avalúos catastrales de los predios urbanos no formados y formados con vigencia de 1 de enero de 2018 y anteriores, se reajustarán a partir del 1 de enero de 2019 en 3,0 %.

    b. Los avalúos catastrales de los predios rurales no formados y formados con vigencia de 1 de enero de 2018 y anteriores, se reajustarán a partir del 1 de enero de 2019 en 3,0 %.

    c. Los predios urbanos y rurales formados o actualizados durante 2018 no tendrán los reajustes señalados en los literales a. y b. Los avalúos catastrales de los predios de que trata este literal entrarán en vigencia a partir del 1 de enero de 2019, en los municipios o zonas donde se hubieren realizado.

2. Solicitar al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, al Departamento Nacional de Planeación, al Departamento Administrativo Nacional de Estadística, al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, a la Superintendencia de Notariado y Registro y a la Agencia Nacional de Tierras, continuar con el proceso de implementación de la política catastral multipropósito, particularmente en cuanto a los compromisos definidos en el Documento CONPES 3951[29] *Concepto favorable para contratar operaciones de crédito público externo con la banca multilateral hasta por USD 150 millones , o su equivalente en otras monedas, destinados a financiar parcialmente el Programa para la adopción e implementación de un catastro multipropósito rural-urbano.*

3. 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.

[29] Disponible en https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/Conpes/Econ%C3%B3micos/3951.pdf

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. Para el caso del catastro delegado del Distrito de Barranquilla, la autoridad catastral es el IGAC.

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 grepresentación 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: 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: es 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 eficaz, 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: 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: predio ubicado fuera de los perímetros urbanos: cabecera, corregimientos u otros núcleos aprobados por el Plan de Ordenamiento Territorial (POT).

Predio urbano: predio ubicado dentro del perímetro urbano.

ANEXOS

Anexo A. Muestras del Índice de Valoración Predial, 2018

Código depto	Departamento	Ciudad	Universo	Muestra	N° Hab.	Des-fut	FU	CR	PNV	No-effect	Cobertura
5	Antioquia	Medellín	554.192	299	1	0	1	25	1	25	91,64
8	Atlántico	Barranquilla	217.971	216	0	0	0	16	0	16	92,59
13	Bolívar	Cartagena	137.571	176	1	0	1	7	0	7	96,02
15	Boyacá	Tunja	47.811	244	6	0	8	6	0	15	93,85
17	Caldas	Manizales	84.589	210	3	0	3	6	1	6	97,14
18	Caquetá	Florencia	35.870	223	3	0	5	7	0	7	96,86
19	Cauca	Popayán	69.167	232	13	0	10	11	0	14	93,97
20	Cesar	Valledupar	77.722	229	4	1	4	5	0	5	97,82
23	Córdoba	Montería	66.749	202	2	0	1	3	0	4	98,02
27	Chocó	Quibdó	16.954	244	8	0	9	12	0	13	94,26
41	Huila	Neiva	94.185	225	0	0	3	8	0	8	96,44
44	La Guajira	Riohacha	25.746	260	11	0	12	17	0	17	93,46
47	Magdalena	Santa Marta	90.316	181	4	0	4	7	0	7	96,13
50	Meta	Villavicencio	99.294	197	2	0	2	5	0	6	96,95
52	Nariño	Pasto	84.083	191	5	0	8	10	0	10	94,76
54	Norte De Santander	Cúcuta	132.370	212	5	0	7	6	0	8	96,23
63	Quindío	Armenia	79.447	210	1	0	1	6	0	6	97,14
66	Risaralda	Pereira	101.589	179	6	0	4	7	0	9	94,97
68	Santander	Bucaramanga	129.306	199	11	0	1	1	0	11	94,47
70	Sucre	Sincelejo	59.081	280	3	0	3	5	0	5	98,21
73	Tolima	Ibagué	127.155	202	0	0	1	34	0	34	83,17

76	Valle Del Cauca	Cali	383.294	308	8	0	8	11	3	11	96,43
Total			2.714.462	4.919	97	1	96	215	5	244	95,04

Fuente: DANE (2018).

Notas: [a] N_HAB:Destino económico actual diferente a "01=HABITACIONAL, 12=LOTE URBANIZABLE, 13= LOTE URBANIZADO NO CONSTRUIDO". [b] DES_FUT: Destino futuro igual a "02= OTROS DESTINOS, 14= LOTE NO URBANIZABLE, 76=RECREACIONAL". [c] FU: Fuera del universo. [d] CR: Cambio de referencia [e] PNV: Predios no visitados.

Anexo B. Meta de inflación 2019

Banco de la República

Bogotá D. C., Colombia

JD-S-22751

30 de noviembre de 2018

DNP Rad No.: 20186630677242
Fecha: 2018-12-04 13:45:55 Usr. Rad.: FARODRIGUEZ
Asunto: REMITE INFORMACION EN RELACION A LA META DE INFLACION 20
Destino: SUBDIRECCION DE DESCENTRALIZACION Y FORTALECIMIENTO FI

Doctora
JOHANNA MARICELA LÓPEZ VELANDIA
Subdirectora Descentralización y Fortalecimiento Fiscal
Departamento Nacional de Planeación
Calle 26 No. 13-19
kperez@dnp.gov.co
Ciudad

Ref.: DER-BOG-38362-2018 el 31 de noviembre de 2018.
Asunto: Meta de Inflación

Respetada doctora:

En la comunicación de la referencia solicita certificar la meta de inflación fijada por la Junta Directiva del Banco de la República (JDBR) para el año 2019.

Al respecto, me permito manifestar que la JDBR reitera que su meta de inflación es 3%, en un rango entre 2% y 4%. (http://www.banrep.gov.co/es/comunicado-30-noviembre-2018-1)

Atentamente,

ALBERTO BOADA ORTIZ
Secretario Junta Directiva

2 folios

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

Anexo C. Variación porcentual del Índice de Precios al Productor sección agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca, noviembre 2018

GOBIERNO DE COLOMBIA

DANE INFORMACIÓN ESTRATÉGICA

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADÍSTICA

No 2018-313-043335-1

Fecha Radicado- 14/12/2018 10:28:51 --Usuario Radicador LRBARRERAR

Asunto: Alcance a respuesta de solicitud de informacion ca

Destino GRUPO ADMINISTRACION DOCUMENTA --ORIGEN: CIU JOHANNA MARICELA LOPEZ VEL

Consulte el estado de su tramite en nuestra Pagina - http://www.dane.gov.co

Bogota D.C. Carrera 59 No 26-70 Interior 1 - CAN. tel: 5978300

Sistema de Gestión: Orfeo/Qpi

Bogotá D.C

210

Doctora
JOHANNA MARICELA LÓPEZ VELANDIA
Subdirectora Descentralización y Fortalecimiento Fiscal
Departamento Nacional de Planeación
Calle 26 N° 13-19
Email kperez@dnp.gov.co
Ciudad

Asunto: Alcance a respuesta de solicitud de información con radicado DANE N° 20183130455442 y radicado DNP N° 20184220674861 acerca de IPP

Respetada Doctora,

Atendiendo a su solicitud, se relacionan los resultados del Índice de Precios del Productor IPP de la Oferta Interna y de Producción Nacional correspondientes al mes de noviembre de 2018, con sus respectivas variaciones mensual, año corrido y doce meses para el sector Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca.

Índice de Precios del Productor. Sección Agricultura, Ganadería, Caza, Silvicultura y Pesca
Noviembre de 2018

Base Dic-14=100

Sección Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	Índice	Variación Porcentual		
		Mensual	Año Corrido	Doce Meses
Oferta Interna*	119,89	0,50	2,99	3,18
Producción Nacional**	121,39	0,61	3,07	3,45

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

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

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.

Con un cordial saludo,

JUAN DANIEL OVIEDO ARANGO
Director del Departamento Administrativo Nacional de Estadística

Proyectó: Darwin Andrés Prieto Zapata- Temático IPP
Revisó: Luz Adriana Hernandez – Coordinadora del GIT Índices de Precios y Costos

BIBLIOGGRAFÍA

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. (2018). *Estadísticas catastrales,* corte a 1 de enero de 2018. Bogotá D.C., Colombia.