

Documento

**Conpes**

---

**3018**

República de Colombia  
Departamento Nacional de Planeación

**Reajuste de los Avalúos Catastrales para la vigencia de  
1999**

**DNP: Unidad de Planeación Regional Urbana**

**Versión aprobada**

**Santa Fe de Bogotá, D.C., noviembre 12 de 1998**

## **INTRODUCCION**

Este documento somete a la aprobación del CONPES el reajuste del avalúo catastral para la vigencia de 1999. De acuerdo con la Ley 44 de 1990 y las modificaciones introducidas a la misma por la Ley 242 de 1995, el Gobierno Nacional debe reajustar anualmente los catastros, previo concepto del CONPES.

Según la Ley 242 de 1995, el aumento de los avalúos catastrales 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 de hasta el 130% de la mencionada meta. Los predios formados o actualizados durante 1998 no sufren reajuste en sus avalúos. Por disposición de la Ley 101 de 1993, para los predios rurales dedicados a actividades agropecuarias el reajuste debe basarse en el índice de precios al productor agropecuario -IPPA-<sup>1</sup>, cuando su incremento porcentual anual resulte inferior al índice de precios al consumidor.

### **I. SITUACIÓN CATASTRAL**

Actualmente, 97,17% de los predios de los municipios cuyos catastros están a cargo del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, tienen formación<sup>2</sup>. Las cabeceras de estos municipios alcanzan un nivel de formación del 99.77%, y en las áreas rurales la formación se sitúa en un 92.78%. Las entidades encargadas de la formación catastral<sup>3</sup> tienen la obligación de actualizar los catastros al menos cada cinco años, según la Ley 223 de 1995. En cumplimiento de esta obligación, el IGAC actualizó el 8% de los predios durante 1998. Sobre los predios actualizados en 1998 no se aplica reajuste, ya que su valor fue puesto al día en el proceso de actualización.

---

<sup>1</sup> Parágrafo del artículo 9º de la Ley 101 de 1993.

<sup>2</sup> La administración de un catastro incluye tres procesos: el de formación, en el que se recopila la información sobre variables físicas, económicas y jurídicas de los predios; el de actualización, que consiste en acciones generalizadas y periódicas para poner al día la información sobre las variables; y el de conservación, que consiste en el registro de las modificaciones que sufren los predios, las cuales se conocen como mutaciones.

<sup>3</sup> Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC y los catastros de Santa Fe de Bogotá, Medellín, Antioquia y Cali.

En caso de aprobarse la aplicación del autoavalúo para los municipios de más de 100.000 habitantes, incluida en el Proyecto de Ley de Reforma Tributaria, la base gravable en estos municipios dejará de ser el avalúo catastral. Lo anterior no implica que sea innecesario actualizar los avalúos catastrales puesto que seguirán siendo útiles para funciones administrativas como la estimación del potencial de recaudo por concepto de predial y los niveles de evasión.

## **II. REAJUSTE PARA LA VIGENCIA DE 1999**

De acuerdo con el nivel de formación y actualización de los catastros y con las metas macroeconómicas del Gobierno Nacional, el Departamento Nacional de Planeación solicita al CONPES acoger los siguientes reajustes para los avalúos catastrales urbanos y rurales durante 1999<sup>4</sup>:

1. Los predios urbanos y rurales de uso distinto al agropecuario, formados con anterioridad a la vigencia de 1998, tendrán un ajuste de 15% equivalente a la meta de inflación para el año de 1999.
2. Los predios rurales de uso agropecuario con formación catastral anterior a 1998 tendrán un ajuste de 9.52%, correspondiente al IPPA entre el 1° de noviembre de 1997 y el 30 de octubre de 1998. Se utiliza el IPPA, por ser inferior al IPC para el mismo período, que fue del 17.09%, y a la meta de inflación para 1999.
3. Los predios no formados, urbanos o rurales de uso distinto al agropecuario, tendrán un ajuste del 19.5%, equivalente al 130% de la meta de inflación para 1999.
4. Los predios urbanos y rurales formados o actualizados durante 1998 no tendrán reajuste.

---

<sup>4</sup> Las variables utilizadas para el cálculo del reajuste de los avalúos catastrales son: la meta de inflación para el año de 1999 (15%), y el Índice de Precios al Productor Agropecuario IPPA, debidamente certificado por el Banco de la República.

DECRETO NUMERO DE 1998

Por el cual se determinan los porcentajes de incremento de los  
avalúos catastrales para 1999

**EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA DE COLOMBIA**

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las que le confiere el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política, las Leyes 14 de 1983, 75 de 1986, 9ª de 1989, 44 de 1990, 101 de 1993, 223 de 1995 y 242 de 1995; oído el concepto del Consejo Nacional de Política Económica y Social (CONPES), y

**CONSIDERANDO:**

Que el párrafo 1º del artículo 90 de la Ley 223 de 1995, modificatorio del artículo 5º de la Ley 14 de 1983 y el artículo 74 de la Ley 75 de 1986, establece que las autoridades catastrales tendrán la obligación de formar los catastros o actualizarlos en el curso de períodos máximos de cinco (5) años, con el fin de revisar los elementos físicos y jurídicos del catastro y eliminar disparidades originadas en mutaciones físicas, variaciones de uso o productividad, obras públicas o condiciones locales del mercado inmobiliario;

Que el artículo 6º de la Ley 242 de 1995, modificatorio del artículo 8º de la Ley 44 de 1990 establece que el valor de los avalúos catastrales, se reajustará 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).

Que el mismo artículo 6º establece que el porcentaje no podrá ser superior a la meta de inflación para el año en que se define el incremento;

Que el mismo artículo 6º establece que en el caso de los predios no formados el porcentaje de incremento podrá ser hasta el 130% del incremento del mencionado índice;

Que el artículo 155 del Decreto 1421 de 1993, dispone un régimen especial para fijar las bases gravables del impuesto predial unificado en el Distrito de Santa Fe de Bogotá;

Que el párrafo del artículo 9º de la Ley 101 de 1993, determina que para el ajuste anual de los avalúos catastrales de los predios rurales dedicados a las actividades agropecuarias dentro de los porcentajes mínimos y máximo previstos en el artículo 6º de la Ley 242 de 1995, 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;

Que la variación porcentual del índice de precios al consumidor durante el período comprendido entre el 1º de noviembre de 1997 y el 30 de octubre de 1998, fue del 17.09% (diecisiete punto cero nueve por ciento) según certificación del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE);

Que la variación porcentual de índice de precios del productor de agricultura, silvicultura y pesca entre el 1º de noviembre de 1997 y el 30 de octubre de 1998 fue del 9.52%, (nueve punto cincuenta y dos por ciento) según certificación del Banco de la República;

Que el Consejo Nacional de Política Económica y Social (CONPES), en sesión del 12 de noviembre de 1998, conceptuó que los avalúos catastrales para los predios formados de acuerdo con la Ley 14 de 1983, tendrán un incremento del 15% (quince por ciento) equivalente a la meta de inflación para el año de 1999.

Que en la misma sesión el CONPES conceptuó que los avalúos catastrales para los predios no formados, de acuerdo con los criterios de la Ley 14 de 1983, tendrán un incremento del 130% (ciento treinta por ciento) de la meta para la variación del índice de precios al consumidor. Del mismo modo, los predios rurales dedicados a la agricultura, silvicultura y pesca serán objeto de un reajuste correspondiente al Índice de Precios al Productor Agropecuario para el periodo comprendido entre el 1° de noviembre de 1997 y el 30 de octubre de 1998.

Que de acuerdo con el artículo 8° de la Ley 14 de 1983, los avalúos catastrales establecidos conforme a los artículos 4°, 5°, 6° y 7° de la misma Ley, entrarán en vigencia el 1° de enero del año siguiente en que fueron efectuados.

### **DECRETA:**

**ARTICULO PRIMERO:** Los avalúos catastrales de los predios urbanos y rurales formados o actualizados durante 1998, regirán a partir de 1999 en los municipios o zonas donde se hubieren realizado.

**ARTICULO SEGUNDO:** Los avalúos catastrales de los predios urbanos formados con anterioridad a 1998 se ajustarán para el año 1999 en 15 % (quince por ciento). Tratándose de predios dedicados a las actividades agropecuarias, éstos se ajustarán para el año de 1999 en 9.52% (nueve punto cincuenta y dos por ciento). En los predios no formados, rurales o urbanos de uso distinto al agropecuario, los avalúos catastrales se ajustarán para el año de 1999 en 19.5% (diecinueve punto cinco por ciento).

**ARTICULO TERCERO:** El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación.

### **PUBLÍQUESE Y CUMPLASE**

Dado en Santa Fe de Bogotá, D.C. a los

**JUAN CAMILO RESTREPO SALAZAR**

Ministro de Hacienda y Crédito Público

**JAIME RUIZ LLANO**

Director del Departamento Nacional de Planeación