

 <p>ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA BUCARAMANGA - FLORIDABLANCA - GIRÓN - PIEDECUESTA</p>	<p align="center">PROCESO GESTIÓN JURIDICA Y CONTRACTUAL</p>	<p>CODIGO:GJC-FO-002</p>
	<p align="center">RESOLUCIÓN Nº 000002 (Enero 04 de 2023)</p>	<p>VERSIÓN: 02</p>

“POR MEDIO DE LA CUAL SE ORDENA EL REAJUSTE DE LOS AVALÚOS CATASTRALES, PARA LA VIGENCIA 2023”

EL DIRECTOR DESIGNADO DEL AREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA,

En uso de sus atribuciones legales y en especial las conferidas por la Ley 1625 de 2013, el Acuerdo Metropolitano No. 020 de 2012 y el Acuerdo Metropolitano No. 032 de 2015, y Decreto Metropolitano No. 0001 de 2023

CONSIDERANDO:

Que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi mediante la Resolución 1267 del 10 de octubre de 2019, habilitó como gestor catastral al Área Metropolitana de Bucaramanga -AMB- para la prestación del servicio público catastral en los municipios de Bucaramanga, Floridablanca, San Juan de Girón y Piedecuesta.

Que, con el fin de fortalecer el fisco de las entidades territoriales, al artículo 3 de la Ley 14 de 1983 asignó la competencia administrativa a las autoridades catastrales de la gestión en las labores de formación, actualización y conservación de los catastros tendientes a la correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica de los inmuebles.

Que, en consonancia con la norma citada, el literal c) del artículo 2.2.2.1.1. del Decreto 148 de 2020 establece que la información económica corresponde al valor o avalúo catastral del inmueble y este deberá guardar relación con los valores del mercado.

Que el Artículo 2.2.2.1.1. del Decreto 148 de 2020, que modificó parcialmente el Título 2 de la parte 2 del libro 2 del Decreto 1170 de 2015, define al catastro como el inventario de los bienes inmuebles, de dominio público o privado, localizados en el territorio nacional, independiente de su tipo de tenencia; así como 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.

Que de conformidad con lo estipulado en el Artículo 8 de la Ley 44 de 1990 modificado por el Artículo 6 de la Ley 242 de 1995, establece que el valor de los avalúos catastrales, se reajustará anualmente a partir del primero (01) de enero de cada año en un porcentaje determinado por el Gobierno Nacional, previo concepto del Consejo Nacional de Política Económica y Social -CONPES-, porcentaje que no podrá ser superior a la meta de inflación para el año en que se define el incremento.

Que el mismo Artículo 6 establece que, en el caso de los predios no formados, el porcentaje de incremento podrá ser hasta el ciento treinta por ciento (130%) del incremento de la mencionada meta.

Que de acuerdo con el Artículo 8 de la Ley 14 de 1983, el reajuste de los avalúos catastrales entrará en vigencia el 01 de enero del año siguiente al que fueron ejecutados.

Que según lo dispuesto en el párrafo del Artículo 9 de la Ley 101 de 1993, para determinar el ajuste anual de los avalúos catastrales de los predios rurales dedicados a las actividades agropecuarias dentro de los porcentajes mínimo y máximo previstos en el artículo 8o. de la Ley 44 de 1990, el Gobierno deberá aplicar el índice de precios al productor agropecuario cuando su incremento porcentual anual resulte inferior al del índice de precios al consumidor.

Que la Junta Directiva del Banco de la República, informó al Departamento Nacional de Planeación mediante misiva de fecha 28 de noviembre de 2022, que en sesión de fecha 25 de noviembre de 2022, decidió para el año 2023, reiterar la meta de inflación en tres por ciento (3%).

Así mismo, a través del ejercicio de la Gestión Catastral se establece el Avalúo Catastral. En este sentido, el Artículo 2.2.2.1.1. del Decreto 148 de 2020, definió el avalúo catastral como 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. Para su determinación no será necesario calcular de manera separada el valor del suelo y el de la construcción.

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 2021 representó el 34,3 % de los ingresos tributarios municipales (Departamento Nacional de Planeación -DNP, 2022).

Por su parte, el artículo 8 de la Ley 44 de 1990, modificado por el artículo 6 de la Ley 242 de 1995, señala que 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 para el año en que se define el incremento, y que ese porcentaje no aplica para aquellos predios cuyo avalúo catastral haya sido formado o actualizado durante ese año.

Así mismo 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.

 <p>ÁREA METROPOLITANA DE BUCARAMANGA BUCARAMANGA - FLORIDABLANCA - GIRÓN - PIEDECUESTA</p>	<p>PROCESO GESTIÓN JURIDICA Y CONTRACTUAL</p>	<p>CODIGO:GJC-FO-002</p>
	<p>RESOLUCIÓN Nº 000002 (Enero 04 de 2023)</p>	<p>VERSIÓN: 02</p>

De la misma manera, 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 en un solo año, el Gobierno Nacional podrá autorizar, previo concepto del CONPES, un incremento adicional extraordinario.

En este contexto, dada la situación coyuntural que está afectando al país y en consideración a que para este año se presenta la situación excepcional considerada en el Artículo 6 de la Ley 242 de 1995, el Consejo Nacional de Política Económica y Social, en documento CONPES 4111 de fecha 23 de diciembre de 2022, consideró que el reajuste de avalúos catastrales propuesto para la vigencia 2023 es del 4.31% para los predios urbanos, valor que corresponde al índice de valor predial (IVP) reportado por el DANE. Para los predios rurales el ajuste considerado es del 3% equivalente a la meta de inflación certificada por el Banco de la República para la vigencia 2023.

Que de conformidad con lo establecido en el Artículo 2.2.2.2.8 del Decreto 1170 de 2015, modificado por el Artículo 1 del Decreto 148 de 2020, indica sobre la vigencia fiscal de los avalúos catastrales que, para efectos de lo consagrado sobre la base gravable del impuesto predial unificado en el artículo 3 de la Ley 44 de 1990, los avalúos catastrales, resultantes de la prestación del servicio público de gestión catastral, entrarán en vigencia para efectos fiscales a partir del 01 de enero del año siguiente a aquel en que fueron estimados o calculados; para lo cual, los gestores catastrales ordenarán por acto administrativo su entrada en vigencia.

Que, en virtud de lo expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Reajuste de avalúos catastrales para predios urbanos. Los avalúos catastrales de los predios urbanos no formados con vigencia de 01 de enero de 2022 y anteriores, se reajustarán a partir del 01 de enero de 2023 en cuatro punto treinta y un por ciento (4.31%).

ARTÍCULO SEGUNDO: Reajuste de avalúos catastrales para predios rurales. Los avalúos catastrales de los predios rurales no formados con vigencia de 01 de enero de 2022 y anteriores, se reajustarán a partir del 01 de enero de 2023 en tres punto cero por ciento (3.0%).

ARTÍCULO TERCERO: No Reajuste de avalúos catastrales para predios formados o actualizados durante 2022. Los avalúos catastrales de los predios urbanos y rurales formados o actualizados durante 2022, no serán objeto de reajuste. Los avalúos catastrales de los predios de que trata este artículo, entrarán en vigencia a partir del 01 de enero de 2023, en los Municipios o zonas donde se hubiere realizado la actualización.

ARTÍCULO CUARTO: La presente resolución quedará en firme desde el día siguiente a su publicación de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 87 de la ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

PUBLIQUESE Y CÚMPLASE

Expedida en Bucaramanga, a los cuatro (04) días del mes de enero de 2023.


NELSON ENRIQUE GONZALEZ TARAZONA
DIRECTOR PROVISIONAL

Proyectó: Claudia P. Flórez. – Profesional Universitario - SPI
Revisó aspectos técnicos: Nelson González- Subdirector SPI 
Revisó Aspectos Jurídicos: Yessica Marquez Gutiérrez -Secretaría General (E) 