

Documento CONPES

3824

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

REAJUSTE DE AVALÚOS CATASTRALES PARA LA VIGENCIA 2015

DNP: Subdirección Sectorial, DDU, DDRS, OAJ
Ministerio de Hacienda y Crédito Público
Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural
Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE)
Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC)

Versión aprobada

Bogotá D.C., 22 de diciembre de 2014

CONSEJO NACIONAL DE POLÍTICA ECONÓMICA Y SOCIAL CONPES

Juan Manuel Santos Calderón
Presidente de la República

Germán Vargas Lleras
Vicepresidente de la República

Néstor Humberto Martínez Neira
Ministro de la Presidencia

Juan Fernando Cristo Bustos
Ministro del Interior

María Ángela Holguín Cuéllar
Ministra de Relaciones Exteriores

Mauricio Cárdenas Santamaría
Ministro de Hacienda y Crédito Público

Yesid Reyes Alvarado
Ministro de Justicia y del Derecho

Juan Carlos Pinzón Bueno
Ministro de Defensa Nacional

Aurelio Iragorri Valencia
Ministro de Agricultura y Desarrollo Rural

Alejandro Gaviria Uribe
Ministro de Salud y la Protección Social

Luis Eduardo Garzón
Ministro de Trabajo

Tomás González Estrada
Ministro de Minas y Energía

Cecilia Álvarez-Correa
Ministra de Comercio, Industria y Turismo

Gina Parody d'Echeona
Ministra de Educación Nacional

Gabriel Vallejo López
Ministro de Ambiente y Desarrollo Sostenible

Luis Felipe Henao Cardona
Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio

Diego Molano Vega
Ministro de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones

Natalia Abello Vives
Ministra de Transporte

Mariana Garcés Córdoba
Ministra de Cultura

Simón Gaviria Muñoz
Director General del Departamento Nacional de Planeación

Luis Fernando Mejía Alzate
Secretario Técnico del CONPES

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 2015, de conformidad con el artículo 6^o de la Ley 242 de 1995².

De acuerdo con la mencionada Ley, el reajuste de los avalúos catastrales para predios formados (urbanos y rurales) no podrá ser superior a la meta de inflación correspondiente al año para el que se define dicho incremento. Si los predios no han sido formados, el aumento podrá ser hasta del 130% de dicha meta.

Por disposición de la Ley 101 de 1993³, para los predios rurales dedicados a actividades agropecuarias, el reajuste debe considerar el Índice de Precios al Productor para el Sector Agricultura, Ganadería, Caza y Pesca (IPPA), siempre y cuando su incremento porcentual anual resulte inferior a la meta de inflación. Por último, según la Ley 242 de 1995 los predios formados o actualizados durante el 2014 al que se aplicará el reajuste no tendrán incremento.

El reajuste de avalúos catastrales propuesto del 3% 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 2012⁴.

Clasificación: V071

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

¹ “*Ajuste anual de la base. El valor de los avalúos catastrales se reajustarán anualmente a partir del 1º de enero de cada año, en un porcentaje determinado por el Gobierno Nacional previo concepto del Consejo Nacional de Política Económica y Social (CONPES). El porcentaje de incremento no podrá ser superior a la meta de inflación para el año en que se define el incremento.*”

En el caso de los predios no formados el porcentaje de incremento a que se refiere el inciso anterior, podrá ser hasta el 130% de la mencionada meta.”

² *Por la cual se modifican algunas normas que consagran el crecimiento del índice de precios al consumidor del año anterior como factor de reajuste de valores, y se dictan otras disposiciones.*

³ Ley General de Desarrollo Agropecuario y Pesquero.

⁴ *Por la cual se expiden normas en materia tributaria y se dictan otras disposiciones.*

TABLA DE CONTENIDO

I.	ESTADO ACTUAL DE LOS CATASTROS DEL PAÍS	5
II.	REAJUSTE PARA LA VIGENCIA 2015.....	9
III.	IMPACTO FISCAL DEL INCREMENTO DE LOS AVALÚOS CATASTRALES.....	11
IV.	RECOMENDACIONES.....	13
V.	GLOSARIO.....	14
VI.	SIGLAS.....	17
VII.	ANEXOS.....	18

I. ESTADO ACTUAL DE LOS CATASTROS DEL PAÍS

El catastro es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, que busca lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica. El catastro es de gran trascendencia para la definición de políticas públicas, ya que contar con un catastro actualizado, confiable y de fácil acceso, es el soporte fundamental para el desarrollo de importantes procesos como el ordenamiento territorial, la titulación de tierras, la planeación urbana y rural, la interrelación del registro y catastro, y el fortalecimiento de las finanzas locales, entre otras.

Para el año 2014 se estima que el 99,38% de los predios del país se encuentran formados⁵. Como se presenta en la Tabla 1, de 15.468.961 predios a cargo del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC)⁶ y los catastros descentralizados de Bogotá, Antioquia, Medellín y Cali, el 70% presentan una vigencia de actualización de 5 años o menos. Se observa que el área urbana presenta un nivel de actualización del 80%, mientras la rural es del 41%.

El 100% de los predios urbanos de los catastros de Bogotá, Cali y Medellín se encuentran actualizados, el 70% a cargo del IGAC, y 76% del catastro de Antioquia. El área rural de Medellín y Cali cuentan con el 100% de los predios actualizados, el 41% IGAC y 41% Antioquia.

⁵ La formación catastral consiste en obtener la información de los terrenos y edificaciones, en los aspectos físico, jurídico, fiscal y económico de cada predio. El restante 0,62% de los predios corresponde a datos estimados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y los catastros descentralizados de Bogotá, Cali, Medellín y Antioquia. La definición completa de “Formación Catastral” se puede consultar en la sección V: Glosario.

⁶ El IGAC es el responsable de la información catastral a nivel nacional de la propiedad inmueble, con excepción de lo correspondiente a Antioquia, Bogotá, Medellín y Cali, que cuentan con catastros descentralizados.

Tabla 1: Situación catastral del país a 1° de enero de 2014

Entidad	Estado Catastral	Urbanos		Rurales		Total	
		Pedios	%	Pedios	%	Pedios	%
Total Nacional	Actualizado	9.184.123	80%	1.670.335	41%	10.854.458	70%
	Desactualizado	2.232.751	20%	2.285.865	56%	4.518.616	29%
	Por Formar	-	0%	95.887	2%	95.887	1%
	Total	11.416.874	100%	4.052.087	100%	15.468.961	100%
IGAC	Actualizados	4.669.269	70%	1.413.975	41%	6.083.244	60%
	Desactualizado	2.026.613	30%	1.972.451	57%	3.999.064	39%
	Por Formar	-	0%	95.818	3%	95.818	1%
	Total	6.695.882	100%	3.482.244	100%	10.178.126	100%
Antioquia	Actualizados	635.733	76%	198.744	41%	834.477	63%
	Desactualizado	206.138	24%	288.126	59%	494.264	37%
	Por Formar	-	0%	69	0%	69	0%
	Total	841.871	100%	486.939	100%	1.328.810	100%
Medellín	Actualizados	887.039	100%	25.713	100%	912.752	100%
	Desactualizado	-	0%	-	0%	-	0%
	Por Formar	-	0%	-	0%	-	0%
	Total	887.039	100%	25.713	100%	912.752	100%
Cali	Actualizado	632.980	100%	31.903	100%	664.883	100%
	Desactualizado	-	0%	-	0%	-	0%
	Por Formar	-	0%	-	0%	-	0%
	Total	632.980	100%	31.903	100%	664.883	100%
Bogotá	Actualizado	2.359.102	100%	-	0%	2.359.102	99%
	Desactualizado	-	0%	25.288	100%	25.288	1%
	Por Formar	-	0%	-	0%	-	0%
	Total	2.359.102	100%	25.288	100%	2.384.390	100%

Fuente: IGAC - Subdirección de Catastro, Catastros Descentralizados.

La información catastral es fundamental para el fortalecimiento de las finanzas municipales, de la estratificación socioeconómica, del ordenamiento territorial, así como para el saneamiento de la propiedad, la formalización de la propiedad rural, la restitución de tierras y el fortalecimiento del mercado de tierras. Por esta razón, el Plan Nacional de Desarrollo 2010 – 2014 “Prosperidad para todos”⁷ definió como meta para 2014 mantener actualizado el catastro urbano por encima del 90% y el catastro rural por encima del 70%. En este sentido, es necesario anotar que la carencia de cartografía básica actualizada y a las escalas adecuadas para la ejecución de actividades catastrales en el área rural, la dificultad de acceso a algunos territorios y la insuficiente materialización de aportes económicos por parte de los entes territoriales para avocar estos procesos, han limitado el avance efectivo en la actualización rural.

⁷ Bases del Plan Nacional de Desarrollo 2010 – 2014, III. Crecimiento Sostenible y Competitividad, capítulo 5 Vivienda y Ciudades Amables.

Frente a estos hechos, el Gobierno Nacional se encuentra definiendo una estrategia interinstitucional que permita solventar las necesidades técnicas y financieras asociadas a este proceso, de modo que se materialicen en una política que permita avanzar efectivamente en la construcción de un catastro rural multipropósito. Asimismo, el mencionado Plan Nacional de Desarrollo estableció que las autoridades catastrales tienen la obligación de formar los catastros o actualizarlos en todos los municipios del país dentro de períodos de máximo cinco (5) años⁸. En cumplimiento de lo anterior, durante el año 2014 el IGAC y los catastros descentralizados de Bogotá, Antioquia y Cali adelantaron el proceso de actualización en aproximadamente 3 millones de predios⁹ para la vigencia 2015. Por esta razón, para los predios en mención el reajuste que propone este documento no aplica de acuerdo con lo señalado por la Ley.

De los predios actualizados, el 91,2% (2.761.165 predios) corresponde a zonas urbanas y el 8,8% (267.612 predios) restante a zonas rurales. Para el caso específico del IGAC, el 58,3% (314.042 predios) corresponde a urbano y 41,7% (224.660 predios) a rural. El 79,7% (2.414.819 predios) de la actualización fue realizada por el catastro de Bogotá, el 17,8% (538.702 predios) por el IGAC y el 2,5% (75.256 predios) restante corresponde a la oficina de catastro de Antioquia (Tabla 2).

Tabla 2: Número de predios actualizados durante 2014 que entran en la vigencia 2015*

Catastro	Urbano	Rural	Total	Porcentaje
IGAC**	314.042	224.660	538.702	18%
Medellín	-	-	-	0%
Antioquia	49.050	26.206	75.256	2%
Cali	-	-	-	0%
Bogotá	2.398.073	16.746	2.414.819	80%
TOTAL	2.761.165	267.612	3.028.777	100%

*Cifras proyectadas.

** Incluye corregimientos departamentales

Fuente: IGAC, catastros descentralizados.

⁸ Artículo 24 Ley 1450 de 2011 – Plan Nacional de Desarrollo 2010 – 2014 “Prosperidad para Todos”.

⁹ De acuerdo con la Resolución 70 de 2011 del IGAC, la actualización de la formación catastral consiste en el conjunto de operaciones destinadas a renovar los datos de la formación catastral, revisando los elementos físicos y jurídicos 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.

De los 65 municipios actualizados durante 2014 por el IGAC (Tabla 3), el 40% fue financiado exclusivamente por esta entidad, lo cual representó la actualización catastral de 258.189 predios a nivel nacional. El complemento, que corresponde a 280.513 predios, fueron cofinanciados por los gobiernos municipales y las Corporaciones Autónomas Regionales.

Tabla 3: Procesos de actualización catastral 2014 por fuentes de financiación*

Entidades	No. de municipios	%	No. de predios	Millones de pesos		
				IGAC	Convenio	Costo total
Corporación	1	2%	6.599	-	348,06	348,06
Corporación-municipio	5	8%	114.984	-	3.418,92	3.418,92
DPS-Unión Europea	14	22%	21.451	-	1.096,92	1.096,92
IGAC	26	40%	258.189	10.814,00	-	10.814,00
IGAC-corporación-municipio	3	5%	27.876	810,02	332,40	1.142,42
IGAC-municipio	2	3%	4.157	66,03	121,30	187,33
IGAC-municipio-departamento	8	12%	36.920	264,13	485,20	749,33
Municipio	5	8%	61.277	-	1.369,16	1.369,16
Municipio-departamento	1	2%	7.249	-	515,26	515,26
Total	65	100%	538.702	11.954,18	7.687,24	19.641,42

Fuente: IGAC.

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

Por otra parte, en relación con el proceso de conservación¹⁰, y de acuerdo con los datos estimados de 2014, el IGAC adelantó este proceso en 1.134.178 predios, de los cuales 793.925 se encuentran en la zona urbana (70,0%), y 340.253 en la zona rural (30,0%). La Tabla 4 resume el avance en conservación del catastro realizada por el IGAC desde el 2008.

¹⁰ Esta actividad genera un impacto en la base catastral con la inclusión de los cambios en la información física y jurídica de los predios.

Tabla 4: Predios con proceso de conservación catastral por el IGAC, 2008-2014

Vigencia	Urbano	Rural	Total
2008	644.443	258.081	902.524
2009	676.187	289.795	965.982
2010	706.310	302.704	1.009.014
2011	622.815	269.491	892.306
2012	655.900	281.100	937.000
2013	748.650	320.850	1.069.500
2014*	793.925	340.253	1.134.178

*Cifras estimadas, debido a que el proceso de conservación catastral se realiza por demanda de los usuarios y de aquellas solicitudes asociadas a procesos de titulación de bienes fiscales, adelantadas en forma coordinada con el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Fuente: IGAC.

II. REAJUSTE PARA LA VIGENCIA 2015

El reajuste anual de los avalúos catastrales tiene como propósito que la base gravable del impuesto predial evolucione en correspondencia con el valor del patrimonio de los propietarios o poseedores. El reajuste a los avalúos catastrales se realiza considerando tres criterios básicos: i) la meta de inflación, ii) el Índice de Precios al Productor para el Sector Agricultura, Ganadería, Caza y Pesca (IPPA)¹¹, y iii) el Índice de Valoración Predial (IVP)¹².

La metodología de cálculo del IVP consiste en calcular la variación porcentual promedio del valor de los predios del país entre dos períodos de tiempo. Para la recolección de la información de 2014, el DANE y el IGAC diseñaron una muestra probabilística de 4.863 predios urbanos de los cuales fueron efectivos 4.779, la cual es representativa para el conjunto de bienes inmuebles de uso habitacional de 22 ciudades capitales¹³ (Tabla 5). Para los predios efectivos de la muestra, se

¹¹ Este índice es 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 cesta de bienes que se producen en el país para consumo interno y para exportación, incluye sector primario y secundario.

¹² Este índice es estimado por el DANE con base en la información recolectada por el IGAC sobre el precio comercial de los bienes inmuebles de uso residencial.

¹³ El cálculo del IVP se inicia en el año 2001 con una muestra no probabilística de predios en 8 ciudades. En los años 2002 y 2003, se sigue con el mismo esquema no probabilístico y se incrementa la muestra a 11 ciudades. Con la experiencia de los años anteriores, para la estimación del IVP se diseña una muestra probabilística urbana (22 ciudades); a partir del año 2004, se plantea un diseño estadístico urbano con cobertura nacional (excluyendo a Bogotá), en el que se lleva a cabo el operativo de recolección en las 22 ciudades capitales de los departamentos existentes en el año 1991. Fuente: DANE, Metodología IVP.

utilizó como unidad de observación el avalúo comercial de dichos inmuebles, entre octubre de 2013 y septiembre de 2014 (Anexo 1).

Tabla 5: Variaciones anuales del IVP según ciudades, 2005 – 2014

No.	Ciudad	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
1	Armenia	3,85	5,19	3,27	5,60	3,16	4,34	7,13	4,15	4,27	4,17
2	Barranquilla	3,38	1,70	5,68	3,39	5,69	3,05	6,80	6,56	6,87	8,32
3	Bucaramanga	2,23	2,04	3,59	9,62	7,18	4,39	4,61	5,71	7,10	6,83
4	Cali*	8,09	5,11	7,49	5,26	7,14	5,92	6,64	4,72	5,98	5,37
5	Cartagena	4,76	9,05	6,06	6,03	5,95	6,81	6,66	4,41	5,51	5,56
6	Cúcuta	5,15	4,58	3,30	5,35	8,27	4,02	7,53	5,87	6,73	5,34
7	Florencia	3,18	1,84	1,62	5,41	4,61	4,47	7,60	6,55	6,69	7,45
8	Ibagué	2,34	3,51	3,99	4,42	4,77	2,54	3,60	7,73	5,72	4,43
9	Manizales	4,98	4,43	9,70	5,98	6,80	5,70	4,27	4,36	5,66	5,80
10	Medellín	2,89	4,45	3,27	8,40	6,95	5,07	6,73	7,75	5,02	4,84
11	Montería	2,66	2,16	2,88	5,33	5,93	4,40	7,11	7,54	4,67	8,12
12	Neiva	8,74	1,93	4,15	12,59	2,13	5,14	6,06	6,46	7,43	4,48
13	Pasto	4,26	4,20	4,11	7,44	5,78	7,02	4,06	5,57	3,93	5,58
14	Pereira	5,25	3,41	4,20	2,20	3,22	7,01	7,08	5,42	7,12	5,21
15	Popayán	5,88	4,70	7,53	8,51	5,80	4,82	6,49	5,15	6,05	8,53
16	Quibdó	3,43	2,71	6,37	7,17	5,03	4,55	3,63	5,77	3,82	5,30
17	Riohacha	8,71	4,61	4,84	4,25	6,73	6,20	6,40	6,46	6,69	4,52
18	Santa Marta	13,03	7,57	4,55	5,45	3,58	6,94	5,18	5,63	7,43	8,94
19	Sincelejo	5,61	3,18	9,15	2,95	2,86	2,29	7,03	8,88	7,35	6,73
20	Tunja	6,17	5,39	4,37	11,28	11,01	6,22	6,72	8,20	8,84	9,41
21	Valledupar	4,32	4,19	4,43	5,28	6,20	5,73	7,33	8,10	6,15	5,89
22	Villavicencio	4,09	2,39	5,81	4,09	4,81	7,15	8,45	7,65	7,17	7,77
	Nacional	5,04	4,20	4,87	6,37	6,01	5,10	6,37	6,29	6,03	5,95

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

Fuente: DANE - IGAC

Como se observa en la Tabla 5, la variación anual nominal de los avalúos comerciales para el total de los predios de la muestra en 2014 fue de 5,95%, cifra superior a la meta de inflación establecida por el Banco de la República para el 2015 que es del 3,0%¹⁴ (Anexo 2), indicando que los avalúos catastrales se reajustarán por debajo en 2,95 puntos de lo que muestra la actividad

¹³ Este índice es estimado por el DANE con base en la información recolectada por el IGAC sobre el avalúo comercial de los bienes inmuebles de uso residencial.

inmobiliaria en el país. Es importante señalar que en los últimos 10 años, en promedio, el IVP ha estado alrededor de 5,62%. La ciudad en la que más creció el valor de los activos inmobiliarios durante este período fue Tunja con un crecimiento de 110,7%, mientras que la que menos creció fue Ibagué con 52,27%.

De otra parte, la variación doce meses a noviembre de 2014¹⁵ del Índice de Precios al Productor para el Sector Agricultura, Ganadería, Caza y Pesca, indicador de referencia conforme con la Ley 101 de 1993¹⁶, para el ajuste de los predios rurales dedicados a actividades agropecuarias, fue de 18,29%¹⁷ (Anexo 3).

De acuerdo con lo anterior, el ajuste para la vigencia de 2015 de los avalúos catastrales de los predios urbanos y rurales se propone sea del 3,0%.

III. 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 éste representa aproximadamente la tercera parte de las fuentes de ingresos municipales. En particular, en promedio el 26,5%¹⁸ de los ingresos tributarios de los municipios con población inferior a 100 mil habitantes, y el 34,6% para las mayores de 100 mil habitantes. La Tabla 6 presenta los escenarios fiscales de un reajuste de los avalúos catastrales según el aumento propuesto del 3%.

¹⁵ La información corresponde al mes de noviembre de 2014, Cifra publicada por el DANE 04 de Diciembre de 2014

¹⁶ De acuerdo con el parágrafo del artículo 9 de esta Ley: *“para el ajuste anual de los avalúos catastrales de los predios rurales dedicados a las actividades agropecuarias dentro de los porcentajes mínimo y máximo previstos en el artículo 8 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”*.

¹⁷ 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.

¹⁸ Sistema de Información del Formulario Único Territorial (FUT) de 1.101 municipios. Estimación a partir del recaudo reportado por los municipios para el año 2013.

Tabla 6: Escenarios Fiscales del reajuste de avalúos catastrales, 2015 *

CONCEPTO	IGAC	ANTIOQUIA	MEDELLÍN	TOTAL
Número de municipios **	975	124	1	1.100
Predios urbanos	6.695.882	841.871	887.039	8.424.792
Avalúo catastral urbano 2014 (Millones de pesos)	291.623.717	34.154.238	66.563.561	392.341.516
Predios rurales	3.482.244	486.939	25.713	3.994.896
Avalúo catastral rural 2014 (Millones de pesos)	114.111.503	16.822.775	2.105.182	133.039.461
Predios Totales	10.178.126	1.328.810	912.752	12.419.688
Avalúo catastral total 2014 (Millones de pesos)	405.735.220	50.977.014	68.668.743	525.380.976
Recaudo total estimado sin incremento (Millones de pesos)	2.150.397	387.425	618.019	3.155.841
Recaudo con Δ 3,0% urbano y rural (Millones de pesos)	2.214.909	399.048	636.559	3.250.516
Δ Incremento (Millones de pesos)	64.512	11.623	18.541	94.675

* No incluye a Cali ni a Bogotá dado que estas ciudades cuentan con Índices de Valoración Predial Diferencial.

** Incluye San Andrés, sólo para fines estadísticos ya que no es municipio (Ley 1 de 1972). Sin embargo, sí le aplica el reajuste de avalúos catastrales.

Nota: Tarifa utilizada: 5,3 x 1.000 para IGAC; para Antioquia (7,6) y Medellín (9,0).

Fuente: IGAC, Catastros descentralizados. Cálculos DNP-DDU.

Utilizando una tarifa (por mil) promedio diferencial¹⁹, calculada a partir de los recaudos del impuesto predial del 2013²⁰, se estima que sólo los reajustes de los avalúos catastrales podrán generar recaudos adicionales por concepto de impuesto predial del orden de \$95 mil millones de pesos para la vigencia de 2015, sin incluir Bogotá y Cali, dado que dichas ciudades cuentan con IVP diferencial. Lo anterior significa que por cada punto porcentual de incremento en la base gravable, se obtiene un incremento en los ingresos de cerca de \$32 mil millones.

¹⁹ Esta tarifa es el resultado del cociente entre el recaudo promedio del impuesto predial observado para el año 2013 de los municipios de cada jurisdicción catastral, con respecto al avalúo total de los mismos. Como criterio de ajuste sólo se tomaron tarifas entre el 1 por mil y el 16 por mil.

²⁰ Tarifa utilizada: 5,3 x 1.000 para IGAC (con base en 929 municipios de los 974 a cargo del IGAC), 7,6 para Antioquia (con base en 123 municipios de 124 a cargo del catastro de Antioquia), y 9,0 para Medellín.

IV. RECOMENDACIONES

El Departamento Administrativo Nacional de Estadística, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, y el Departamento Nacional de Planeación recomiendan al Consejo Nacional de Política Económica y Social:

1. Aprobar los siguientes reajustes para los avalúos catastrales urbanos y rurales correspondientes a la vigencia de 2015:
 - a) Los avalúos catastrales de los predios urbanos no formados y formados con vigencia de 1º de enero de 2014 y anteriores, se reajustarán a partir del 1º de enero de 2015 en tres punto cero por ciento (3,0%).
 - b) Los avalúos catastrales de los predios rurales no formados y formados con vigencia de 1º de enero de 2014 y anteriores, se reajustarán a partir del 1º de enero de 2015 en tres punto cero por ciento (3,0%).
 - c) Los predios urbanos y rurales formados o actualizados durante 2014, 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 1º de enero de 2015, en los municipios o zonas donde se hubieren realizado.
2. Solicitar al DNP, al DANE y al IGAC determinar las características de la información predial rural disponible, con el fin de establecer su completitud y uso posible en el diseño de un IVP rural.
3. Solicitar al DANE y al IGAC, y sugerir al Catastro de Bogotá adelantar el análisis técnico para evaluar la viabilidad de la incorporación de la información de Bogotá en el cálculo del IVP.
4. Solicitar al IGAC, y sugerir a los catastros descentralizados y a las entidades territoriales, con el apoyo de las Corporaciones Autónomas Regionales:
 - a) Mantener y continuar con los procesos de actualización catastral en la zona urbana y rural.
 - b) Fortalecer los procesos de conservación dinámica de las bases catastrales.
5. Sugerir a las entidades territoriales que desarrollen las acciones necesarias para cofinanciar la actualización catastral, y mejorar la gestión local asociada a la facturación y cobro del Impuesto Predial Unificado.

V. GLOSARIO

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: 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: 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: 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 Instituto Geográfico “Agustín Codazzi”, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital de Bogotá y los organismos encargados de las labores catastrales en el Departamento de Antioquia y en los Municipios de Cali y Medellín.

Avalúo catastral: 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 a 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: Descripción en forma íntegra, consistente y actualizada de los datos físicos, jurídicos y económicos de cada predio, obtenidos en los procesos catastrales.

Catastro: 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.

Conservación catastral: 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: 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 Instituto Geográfico “Agustín Codazzi”, con la finalidad de atender bien y oportunamente los requerimientos de los usuarios.

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

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

Predio urbano: Es el inmueble ubicado dentro del perímetro urbano.

VI. SIGLAS

DANE	Departamento Administrativo Nacional de Estadística
DDRS	Dirección de Desarrollo Rural Sostenible (DNP)
DDU	Dirección de Desarrollo Urbano (DNP)
DNP	Departamento Nacional de Planeación
FUT	Formulario Único Territorial
IGAC	Instituto Geográfico Agustín Codazzi
IPPA	Índice de Precios al Productor para el Sector Agricultura, Ganadería, Caza y Pesca.
IPU	Impuesto Predial Unificado
IVP	Índice de Valoración Predial
OAJ	Oficina Asesora Jurídica (DNP)

VII. ANEXOS

Anexo 1. Muestras Índice de Valoración Predial (2014)

Ciudad	Muestra Enviada	Muestra Efectiva
Armenia	210	209
Barranquilla	193	189
Bucaramanga	199	195
Cali	298	296
Cartagena	176	165
Cúcuta	212	211
Florencia	223	222
Ibagué	202	200
Manizales	210	209
Medellín	299	295
Montería	202	200
Neiva	225	217
Pasto	191	190
Pereira	179	175
Popayán	209	199
Quibdó	244	240
Riohacha	260	258
Santa Marta	181	172
Sincelejo	280	278
Tunja	244	243
Valledupar	229	224
Villavicencio	197	192
Total Nacional	4.863	4.779

Fuente: DANE – IGAC

Anexo 2. Meta de Inflación 2015



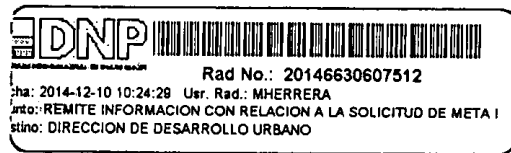
Banco de la República
Bogotá D. C., Colombia

Secretaría Junta Directiva

JD-S-28508

5 de diciembre de 2014

Doctora
SIRLY CASTRO TUIRÁN
Directora de Desarrollo Urbano (E)
DNP
Calle 26 No. 13-19
Ciudad

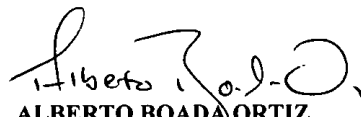


Ref.: DER-BOG-38799-2014
Asunto: Solicitud Meta de Inflación.

Respetada Doctora:


En atención a su solicitud de la referencia, me permito informarle que la Junta Directiva del Banco de la República, en su sesión del 28 de noviembre del presente año, estableció la meta de inflación para el año 2015 en 3%, con un rango de +/- 1 punto porcentual.

Atentamente,


ALBERTO BOADA ORTIZ
Secretario Junta Directiva



1 Folio

Anexo 3. Índice de Precios al Productor para el Sector Agricultura, Ganadería, Caza y Pesca (IPPA), a noviembre de 2014



DANE
Departamento Administrativo Nacional de Estadística

PROSPERIDAD PARA TODOS

No 2014-313-012689-1


DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADÍSTICA
Fecha Radicada: 04/12/2014 16:53:03 - Usuario Radicador: Asunto: RESPUESTA A LA SOLICITUD DE INFORMACION CON RADICA
Destinatario: GRUPO ADMINISTRACION DOCUMENTAL - DINEC/11/ CAI/1328 Y CASTR/1
Código al estado de su trámite en nuestro Página: http://www.dane.gov.co
Bogotá D.C. Carrera 29 No. 76-78 Teléfono 1 CAI tel 3928280
Sistema de Gestión: SISESTAT

Al contestar por favor cite estos datos

210

Bogotá

Doctora
SIRLY CASTRO TUIRAN
Director Desarrollo Urbano (E)
Departamento Nacional de Planeación
Calle 26 No.13-19
Ciudad

DNP 

Rad No.: 20146630602402

Fecha: 2014-12-05 10:37:50 Usr. Rad.: JEVALLEJO
Asunto: DA RESPUESTA A RAD. 20143130105952
Oficina: DIRECCION DE DESARROLLO URBANO

Asunto: Respuesta a la solicitud de información con Radicado No: 20143130105952

Cordial Saludo,

Este es el valor del-IPP- de la Oferta Interna Total, con sus respectivas variaciones mensual, año corrido y 12 meses para el sector Agricultura, Ganadería, Caza, Silvicultura y Pesca. La información corresponde al mes de noviembre de 2014.

	Índice	Variación Porcentual		
		Mes	Año Corrido	Doce Meses
Agricultura, Ganadería, Caza Y Silvicultura y Pesca	139,04	-0,89	18,20	18,29


Fuente: DANE

Cordialmente,

EDUARDO EFRAIN FREIRE DELGADO
Director Técnico de Metodología y Producción Estadística

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADÍSTICA
Carrera 59 Núm. 26-70 Interior 1 CAN, Edificio DANE
Teléfono (571) 597 8300 Fax (571) 597 8399 Bogotá, D.C., Colombia
www.dane.gov.co
contacto@dane.gov.co

17/06



3º CENSO NACIONAL AGROPECUARIO
Hay campo para todos