

# Documento CONPES

---

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



4128

## REAJUSTE DE AVALÚOS CATASTRALES PARA LA VIGENCIA 2024

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 2023

## CONSEJO NACIONAL DE POLÍTICA ECONÓMICA Y SOCIAL CONPES

**Gustavo Francisco Petro Urrego**  
Presidente de la República

**Francia Elena Márquez Mina**  
Vicepresidenta de la República

**Luis Fernando Velazco Chaves**  
Ministro del Interior

**Álvaro Leyva Durán**  
Ministro de Relaciones Exteriores

**Ricardo Bonilla González**  
Ministro de Hacienda y Crédito Público

**Néstor Iván Osuna Patiño**  
Ministro de Justicia y del Derecho

**Iván Velásquez Gómez**  
Ministro de Defensa Nacional

**Jhénifer María Sindei Mojica Flórez**  
Ministra de Agricultura y Desarrollo Rural

**Guillermo Alfonso Jaramillo**  
Ministro de Salud y Protección Social

**Gloria Inés Ramírez Ríos**  
Ministra del Trabajo

**Ómar Andrés Camacho Morales**  
Ministro de Minas y Energía

**Darfo Germán Umaña Mendoza**  
Ministro de Comercio, Industria y Turismo

**Aurora Vergara Figueroa**  
Ministro de Educación Nacional

**María Susana Muhamad González**  
Ministra de Ambiente y Desarrollo Sostenible

**Marta Catalina Velasco Campuzano**  
Ministra de Vivienda, Ciudad y Territorio

**Mauricio Lizcano Arango**  
Ministro de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones

**William Fernando Camargo Triana**  
Ministro de Transporte

**Juan David Correa Ulloa**  
Ministro de Cultura

**Astrid Bibiana Rodríguez Cortés**  
Ministra del Deporte

**Angela Yesenia Olaya Requene**  
Ministra de Ciencia, Tecnología e Innovación

**Francia Elena Márquez Mina**  
Ministra de Igualdad y Equidad

**Jorge Iván González**  
Director General del Departamento Nacional de Planeación

**Juan Miguel Gallego Acevedo**  
Subdirector General de Prospectiva y Desarrollo  
Nacional

**Tania Guzmán Pardo**  
Subdirectora General del Sistema General de  
Regalías

**José Alejandro Herrera Lozano**  
Subdirector General de Inversiones, Seguimiento y  
Evaluación

**Hugo Fernando Guerra Urrego**  
Subdirector General de Descentralización y  
Desarrollo Territorial

## Resumen ejecutivo

En uso de las competencias otorgadas al Consejo Nacional de Política Económica y Social (CONPES) por el artículo 8 de la Ley 44 de 1990<sup>1</sup>, modificado a través del Artículo 6 de la Ley 242 de 1995<sup>2</sup>, anualmente se define el porcentaje de ajuste del valor de los avalúos catastrales, el cual no podrá ser superior a la meta de inflación del año para el que se define el incremento. Si los predios no han sido formados, el aumento podrá ser hasta del 130 % de dicha meta, mientras que, a los predios que hayan sido formados o actualizados durante el año no se les aplicará el reajuste.

La norma también prevé, que en el caso de presentarse diferencias entre la meta de inflación y la inflación registrada por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), que acumulen más de cinco puntos porcentuales (p.p.) en un solo año, el Gobierno nacional podrá autorizar, previo concepto del CONPES, un incremento adicional extraordinario. Por otro lado, el parágrafo del artículo 9 de la Ley 101 de 1993<sup>3</sup> dispone que, el reajuste de los predios rurales dedicados a actividades agropecuarias debe considerar el Índice de Precios al Productor Agropecuario (IPPA) si su incremento porcentual anual resulta inferior a la variación del índice de precios al consumidor.

Para la vigencia 2024 teniendo en cuenta que la meta de inflación reportada por el Banco de la República es de 3 %, el índice de valoración del predial (IVP) es de 4,51 % y el IPPA certificado por el DANE es 2,55 %, el porcentaje de reajuste sugerido es de 4,51 % para los predios urbanos, así como para los predios rurales no dedicados a actividades agropecuarias y del 2,55 % para los predios rurales dedicados a actividades agropecuarias. Este reajuste aplica a todos los municipios, con excepción de Bogotá y los catastros descentralizados que de acuerdo con lo previsto en el artículo 190 de la Ley 1607 de 2012<sup>4</sup> están facultados para contar con un índice de valoración diferencial con el fin de reajustar anualmente los avalúos catastrales. El ajuste sugerido por medio de este documento CONPES tampoco aplica a los predios que hayan sido formados o actualizados durante la presente vigencia.

**Clasificación:** H71, R38.

---

<sup>1</sup> Por la cual se dictan normas sobre catastro e impuestos sobre la propiedad raíz, se dictan otras disposiciones de carácter tributario, y se conceden unas facultades extraordinarias.

<sup>2</sup> Por la cual se modifican algunas normas que consagran el crecimiento del Índice de Precios al Consumidor del año anterior como factor de reajuste de valores, y se dictan otras disposiciones.

<sup>3</sup> Ley General de Desarrollo Agropecuario y Pesquero.

<sup>4</sup> Por la cual se expiden normas en materia tributaria y se dictan otras disposiciones.

**Palabras clave:** Índice de Valoración Predial, avalúo catastral, ajustes avalúo catastral.

## TABLA DE CONTENIDO

|   |    |
|---|----|
| 1. INTRODUCCIÓN .....   | 8  |
| 2. ANTECEDENTES .....   | 9  |
| 3. REAJUSTE PARA LA VIGENCIA 2024 .....   | 12 |
| 4. IMPACTO FISCAL DEL INCREMENTO DE LOS AVALÚOS CATASTRALES .....                     | 17 |
| 5. RECOMENDACIONES .....  | 19 |
| GLOSARIO .....  | 20 |
| ANEXOS .....  | 22 |
| Anexo A. Meta de inflación remitida por el Banco de la República .....                | 22 |
| Anexo B. Resultados del IVP para 2023 remitidos al DNP por el DANE .....              | 23 |
| Anexo C. Resultados preliminares del IPPA para 2023 remitidos al DNP por el DANE .... | 24 |
| BIBLIOGRAFÍA .....  | 25 |

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Supuestos utilizados y valores determinados por el Gobierno nacional para el incremento de avalúos catastrales desde la vigencia 2010 ..... 12

Tabla 2. Escenario base aplicando tarifas estimadas..... 18

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Comparativo entre la meta de inflación y la inflación observada desde 1996. 11

Gráfico 2. IVP por ciudades en 2022 y 2023 ..... 14

Gráfico 3. Evolución del incremento decidido para predios urbanos frente a las variaciones del IVP y la inflación registrada entre 2009 y 2022..... 14

Gráfico 4. Incrementos acumulados de los avalúos urbanos en relación con el IVP ..... 15

Gráfico 5. Evolución inflación registrada e IPPA 20010-2023 ..... 16

## SIGLAS Y ABREVIACIONES

|        |   |
|--------|---|
| CONPES | Consejo Nacional de Política Económica y Social     |
| DANE   | Departamento Administrativo Nacional de Estadística |
| DNP    | Departamento Nacional de Planeación                 |
| IGAC   | Instituto Geográfico Agustín Codazzi                |
| IPC    | Índice de Precios al Consumidor                     |
| IPPA   | Índice de Precios al Productor Agropecuario         |
| IPU    | Impuesto Predial Unificado                          |
| IVP    | Índice de Valoración Predial                        |
| PIB    | Producto Interno Bruto                              |
| p.p.   | Puntos Porcentuales                                 |

## 1. INTRODUCCIÓN

De acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.2.1.1 del Decreto 148 de 2020<sup>5</sup> que modificó parcialmente el Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1170 de 2015, el catastro se define como el inventario de los bienes inmuebles, de dominio público o privado, localizados en el territorio nacional, independiente de su tipo de tenencia; asimismo define que éste debe estar actualizado y clasificado con el fin de lograr la identificación física, jurídica, y económica, de dichos bienes, con base en criterios técnicos y objetivos.

Así, en la práctica, a través del ejercicio de la gestión catastral es que se establece el avalúo catastral. En este sentido, el artículo 2.2.2.1.1. del Decreto 1170 de 2015, definió el avalúo catastral como el valor de un predio que resulta de un ejercicio técnico y que cumple la restricción de no poder ser inferior al 60 % del valor comercial o superar el valor de este último.

La importancia del establecimiento del avalúo catastral radica, entre otros, en ser la base para el cálculo del impuesto predial, el cual constituye una de las principales fuentes de ingresos de las entidades territoriales, que en 2022 representó el 31 % de los ingresos tributarios municipales, superado solo por el Impuesto de Industria y Comercio que presentó un mayor crecimiento llegando a representar el 40 % de los ingresos tributarios de los municipios<sup>6</sup>.

Por lo anterior, resulta de vital importancia llevar a cabo anualmente el reajuste de los avalúos catastrales. Se trata de un esfuerzo por reflejar la realidad patrimonial de los bienes inmuebles, en un contexto en el que la desactualización catastral es el estado que predomina en el 60,48 % del área urbana y en el 87,77 % del área rural de los municipios del país<sup>7</sup>. Según información del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) para la vigencia 2023, de un total de 1.123 municipios, el 79,79 % presenta desactualización catastral de más de 10 años en la zona urbana y 82,55 % en la zona rural.

---

<sup>5</sup> Por el cual se reglamentan parcialmente los artículos 79, 80, 81 Y 82 de la Ley 1955 de 2019 y se modifica parcialmente el Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1170 de 2015, 'Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística.

<sup>6</sup> Estas estimaciones se realizan utilizando las Operaciones Efectivas de Caja que anualmente calcula el DNP

<sup>7</sup> Estas cifras se calcularon utilizando la base maestra de catastro que consolida el DNP. Se debe tener en cuenta los porcentajes de área por formar que es de 1,64 % en zona urbana y 27,04% en zona rural.



Por su parte, el artículo 8 de la Ley 44 de 1990<sup>8</sup>, modificado por el artículo 6 de la Ley 242 de 1995<sup>9</sup>, señala que para aquellos predios cuyo avalúo catastral no haya sido formado o actualizado, el porcentaje de reajuste anual del valor de los avalúos catastrales es determinado por el Gobierno nacional, previo concepto del Consejo Nacional de Política Económica y Social (CONPES). También se estipula que el porcentaje de incremento no podrá ser superior a la meta de inflación definida por la Junta Directiva del Banco de la República para el año en que se define el incremento (ver Anexo A).

Asimismo, el citado artículo determina que, si se presentan diferencias entre la meta de inflación y la inflación registrada por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), que acumulen más de cinco puntos porcentuales (p.p.) en un solo año, el Gobierno nacional podrá autorizar, previo concepto del CONPES, un incremento adicional extraordinario.

En este sentido, el presente documento tiene cinco secciones, siendo la primera la presente introducción. La segunda sección presenta los antecedentes que definen el contexto de las variables a partir de las cuales el Gobierno nacional toma la decisión de incremento. La tercera sección presenta el reajuste de los avalúos catastrales para la vigencia 2024. La cuarta sección muestra el escenario fiscal correspondientes al reajuste propuesto y, finalmente, la quinta sección señala las recomendaciones al CONPES.

## 2. ANTECEDENTES

La crisis global desatada por la pandemia de Covid-19 provocó una perturbación en la economía no sólo de Colombia, sino del mundo. La reactivación económica inició en 2021, año en que la economía colombiana experimentó un crecimiento del 10,8 % (DANE, 2022). El dinamismo y repunte tanto de la actividad productiva como del consumo que se mantuvo reprimido durante los periodos de aislamiento se mezclaron con una limitada cantidad de producción ocasionada por las disrupciones en las cadenas de suministro y transporte. Sumado a lo anterior, el conflicto entre Rusia y Ucrania desencadenó un aumento de los precios de los alimentos y del combustible afectando la recuperación de la oferta e imponiendo presiones al alza en la inflación mundial.

En este contexto, desde el año 2022 el país registra una inflación anormalmente alta que está disminuyendo a medida que a nivel mundial se han superado los problemas de

---

<sup>8</sup> Por la cual se dictan normas sobre catastro e impuestos sobre la propiedad raíz, se dictan otras disposiciones de carácter tributario, y se conceden unas facultades extraordinarias.

<sup>9</sup> Por la cual se modifican algunas normas que consagran el crecimiento del Índice de Precios al Consumidor del año anterior como factor de reajuste de valores, y se dictan otras disposiciones.

suministro y se han enfriado las economías. Sin embargo, el descenso de la inflación se ha dado con lentitud debido a fenómenos de coyuntura del país, como la decisión del Gobierno nacional de reducir el gasto fiscal generado por el Fondo de Estabilización de Precios de los Combustibles (Fepc) y que se ha traducido en el incremento de precios de la subclase combustibles para vehículos.

El escenario anteriormente descrito se reflejó en el comportamiento de la inflación en Colombia, la cual para el año 2022 cerró en 13,1 %, el mayor registro en los últimos 23 años, superando a la del 2021 en 7,48 p.p. Para el 2023 la inflación se aleja nuevamente de la meta definida por el Banco de la República al ubicarse en 10,15 %<sup>10</sup> (DANE, 2023)

La inflación es un valor de referencia fundamental para el ajuste de otros precios. En el caso del valor de los avalúos catastrales, como se mencionó anteriormente, la ley determinó que el porcentaje de incremento no podrá ser superior a la meta de inflación definida por la Junta Directiva del Banco de la República, añadiendo una regla de aplicación excepcional en el caso en que se presenten diferencias entre la meta de inflación y la inflación registrada por el DANE, que acumulen más de 5 p.p. en un solo año.

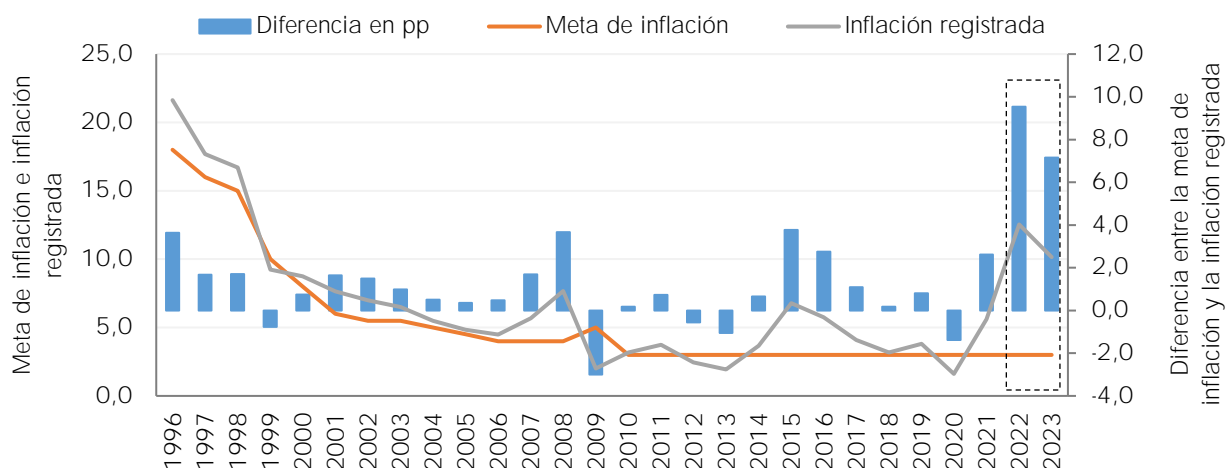
A partir de 1996, se dio aplicabilidad al criterio definido por la Ley 242 de 1995<sup>11</sup>, y en un contexto de poca volatilidad en la inflación, el Gobierno nacional venía reajustando los avalúos catastrales con base en la meta de inflación fijada por el Banco de la República que desde el año 2009 se ha mantenido en el 3 %. El Gráfico 1 evidencia que los mayores niveles de discrepancia presentados entre la meta de inflación y el valor registrado por el DANE se presentaron en 2008, año en el que la diferencia se situó en 3,57 p.p., así como en 2015 en el que alcanzó 3,77 p.p. (Banco de la República, 2022) (DANE, 2022a). No obstante, en el año 2022 la inflación superó en 9.53 p.p. la meta fijada por el Banco de la República, lo que motivó que por primera vez se presentara un ajuste en el valor de los avalúos catastrales superior a la meta de inflación en los predios urbanos desactualizados y no formados.

---

<sup>10</sup> Este dato corresponde a la variación anual del IPC en noviembre de 2023.

<sup>11</sup> Por la cual se modifican algunas normas que consagran el crecimiento del índice de precios al consumidor del año anterior como factor de reajuste de valores, y se dictan otras disposiciones

Gráfico 1. Comparativo entre la meta de inflación y la inflación observada desde 1996



Fuente: DNP con información del Banco de la República (2023) y el DANE (2023).

Como se observa en la Tabla 1 el caso de los predios rurales no formados y no actualizados se han definido incrementos diferentes a la meta de inflación durante las vigencias 2010, 2012, 2013, 2017 y 2022 debido a algunas situaciones especiales. Así, por ejemplo, durante el año 2010 considerando la afectación de la ola invernal sobre la zona rural y en correspondencia a la declaratoria de situación de desastre nacional, realizada en el Decreto 4579 de 2010<sup>12</sup>, y de emergencia económica, social, y ecológica, declarada en el Decreto 4580 de 2010<sup>13</sup>, se determinó que los avalúos catastrales rurales no tendrían reajuste en la vigencia de 2011 (ver Decreto 4922 de 2011<sup>14</sup>).

Por otro lado, en las vigencias 2012 y 2013, el Índice de Precios al Productor Agropecuario (IPPA) experimentó una variación negativa, por lo que se determinó que no habría incremento para los predios rurales no formados y formados dedicados a actividades agropecuarias durante la vigencia (ver el Decreto 2783 de 2012<sup>15</sup> y el Decreto 3055 de 2013<sup>16</sup>). En el año 2017, se dispuso un incremento menor a la meta de inflación para estos

<sup>12</sup> Por el cual se declara la situación de desastre nacional en el territorio colombiano.

<sup>13</sup> Por el cual se declara el estado de emergencia económica, social y ecológica por razón de grave calamidad pública.

<sup>14</sup> Por el cual se determinan los porcentajes de incremento de los avalúos catastrales para la vigencia de 2012

<sup>15</sup> Por el cual se determinan los porcentajes de incremento de los avalúos catastrales para la vigencia de 2013.

<sup>16</sup> Por el cual se determinan los porcentajes de incremento de los avalúos catastrales para la vigencia de 2014.

predios, dado que la variación del IPPA fue 0,32 %, ubicándose por debajo de la meta de inflación que se había fijado en 3 % (ver Decreto 2204 de 2017<sup>17</sup>).

**Tabla 1. Supuestos utilizados y valores determinados por el Gobierno nacional para el incremento de avalúos catastrales desde la vigencia 2010**

| Supuesto   | 2010 | 2011  | 2012  | 2013  | 2014  | 2015  | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021  | 2022  |
|--|------|-------|-------|-------|-------|-------|------|------|------|------|------|-------|-------|
| Documento CONPES   | 3691 | 3717  | 3717  | 3738  | 3824  | 3852  | 3881 | 3913 | 3954 | 3980 | 4020 | 4066  | 4111  |
| Meta de inflación  | 3,00 | 3,00  | 3,00  | 3,00  | 3,00  | 3,00  | 3,00 | 3,00 | 3,00 | 3,00 | 3,00 | 3,00  | 3,00  |
| Inflación registrada   | 3,17 | 3,73  | 2,44  | 1,94  | 3,66  | 6,77  | 5,75 | 4,09 | 3,18 | 3,80 | 1,61 | 5,62  | 0,13  |
| Índice de Precios al Productor Agropecuario (IPPA)   | 8,53 | 13,87 | -7,44 | -6,89 | 18,29 | 12,51 | 4,17 | 0,32 | 3,18 | 8,79 | 7,90 | 30,77 | 35,50 |
| Decisión   |      |       |       |       |       |       |      |      |      |      |      |       |       |
| Incremento en predios urbanos desactualizados y no formados  | 3,00 | 3,00  | 3,00  | 3,00  | 3,00  | 3,00  | 3,00 | 3,00 | 3,00 | 3,00 | 3,00 | 3,00  | 4,31  |
| Incremento en predios rurales no formados y desactualizados dedicados a actividades no agropecuarias | 0,00 | 3,00  | 3,00  | 3,00  | 3,00  | 3,00  | 3,00 | 3,00 | 3,00 | 3,00 | 3,00 | 3,00  | 3,00  |
| Incremento en predios rurales no formados y formados dedicados a actividades agropecuarias           | 0,00 | 3,00  | 0,00  | 0,00  | 3,00  | 3,00  | 3,00 | 0,32 | 3,00 | 3,00 | 3,00 | 3,00  | 3,00  |

Fuente: DNP (2023).

### 3. REAJUSTE PARA LA VIGENCIA 2024

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. En concordancia con lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 44 de 1990, así como en el artículo 6 de la Ley 242 de 1995, el artículo 10 de la Ley 101 de

<sup>17</sup> Por el cual se modifica el Decreto 1082 de 2015, con el propósito de determinar los porcentajes de incremento de los avalúos catastrales para la vigencia de 2018

1993<sup>18</sup> y en la Ley 1607 de 2012<sup>19</sup>, para definir el reajuste anual de los avalúos catastrales se consideran cuatro criterios básicos, a saber: (i) la meta de inflación; (ii) la inflación registrada por el DANE; (iii) el IPPA; y (iv) el Índice de Valoración Predial (IVP)<sup>20</sup>.

A continuación, se dará un contexto del comportamiento de las anteriores variables para determinar el porcentaje de incremento de los avalúos catastrales para la vigencia 2024.

## IVP

El IVP calculado por el DANE en conjunto con el IGAC es un indicador que estima la variación porcentual promedio del valor de los predios urbanos del país con destino económico habitacional. Su metodología fue ajustada de conformidad con lo dispuesto en el Documento CONPES 3098 *Reajuste de los avalúos catastrales para la vigencia del año 2001*<sup>21</sup>, aprobado en del año 2000, a fin de mejorar las bases de información sobre las cuales se apoya el CONPES para establecer anualmente el reajuste a los avalúos catastrales.

Para la recolección de la información de 2023, el DANE y el IGAC diseñaron una muestra probabilística de 4.919 predios urbanos<sup>22</sup> ubicados en 22 ciudades capitales del país, la cual fue efectiva en 4.853 predios<sup>23</sup>. Para el cálculo se utilizó como unidad de observación el avalúo comercial de dichos inmuebles, entre septiembre de 2022 y septiembre de 2023. En el Anexo B de este documento puede observarse la muestra seleccionada y la muestra efectiva tenidas en cuenta en el ejercicio.

Para el año 2023 la variación anual nominal de los IVP para el total de los predios de la muestra en 2023 fue de 4,51 %, superior a la meta de inflación que el Banco de la República estableció para 2023. En términos generales, el IVP se redujo frente a 2022 en el caso de 9 ciudades de la muestra: Valledupar, Ibagué, Montería, Armenia, Pereira, Cartagena, Cali, Manizales y Barranquilla. Por otro lado, los mayores crecimientos se presentaron en en Neiva, Florencia y Cúcuta. Algunas ciudades como Popayán permanecieron casi inalteradas. Neiva en particular, presentó el mayor valor IVP de la

---

<sup>18</sup> Ley General de Desarrollo Agropecuario y Pesquero.

<sup>19</sup> Por la cual se expiden normas en materia tributaria y se dictan otras disposiciones.

<sup>20</sup> El IVP toma como referente la Ley 44 de 1990, que regula los aspectos relacionados con el catastro e impuestos sobre la propiedad raíz, y la Ley 242 de 1995, en donde se señala el lineamiento para establecer el reajuste anual de los avalúos catastrales.

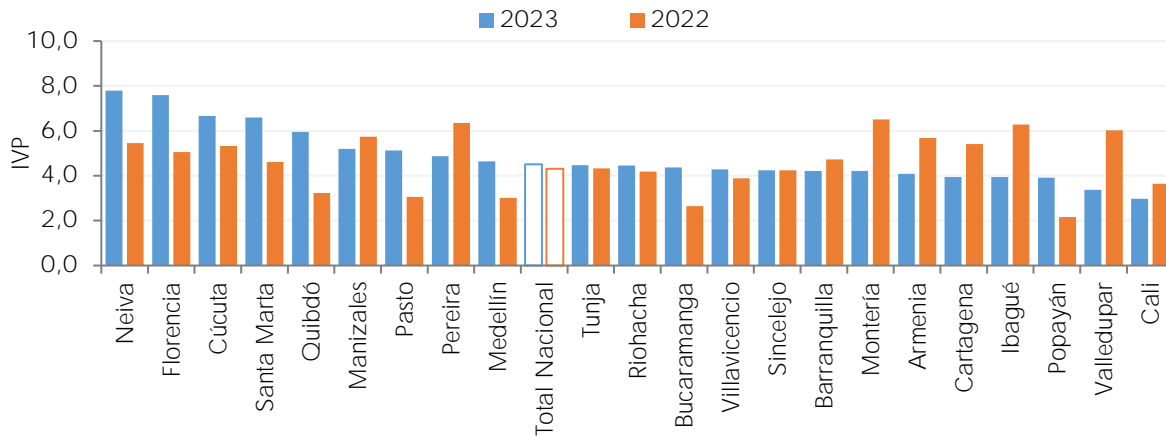
<sup>21</sup> Disponible en: <https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/Conpes/Econ%C3%B3micos/3098.pdf>.

<sup>22</sup> Para la estimación del IVP se utiliza un diseño probabilístico, estratificado de elementos; en un primer nivel por ciudades y dentro de este, cinco estratos definidos por la variable puntaje.

<sup>23</sup> Los predios efectivos corresponden a aquellos de los que es posible obtener información a partir de la muestra.

vigencia 2023, como se observa en el Gráfico 2. De lo anterior se sigue que las variaciones en los valores de los predios presentan una alta dispersión entre las diferentes ciudades.

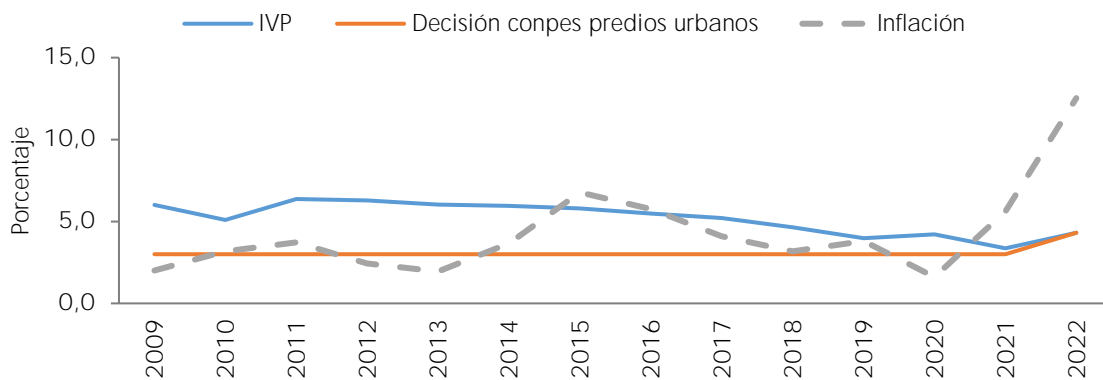
**Gráfico 2. IVP por ciudades en 2022 y 2023**



Fuente: DNP con información del DANE (2023).

Como se observa en el Gráfico 3, la relación entre el IVP y la inflación ha alcanzado su máxima diferencia en el año 2022 y 2023, siendo en 2022 la inflación de 12,53 y el IVP de 4,31 y en 2023 la inflación de 10,15 y el IVP de 4,51. Asimismo, implica que el reajuste en los avalúos catastrales determinado por el Gobierno nacional para los predios urbanos ha sido menor al IVP total con la excepción del incremento determinado para la vigencia 2023. Lo anterior implica un alivio para los contribuyentes en la medida en que los reajustes no crecen en la misma medida que la inflación.

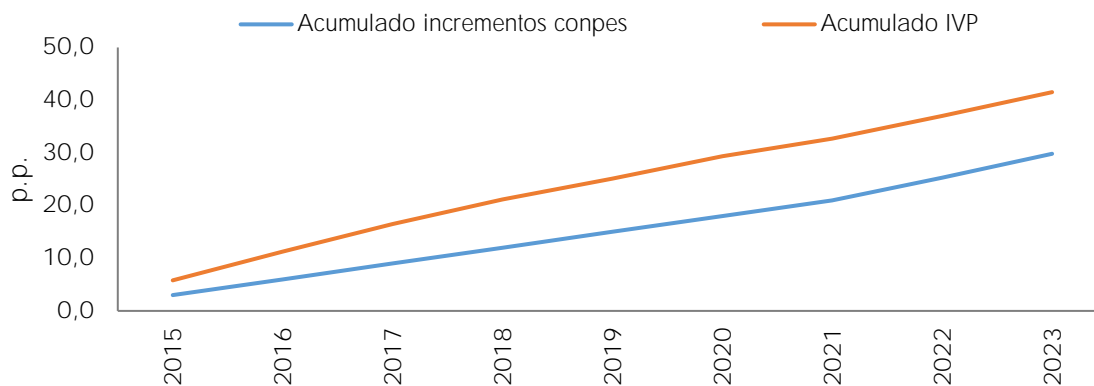
**Gráfico 3. Evolución del incremento decidido para predios urbanos frente a las variaciones del IVP y la inflación registrada entre 2009 y 2022.**



Fuente: DNP con información del DANE (2023).

La dinámica anterior se refleja en que los incrementos determinados vayan acumulando una diferencia mayor frente a la evolución de la valoración de predios urbanos; esto profundiza el problema de rezago en los avalúos y la baja base gravable que redundaría en que el recaudo municipal por este tributo se aleje de su potencial. Para la vigencia 2023 no hay un incremento de la brecha entre los incrementos determinados por el CONPES y el IVP dado que el ajuste de incremento aprobado para predios urbanos en 2023 fue de 4,31, exactamente el IVP registrado en 2022.

**Gráfico 4. Incrementos acumulados de los avalúos urbanos en relación con el IVP**



Fuente: DNP con información del DANE (2023).

Considerando que, desde la expedición de la Ley 242 de 1995, el reajuste para los avalúos urbanos ha sido de manera consistente la meta de inflación certificada por el Banco de la República, atendiendo a que la diferencia entre esta y la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC) registrada por el DANE no había superado los 5 p.p. en un solo año, sino hasta el año 2022 en que dicha diferencia se situó en 9,53 p.p. y que para la vigencia 2023 se presenta una diferencia de 7,15 p.p, el Gobierno nacional está facultado para autorizar un incremento adicional extraordinario.

Ahora bien, como se señaló, el IVP es un referente para la determinación del incremento dado que permite reflejar el cambio en los avalúos comerciales de los predios urbanos, razón por la cual este será adoptado como el porcentaje de incremento de este tipo de predios a partir del 1 de enero de la vigencia 2024.

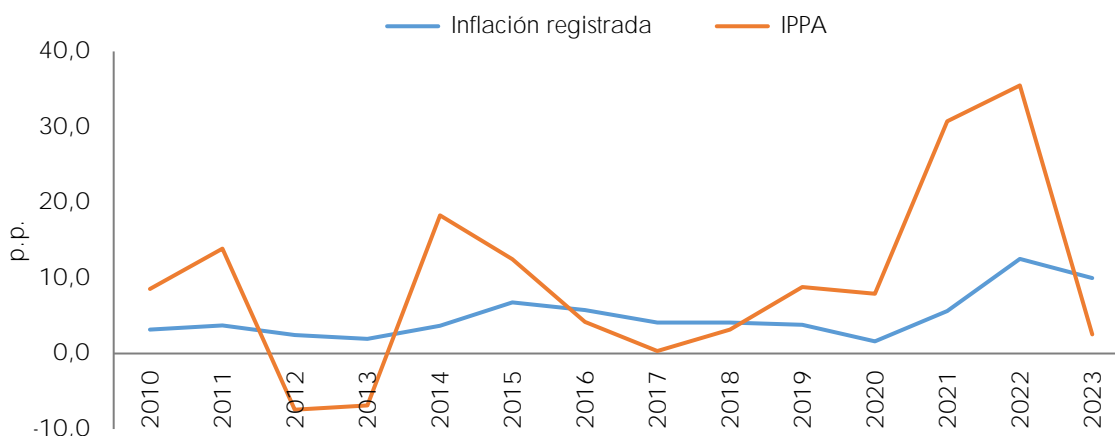
## IPPA

De acuerdo con lo establecido en el párrafo del artículo 9 de la Ley 101 de 1993, este es el indicador de referencia en el caso en que resulte inferior al crecimiento del IPC para el ajuste del avalúo de los predios rurales dedicados a actividades agropecuarias.

Este índice es estimado por el DANE a partir de la información del Índice de precios al productor, y resulta un indicador coyuntural sobre los precios de los bienes en el primer canal de distribución, es decir, sobre los precios del productor. Por lo anterior, el índice 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 e incluye los sectores primario y secundario (DANE, 2022). Por otra parte, la variación de doce meses a noviembre de 2023 del IPPA<sup>24</sup> fue de 2,55 %, como se presenta en el Gráfico 5 .

En el Gráfico 5 se presenta el comparativo entre las variaciones anuales del IPPA y y la inflación registrada durante cada vigencia. Allí se observa la alta volatilidad que tiene el IPPA como referente para determinar los ajustes en los avalúos de los predios rurales, por lo que en un contexto excepcional, no resulta un buen parámetro para la fijación de los incrementos<sup>25</sup>. En particular, el índice refleja condiciones de otras variables como la devaluación del peso que no necesariamente corresponden al desarrollo de la actividad económica o inmobiliaria de las zonas rurales.

**Gráfico 5. Evolución inflación registrada e IPPA 20010-2023**



Fuente: DNP con información del DANE (2023) y de Banco de la República (2023).

<sup>24</sup> 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.

<sup>25</sup> 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.



Sin embargo, en la vigencia 2023 la variación del IPPA fue inferior a la variación del IPC por lo que como lo señala la Ley 101 de 1993 el incremento de los avalúos catastrales de los predios rurales dedicados a actividades agropecuarias, debe corresponder a 2,55 %.

Para los predios rurales no formados y no actualizados en la vigencia 2023 dedicados a actividades no agropecuarias sea equivalente al incremento que tendrán los predios urbanos, es decir, 4,51 %.

#### **4. IMPACTO FISCAL DEL INCREMENTO DE LOS AVALÚOS CATASTRALES**

El incremento en los avalúos catastrales supone un impacto fiscal al afectar la base gravable de uno de los impuestos territoriales más importantes, a saber, el Impuesto Predial Unificado (IPU), ya que representa aproximadamente la tercera parte de las fuentes de ingresos tributarios municipales. La Tabla 2 presenta los escenarios fiscales de un reajuste de los avalúos catastrales para los predios no actualizados en la vigencia, según el incremento propuesto.

Es importante tener en cuenta que en virtud de la Ley 1995 de 2019<sup>26</sup> las administraciones municipales deben tomar en consideración los límites para los incrementos del impuesto predial unificado como lo indica el inciso 2 del artículo 2 de la citada ley, que de manera textual indica “para el caso de los predios que no se hayan actualizado el límite será de máximo 50 % del monto liquidado por el mismo concepto el año inmediatamente anterior” (Ley 1995 de 2019). A este respecto, el artículo 49 de la Ley 2294 de 2023<sup>27</sup> estableció que el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y el Departamento Nacional de Planeación coordinarán la elaboración de una propuesta de ley que permita poner límites al crecimiento del IPU, pero que hasta tanto esta se expida, se mantendrá vigente lo dispuesto en la Ley 1995 de 2019.

Finalmente, se estima que el recaudo para 2024 sin ningún incremento a los avalúos sería de 1,3 billones de pesos. Con un incremento en los avalúos de 4,51% para los predios urbanos y rurales no agropecuarios y de 2.55% para los predios rurales agropecuarios se obtiene un incremento en el recaudo total igual a 53.378 millones de pesos como se observa en la Tabla 2.

---

<sup>26</sup> Por medio de la cual se dictan normas catastrales e impuestos sobre la propiedad raíz y se dictan otras disposiciones de carácter tributario territorial.

<sup>27</sup> Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022- 2026 “Colombia potencia mundial de la vida”

Tabla 2. Escenario base aplicando tarifas estimadas

| Tipo de predio        | Número de predios 2023 | Avalúo catastral 2023 <sup>(a)</sup> | Recaudo Total estimado sin incremento <sup>(a)</sup> | Recaudo adicional estimado con incrementos adoptados <sup>(a)</sup> | Incremento en el recaudo <sup>(a)</sup> |
|-----------------------|------------------------|--------------------------------------|--|---|---|
| Rural Agropecuario    | 2.322.386              | 99.312.732                           | 430.822  | 441.808   | 10.986                                  |
| Rural No Agropecuario | 639.081                | 27.639.223                           | 167.843  | 175.412   | 7.570                                   |
| Urbana                | 3.844.113              | 169.287.093                          | 772.112  | 806.934   | 34.822                                  |
| Total                 | 6.805.580              | 296.239.048                          | 1.370.777  | 1.424.155   | 53.378                                  |

Fuente: DNP (2023). Nota <sup>(a)</sup>: Millones de pesos

Para estimar el impacto fiscal del incremento propuesto para los avalúos a partir del 1 de enero de 2024 se consideraron los siguientes supuestos: (i) no incluir a Bogotá y a Cali que fijan sus incrementos; (ii) se incluyeron los municipios que tienen al IGAC como gestor catastral; y (iii) no incluir los predios de los municipios que actualizaron su catastro en la vigencia 2023, a saber: Santa Rosalía (Meta), San Juan de Arama (Meta), San Jacinto (Bolívar), San Carlos (Córdoba), Rioblanco (Tolima), Puerto Lleras (Meta), La Primavera (Meta), Gigante (Huila), Fuente de Oro (Meta), Fonseca (Guajira), El Guamo (Bolívar), Córdoba (Bolívar), Balboa (Cauca), Ataco (Tolima), Arauquita (Arauca) y Aipe (Huila)<sup>28</sup>. Con los anteriores supuestos el ejercicio fue realizado sobre un total de 823 municipios. El último supuesto (iv) fue aplicar tarifas efectivas estimadas para cada municipio teniendo en cuenta la participación del recaudo del 2022 del IPU generado en esa vigencia (sin considerar pagos de vigencias anteriores) sobre el avalúo catastral tanto urbano como rural<sup>29</sup>.

<sup>28</sup> Con base en información remitida en el marco de elaboración del presente documento CONPES por el IGAC de estadísticas catastrales.

<sup>29</sup> Para los municipios sin información reportada se utilizó el porcentaje correspondiente a su categoría de ruralidad.

## 5. RECOMENDACIONES

El Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) y el Departamento Nacional de Planeación (DNP) recomiendan al Consejo Nacional de Política Económica y Social:

1. Emitir concepto para que el Gobierno nacional realice los siguientes reajustes para los avalúos catastrales urbanos y rurales correspondientes a la vigencia de 2024:
  - a. Los avalúos catastrales de los predios urbanos no formados y no actualizados durante la vigencia 2023, en 4,51 %.
  - b. Los avalúos catastrales de los predios rurales no formados y no actualizados durante la vigencia 2023 destinados a actividades no agropecuarias, en 4,51 %.
  - c. Los avalúos catastrales de los predios rurales no formados y no actualizados durante la vigencia 2023 destinados a actividades agropecuarias, en 2,55 %<sup>30</sup>.
  - d. Los avalúos catastrales de los predios urbanos y rurales formados o actualizados durante 2023, serán los establecidos mediante los respectivos procesos de formación o actualización catastral.
2. Solicitar al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, al DNP, al DANE, 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.

---

<sup>30</sup> Entiéndase por predios destinados a actividades agropecuarias, aquellos registrados en las bases catastrales con destinos económicos: agropecuario, agrícola, pecuario, acuícola, agroindustrial, agroforestal, infraestructura asociada a la producción.

## GLOSARIO

**Avalúo catastral:** el artículo 2.2.2.1.1 del Decreto 148 de 2020 establece que el concepto de avalúo catastral comprende *“el valor de un predio, resultante de un ejercicio técnico que, en ningún caso, podrá ser inferior al 60 % del valor comercial o superar el valor de este último”* (Decreto 148 de 2020).

**Catastro:** el artículo 2.2.2.1.1 del Decreto 148 de 2020 establece que el catastro es:

el inventario de bienes inmuebles en el territorio nacional, sin importar si son de dominio público o privado, e independientemente de su tipo de tenencia. El catastro debe estar actualizado, así como clasificado, con miras a lograr su identificación física, jurídica y económica, a partir de criterios técnicos y objetivos (Decreto 148 de 2020).

**Catastro multipropósito:** el artículo 2.2.2.1.1 del Decreto 148 de 2020 establece que por catastro multipropósito se entiende

aquel en el que la información que se genere a partir de su implementación, debe servir como un insumo fundamental en la formulación e implementación de diversas políticas públicas, contribuyendo a brindar una mayor seguridad jurídica, la eficiencia del mercado inmobiliario, el desarrollo y el ordenamiento territorial, integrada con el registro público de la propiedad inmueble, digital e interoperable con otros sistemas de información del territorio, y que provea instrumentos para una mejor asignación de los recursos públicos y el fortalecimiento fiscal de los territorios (Decreto 148 de 2020).

**Información económica:** el artículo 2.2.2.1.1 del Decreto 148 de 2020 define a la información económica como la que *“corresponde al valor o avalúo catastral del inmueble. El avalúo catastral deberá guardar relación con los valores de mercado”* (Decreto 148 de 2020).

**Información física:** el artículo 2.2.2.1.1 del Decreto 148 de 2020 define a la información física como aquella que *“corresponde a la representación geométrica, la identificación de la cabida, los linderos y las construcciones de un inmueble. La identificación física no implica necesariamente el reconocimiento de los linderos del predio in situ”* (Decreto 148 de 2020).

**Información jurídica:** el artículo 2.2.2.1.1 del Decreto 148 de 2020 define a la información jurídica como aquella que *habilita la “identificación de la relación jurídica de tenencia entre el sujeto activo del derecho, sea el propietario, poseedor u ocupante, con el inmueble. Esta calificación jurídica no constituye prueba ni sana los vicios de la propiedad”* (Decreto 148 de 2020).

**Proceso de actualización catastral:** el artículo 2.2.2.2.2 del Decreto 148 de 2020 indica que el proceso de actualización catastral es el *“conjunto de actividades destinadas a identificar, incorporar o rectificar los cambios o inconsistencias en la información catastral durante un período determinado”* (Decreto 148 de 2020).

**Proceso de formación catastral:** el artículo 2.2.2.2.2 del Decreto 148 de 2020 indica que el proceso de formación catastral es *“el conjunto de actividades destinadas a identificar, por primera vez, la información catastral en la totalidad de los predios que conforman el territorio o en parte de él”* (Decreto 148 de 2020).

ANEXOS

Anexo A. Meta de inflación remitida por el Banco de la República



**JD-S-CA-17662-2023**

Bogotá D.C, 01 de diciembre de 2023

Doctora

YENNY CAROLINA ROZO GÓMEZ

Directora de Descentralización y Fortalecimiento Fiscal Territorial

Departamento Nacional de Planeación -DNP

Bogotá D.C., Colombia

Ref.: SCD - 000032782  
Radicado DNP No. 20234230744551

Asunto: Meta de Inflación año 2024

---

Respetada Doctora:

En respuesta a su solicitud de la referencia, le informo que la meta de inflación para 2024 es de 3 %.

En el siguiente vínculo podrá consultar el comunicado de prensa:  
<https://www.banrep.gov.co/es/noticias/jdbr-reitera-meta-inflacion-tres-porciento>

Atentamente,

i

Alberto Boada Ortiz  
Secretario Junta Directiva  
Secretaría Junta Directiva

Anexo B. Resultados del IVP para 2023 remitidos al DNP por el DANE

| Código del departamento | Ciudad        | Variación del IVP 2022 (%) | Relativo IVP | Varianza | Coefficiente de variación estimado | Universo | Muestra seleccionada | Muestra efectiva | Muestra no efectiva | Cobertura (%) |
|-------------------------|---------------|----------------------------|--------------|----------|------------------------------------|----------|----------------------|------------------|---------------------|---------------|
| 5                       | Medellín      | 4,64                       | 1,05         | 0,00     | 0,06                               | 567.494  | 299                  | 299              | 0                   | 100,00        |
| 8                       | Barranquilla  | 4,22                       | 1,04         | 0,00     | 0,09                               | 274.157  | 216                  | 216              | 0                   | 100,00        |
| 13                      | Cartagena     | 3,95                       | 1,04         | 0,00     | 0,20                               | 155.545  | 176                  | 169              | 7                   | 96,02         |
| 15                      | Tunja         | 4,47                       | 1,04         | 0,00     | 0,07                               | 56.643   | 244                  | 239              | 5                   | 97,95         |
| 17                      | Manizales     | 5,20                       | 1,05         | 0,00     | 0,11                               | 88.251   | 210                  | 208              | 2                   | 99,05         |
| 18                      | Florencia     | 7,59                       | 1,08         | 0,00     | 0,11                               | 38.108   | 223                  | 216              | 7                   | 96,86         |
| 19                      | Popayán       | 3,92                       | 1,04         | 0,00     | 0,14                               | 73.687   | 232                  | 232              | 0                   | 100,00        |
| 20                      | Valledupar    | 3,37                       | 1,03         | 0,00     | 0,06                               | 81.578   | 229                  | 226              | 3                   | 98,69         |
| 23                      | Montería      | 4,21                       | 1,04         | 0,00     | 0,08                               | 72.369   | 202                  | 200              | 2                   | 99,01         |
| 27                      | Quibdó        | 5,96                       | 1,06         | 0,00     | 0,13                               | 17.393   | 244                  | 238              | 6                   | 97,54         |
| 41                      | Neiva         | 7,79                       | 1,08         | 0,00     | 0,10                               | 97.492   | 225                  | 222              | 3                   | 98,67         |
| 44                      | Riohacha      | 4,46                       | 1,04         | 0,00     | 0,15                               | 26.246   | 260                  | 259              | 1                   | 99,62         |
| 47                      | Santa Martha  | 6,59                       | 1,07         | 0,00     | 0,17                               | 93.335   | 181                  | 180              | 1                   | 99,45         |
| 50                      | Villavicencio | 4,28                       | 1,04         | 0,00     | 0,14                               | 108.657  | 197                  | 186              | 11                  | 94,42         |
| 52                      | Pasto         | 5,12                       | 1,05         | 0,00     | 0,18                               | 94.015   | 191                  | 184              | 7                   | 96,34         |
| 54                      | Cúcuta        | 6,66                       | 1,07         | 0,00     | 0,10                               | 140.196  | 212                  | 211              | 1                   | 99,53         |
| 63                      | Armenia       | 4,09                       | 1,04         | 0,00     | 0,12                               | 87.743   | 210                  | 210              | 0                   | 100,00        |
| 66                      | Pereira       | 4,87                       | 1,05         | 0,00     | 0,12                               | 100.980  | 179                  | 175              | 4                   | 97,77         |
| 68                      | Bucaramanga   | 4,37                       | 1,04         | 0,00     | 0,12                               | 146.515  | 199                  | 198              | 1                   | 99,50         |
| 70                      | Sincelejo     | 4,24                       | 1,04         | 0,00     | 0,08                               | 62.579   | 280                  | 277              | 3                   | 98,93         |
| 73                      | Ibagué        | 3,94                       | 1,04         | 0,00     | 0,09                               | 149.786  | 202                  | 200              | 2                   | 99,01         |
| 76                      | Cali          | 2,98                       | 1,03         | 0        | 0,1                                | 443.022  | 308                  | 308              | 0                   | 100           |

Fuente: DANE (2023).

## Anexo C. Resultados preliminares del IPPA para 2023 remitidos al DNP por el DANE



DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADÍSTICA



contestar por favor cite estos datos:

Radicado No.: 20232760114331

Fecha: \*miércoles 06 de diciembre de 2023

Bogotá D.C,

276

Señora

**YENNY CAROLINA ROZO**

Directora Técnica

Dirección de Descentralización y Fortalecimiento Fiscal Territorial

Departamento Nacional de Planeación -DNP-

[glaverde@dnpp.gov.co](mailto:glaverde@dnpp.gov.co) – [servicioalcidudano@dnpp.gov.co](mailto:servicioalcidudano@dnpp.gov.co)

**Asunto:** respuesta al radicado DANE N°20233130238282 (Rad DNP 20234230744561) de asunto «solicitud de información para CONPES Reajuste avalúos Catastrales 2024»

Respetada señora Rozo,

En atención a la solicitud recibida por esta dependencia donde solicita

«i) La certificación del porcentaje de incremento del Índice de Precios al Productor (IPP) para el sector agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca, en el componente de Oferta Interna Total entre noviembre 2022 y noviembre 2023 y, »

A continuación, se relacionan los resultados provisionales del Índice de Precios del Productor IPP de la Oferta Interna y de Producción Nacional, correspondientes al mes de noviembre de 2023, con sus respectivas variaciones mensuales, año corrido y doce meses, correspondientes al sector Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca.

### Índice de Precios del Productor. Sección Agricultura, Ganadería, Caza, Silvicultura y Pesca Noviembre de 2023pr

Base Dic-2014=100

| Sección Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca | Índice | Variación (%) |             |            |
|--|--------|---------------|-------------|------------|
|  |        | Mensual       | Año corrido | Doce meses |
| Índice Oferta Interna Total (OIT)*                         | 255,73 | -0,66         | -0,96       | 2,55       |
| Producción Nacional (PN)**                                 | 252,05 | -0,73         | -1,42       | 2,14       |

**Fuente:** DANE-IPP

Departamento Administrativo Nacional de Estadística

Carrera 59 No. 26 - 70, Interior CAN, Edificio DANE

Bogotá D.C. Colombia / Código postal 111321

Teléfono (601) 5978300

[www.dane.gov.co](http://www.dane.gov.co) / [contacto@ Dane.gov.co](mailto:contacto@ Dane.gov.co)



## BIBLIOGRAFÍA

- Banco de la República. (2022). *Meta de inflación e inflación total al consumidor*. Bogotá DC: Banco de la República. Obtenido de <https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/inflacion-total-y-meta>
- DANE. (agosto de 16 de 2022). *Producto Interno Bruto (PIB). Base 2015. Especificaciones de los modelos que se utilizan para el ajuste estacional y efecto calendario*. Obtenido de DANE Información para todos: <https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/pib/pib-especificaciones-ajuste-estacional-II-22.pdf>
- DANE. (2022a). *Índice de Precios al Consumidor (IPC)*. Bogotá DC: DANE. Obtenido de <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc>
- DANE. (2022b). *PIB por departamento*. Bogotá DC: DANE. Obtenido de <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/cuentas-nacionales/cuentas-nacionales-departamentales#:~:text=El%20PIB%20departamental%20mide%20la,la%20toma%20de%20decisiones%20regionales>.
- DANE. (2022c). *Sistema de Información de Precios y Abastecimiento del Sector Agropecuario*. Obtenido de [https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/agropecuario/sipsa/Bol\\_Insumos\\_nov\\_2022.pdf](https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/agropecuario/sipsa/Bol_Insumos_nov_2022.pdf)
- DNP. (2022). *Boletín de Resultados IDF 2021*. Obtenido de [https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/Desarrollo%20Territorial/Desempeno\\_Fiscal/Boletin\\_Resultados\\_Indice\\_Desempeno\\_Fiscal\\_2021.pdf](https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/Desarrollo%20Territorial/Desempeno_Fiscal/Boletin_Resultados_Indice_Desempeno_Fiscal_2021.pdf)
- DNP. (2010). Reajuste de avalúos catastrales para la vigencia de 2011. *Documento Conpes*