



## GACETA DEL CONGRESO

SENADO Y CÁMARA

(Artículo 36, Ley 5ª de 1992)

IMPRENTA NACIONAL DE COLOMBIA

www.imprenta.gov.co

ISSN 0123 - 9066

AÑO XXXIII - N° 652

Bogotá, D. C., jueves, 23 de mayo de 2024

EDICIÓN DE 38 PÁGINAS

DIRECTORES:

GREGORIO ELJACH PACHECO

SECRETARIO GENERAL DEL SENADO

www.secretariassenado.gov.co

JAIME LUIS LACOUTURE PEÑALOZA

SECRETARIO GENERAL DE LA CÁMARA

www.camara.gov.co

RAMA LEGISLATIVA DEL PODER PÚBLICO

## CÁMARA DE REPRESENTANTES

## PONENCIAS

## INFORME DE PONENCIA PARA PRIMER DEBATE DEL PROYECTO DE LEY NÚMERO 292 DE 2023 CÁMARA

por el cual se adoptan medidas en materia de Impuesto Predial Unificado, se modifica parcialmente la Ley 44 de 1990, se deroga la Ley 1995 de 2019 y se dictan otras disposiciones.

Bogotá, D. C., mayo de 2024

Doctora

ELIZABETH MARTÍNEZ BARRERA

Secretaria Comisión Tercera Constitucional

Cámara de Representantes

Congreso de la República

E. S. D.

**Asunto:** Informe de Ponencia con modificaciones para Primer Debate del Proyecto de Ley número 292 de 2023 Cámara, por el cual se adoptan medidas en materia de Impuesto Predial Unificado, se modifica parcialmente la Ley 44 de 1990, se deroga la Ley 1995 de 2019 y se dictan otras disposiciones.

En cumplimiento a la designación que nos ha realizado la Mesa Directiva de la Comisión Tercera de la Cámara de Representantes el día 18 de diciembre de 2023, y en desarrollo de lo dispuesto en los artículos 150, 153 y 156 de la Ley 5ª de 1992, en nuestra calidad de ponentes, nos permitimos radicar Informe de Ponencia para Primer Debate del Proyecto de Ley número 292 de 2023 Cámara, por el cual se adoptan y unifican medidas en materia de límites al crecimiento del Impuesto Predial Unificado y se dictan otras disposiciones.

## PONENCIA CON MODIFICACIONES PARA PRIMER DEBATE AL PROYECTO DE LEY NÚMERO 292 DE 2023 CÁMARA

por el cual se adoptan medidas en materia de Impuesto Predial Unificado, se modifica parcialmente la Ley 44 de 1990, se deroga la Ley 1995 de 2019 y se dictan otras disposiciones.

## I. INTRODUCCIÓN

El objetivo del presente documento es realizar un análisis del Proyecto de Ley número 292 de 2023 Cámara (de ahora en adelante el “Proyecto de Ley”) para determinar la conveniencia de los cambios propuestos al ordenamiento jurídico colombiano.

La presente ponencia consta de las siguientes secciones:

- I. Introducción
- II. Trámite y antecedentes
- III. Objeto y contenido del proyecto de ley
- IV. Argumentos de la exposición de motivos
- V. Marco constitucional, normativo y jurisprudencial
- VI. Audiencias Públicas
- VII. Propuestas Representantes ponentes
- VIII. Pliego de modificaciones
- IX. Conclusión
- X. Conflicto de intereses
- XI. Impacto fiscal
- XII. Proposición
- XIII. Texto propuesto con modificaciones

## II. TRÁMITE Y ANTECEDENTES

El Proyecto de Ley número 292 de 2023 Cámara fue radicado en la Secretaría General de la Cámara de Representantes el 8 de noviembre de 2023. Constan

como autores del proyecto el doctor Ricardo Bonilla, Ministro de Hacienda y Crédito Público, y la doctora Jhenifer Mojica, Ministra de Agricultura y Desarrollo Rural. Esta iniciativa fue publicada en la *Gaceta del Congreso* número 1577 de 2023.

Una vez remitido a la Comisión Tercera por competencia, la Mesa Directiva de la Comisión designó como coordinadores ponentes a los honorables Representantes *Néstor Leonardo Rico Rico, Leonardo de Jesús Gallego Arroyave, Luvi Katherine Miranda Peña, Wadith Alberto Manzur Imbett y Saray Elena Robayo Bechara.*

Con posterioridad se designó al honorable Representante *Jorge Hernán Bastidas Rosero* en el equipo de coordinadores ponentes. Además de los coordinadores son ponentes del proyecto de ley los honorables Representantes *Lina María Garrido Martín, Bayardo Gilberto Betancourt Pérez y Christian Munir Garcés Aljure.*

En el marco del trámite del proyecto de ley y en cumplimiento de la Proposición número 12 del 20 de febrero de 2024, se realizaron cuatro (4) Audiencias Públicas, así:

1. Puerto Carreño, 5 de abril de 2024.
2. Cali, 15 de abril de 2024.
3. Soacha - Bogotá, 20 de abril de 2024.
4. Sogamoso, 26 de abril de 2024.

Adicionalmente, se realizaron nueve (9) mesas técnicas con la participación de las entidades del Gobierno nacional relacionadas con la propuesta, esto es, Ministerio de Hacienda y Crédito Público, Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Departamento Nacional de Planeación y Departamento Administrativo Nacional de Estadística, así como con la presencia de distintos honorables Representantes de la Comisión Tercera de la Cámara y de la Comisión Accidental de seguimiento a la implementación del Catastro Multipropósito. Las mencionadas mesas se realizaron en las siguientes fechas:

1. El 02 de abril de 2024
2. El 10 de abril de 2024
3. El 23 de abril de 2024
4. El 29 de abril de 2024
5. El 7 de mayo de 2024
6. El 14 de mayo de 2024
7. El 16 de mayo de 2024
8. El 21 de mayo de 2024
9. El 22 de mayo de 2024

En desarrollo de las Audiencias y de las mesas técnicas se expusieron asuntos que deben considerarse en el texto del proyecto de ley y con base en los cuales se han propuesto modificaciones a la iniciativa radicada originalmente, tales modificaciones se desarrollan más adelante.

### III. OBJETO Y CONTENIDO DEL PROYECTO DE LEY

El objeto del proyecto es crear límites al crecimiento del Impuesto Predial Unificado y

establecer algunas reglas adicionales que permitan mitigar el impacto de los procesos de actualización del avalúo catastral en la liquidación del Impuesto Predial Unificado.

El contenido del proyecto de ley consta de 4 artículos, a saber:

Artículo 1°. *Modifica el artículo 6° de la Ley 44 de 1990.* Establece límites al crecimiento del Impuesto Predial Unificado para los predios a los que se aplique la metodología de reducción de rezago de avalúo catastral dispuesta por el artículo 49 de la Ley 2294 de 2023.

Artículo 2°. Establece el procedimiento para revisar e impugnar los avalúos catastrales efectuados.

Artículo 3°. Establece, en cabeza de las administraciones municipales y distritales, la posibilidad de que implementen de manera diferenciada sistemas de pagos por cuotas para sufragar el Impuesto Predial Unificado.

Artículo 4°. *Vigencia*

### IV. ARGUMENTOS DE LA EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

#### 1. Generalidades del Recaudo del Impuesto Predial

El Impuesto Predial Unificado (IPU) constituye uno de los principales ingresos municipales y un eje fundamental en la estructura tributaria municipal. En 2021 este tributo representó, en promedio, el 24,8% de los ingresos tributarios municipales, pero sólo el 4,45% de los ingresos totales municipales.

En perspectiva comparada internacional, el país tuvo un recaudo de 0,8% del Producto Interno Bruto (PIB) por concepto del IPU en el 2021, cifra que es relativamente alta en relación con otros países latinoamericanos; no obstante, es inferior al promedio de recaudo de los países de la OCDE (1,1%). Para el año 2022 el IPU recaudado se redujo en términos relativos, pues pasó de 0,8% del PIB en 2021 a 0,67% del PIB (9,8 billones de pesos en términos absolutos) en 2022.

**Gráfico 1. Recaudo del IPU como porcentaje del PIB por países. 2021**



Fuente: Elaboración Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) con información OECD (Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico), 4100 - Recurrent taxes on immovable property (recaudo como % del PIB nacional).

En términos del recaudo interno, las grandes ciudades y conglomerados concentran la mayor parte del recaudo nacional. Para 2022 se presenta una concentración del 75,6% de los ingresos por este impuesto en las grandes ciudades del país y, especialmente, en Bogotá; es así que, de 9,8 billones de pesos recaudados a nivel nacional, el 36,8% (3,6 billones) fue recaudado por Bogotá, como se evidencia en la siguiente tabla:

**Tabla 1. Recaudo por Impuesto Predial Unificado año 2022.**

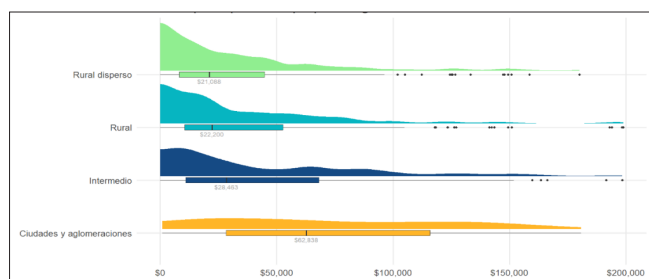
Cifras en millones de pesos

Municipio	Recaudo IPU (\$)	% del total
Bogotá, D. C.	3,604,687	36.80
Medellín	869,722	8.88
Santiago de Cali	722,121	7.37
Barranquilla	386,447	3.95
Cartagena	283,440	2.89
Pereira	167,433	1.71
Bucaramanga	157,424	1.61
Envigado	128,843	1.32
Ibagué	111,507	1.14
Rionegro	100,106	1.02
Soacha	95,706	0.98
Manizales	91,251	0.93
Itagüí	87,622	0.89
Villavicencio	83,062	0.85
Cúcuta	79,629	0.81
Chía	76,482	0.78
Floridablanca	73,679	0.75
Palmira	70,133	0.72
Tunja	68,978	0.70
Santa Marta	68,213	0.70
Bello	67,822	0.69
Sabaneta	61,108	0.62
Pasto	57,566	0.59
Otros municipios	2,282,056	23.30
<b>Total, general</b>	<b>9,795,037</b>	<b>100.00</b>

Fuente. Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) con información SISFUT – 2022.

A nivel de recaudo del IPU per cápita por municipio en 2022, se observa una variación en las medianas según la categoría de ruralidad. Para los municipios clasificados como “Rurales dispersos”, la mediana del recaudo per cápita del IPU es de \$21.088. En los municipios rurales, este valor aumenta ligeramente a \$22.200. En los municipios de categoría intermedia, la mediana se sitúa en \$28.563, mientras que, en las ciudades y aglomeraciones, experimenta un incremento significativo hasta alcanzar los \$62.838. El siguiente gráfico presenta la distribución del recaudo per cápita.

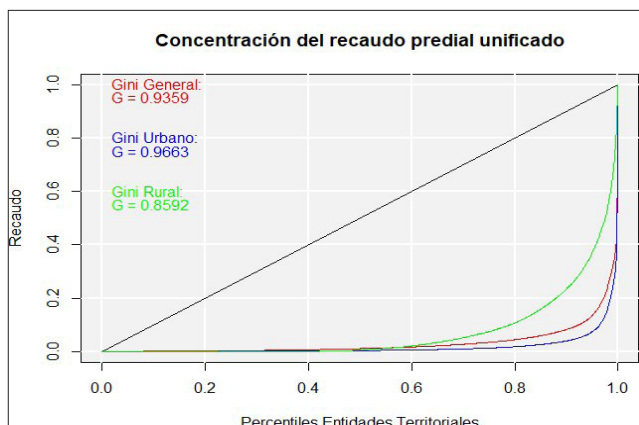
**Gráfico 2. Recaudo per cápita del IPU a nivel municipal por categoría de ruralidad bajo la Gestión Catastral IGAC – 2022**



Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) con información SISFUT – 2022.

La concentración en el recaudo del predial rural es menor que el urbano y a nivel general, como se observa en la siguiente gráfica:

**Gráfico 3. Concentración del recaudo del Impuesto Predial Unificado**



Como se observa, un número reducido de municipios recaudan los valores más significativos por concepto de impuesto predial. Es de destacar que los niveles de desigualdad son muy altos en todos los casos.

Así las cosas, como se evidencia, el recaudo del IPU enfrenta considerables desafíos, dentro de los cuales destacan los siguientes: (i) limitadas capacidades territoriales para la gestión tributaria; (ii) concentración geográfica del tributo en las grandes ciudades; y (iii) desactualización del catastro, de la que se deriva un problema de falta de correspondencia entre las tarifas y la realidad catastral de los municipios. Estos desafíos guardan entre sí estrecha relación, pero se presentan de manera independiente para facilitar la exposición.

**a. Limitadas capacidades territoriales para la gestión tributaria**

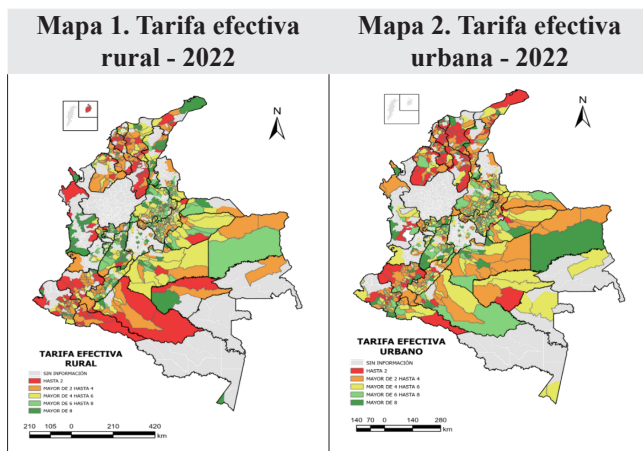
Las limitadas capacidades territoriales para la gestión tributaria y, por tanto, la baja capacidad de recaudo municipal, explican la existencia de una brecha entre las tarifas nominales y las efectivas. Para identificar las tarifas efectivas de los municipios, se toma el recaudo recibido en la vigencia y se divide en el avalúo total. En el siguiente recuadro se sintetiza la escala de clasificación de la tarifa efectiva para el Impuesto Predial Unificado Rural (IPUR), propuesta por la Unidad de Planificación Agropecuaria (UPRA) (2019):

**Tabla 2. Escala de clasificación de la tarifa efectiva de IPUR**

Valor de TE x mil	Nivel de la TE	Condición de la TE
Mayor de 8	Alto	Sobresaliente
Mayor de 6 hasta 8	Media alto	Aceptable
Mayor de 4 hasta 6	Media	Inconveniente
Mayor de 2 hasta 4	Bajo	Deficiente

Fuente: Aguirre, C., Becerra, I., Becerra, M., Cano, C., Delgado, C., Díaz, A., Forero, O., Unriza, J. (2019). Atlas: mercado de tierras. Bogotá: UPRA. 2019.

Tomando como referencia esta escala de clasificación, para la vigencia 2022 se encuentra que el promedio de la tarifa efectiva, para los municipios en los cuales se cuenta con información<sup>1</sup>, es de 4,85 por mil, ligeramente por debajo del mínimo del 5 por mil estipulado por el artículo 23 de la Ley 1450 de 2011. Un 30% de los municipios se encuentran en el nivel de tarifas alto y medio alto, mientras que el 29% se ubica en el nivel medio. Por otro lado, el 40,9% de los municipios con información (un total de 799) presenta tarifas efectivas bajas y muy bajas. En una situación más crítica se encuentran los municipios de Santa Lucía (Atlántico), Jambaló (Cauca), Caruru (Vaupés) y Páez (Cauca), con tarifas efectivas de tan solo 0,018, 0,06, 0,067 y 0,09 por mil, respectivamente.



**Nota:** Esta tasa se calculó para los 833 municipios con gestión Catastral IGAC a 2022.

Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) con información SISFUT - 2022

**Tabla 3. Porcentaje de municipios según nivel de tarifa efectiva**

Tarifa Efectiva	Número de municipios	% del total de municipios
Alto	93	11,6
Medio alto	147	18,4
Medio	232	29
Bajo	207	25,9
Muy bajo	120	15

Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) con información SISFUT - 2022

En este contexto, es crucial destacar la necesidad de implementar medidas efectivas para robustecer las finanzas territoriales, no sólo a través del impulso del recaudo, sino también por medio del fortalecimiento de la gobernanza tributaria, la reducción de la evasión y el mejoramiento de la capacidad fiscal de los municipios. En este propósito esta iniciativa contribuye a facilitar la aplicación de los límites en la liquidación del impuesto, ofrece claridad a las administraciones tributarias, junto con procesos de capacitación y asistencia técnica por parte de las entidades del orden nacional dirigidos a informar sobre los beneficios de las oportunidades tributarias de la actualización catastral, guardando el equilibrio entre el incremento de ingresos y la capacidad de pago de los contribuyentes.

**b. Alta concentración del tributo en las grandes ciudades**

Este desafío se expresa en que las mayores dificultades del recaudo, y sus más bajos niveles, se presentan principalmente en aquellos municipios donde las dinámicas rurales predominan de manera significativa. Este fenómeno responde a las limitadas capacidades institucionales de los municipios preponderantemente rurales, pero también a que no existe normativa que comprenda las particularidades del sector rural.

En lo correspondiente a tarifas, no hay un marco normativo que determine, en sector rural, que para establecerlas se deben tener en cuenta los usos del suelo o los destinos económicos de los predios, como sí está regulado para el sector urbano en la Ley 44 de 1990 y ratificado en la 1450 de 2011. Así mismo, en estas leyes, se permite a los municipios aplicar las tarifas más altas (hasta el 33 por mil) a los predios urbanos que no están siendo utilizados (engorde), mientras que para el caso de lo rural no se establece algo similar.

En lo que respecta a los límites al crecimiento del IPU, las medidas establecidas para el sector rural en la normatividad vigente son igualmente débiles o inocuas. La Ley 44 de 1990 no define límites de crecimiento diferenciados para el IPU rural; el tope establecido es el mismo para todo tipo de predios, con excepción de los que se incorporen por primera vez al catastro, terrenos urbanizables no urbanizados, urbanizados no edificados y predios que figuraban como lotes no construidos y cuyo nuevo avalúo se origina por la construcción o edificación en él realizada.

La Ley 1995 de 2019, por su parte, establece que para las “viviendas pertenecientes a los estratos 1 y 2 cuyo avalúo catastral sea hasta 135 SMLMV, el incremento anual del Impuesto Predial no podrá sobrepasar el 100% del IPC”, omitiendo que el criterio de los estratos socioeconómicos es difícil de considerar para el ámbito rural. Además, esta ley establece que los límites al crecimiento del IPU no aplicarán para predios mayores de 100 hectáreas respecto a inmuebles del sector rural, extensión que parece arbitraria pues no refleja la dinámica productiva ni inmobiliaria de la ruralidad en Colombia.

En términos generales se puede afirmar que el impuesto predial en el país se concibió como un tributo a cargo de la propiedad inmueble urbana, dejando una grave indeterminación respecto de la propiedad rural, la cual, de forma muy genérica es gravada por las administraciones tributarias locales con tarifas diferenciales favorables, que desconocen la heterogeneidad que caracteriza al suelo rural. Se observa que ello no obedece a un criterio representativo que sirva como alternativa importante para estimular un uso más eficiente de la tierra, dinamizar el mercado de las tierras agrícolas o para el fortalecimiento de la productividad. (Unidad de Planificación Rural Agropecuaria - UPRA,

<sup>1</sup> 799 municipios en los cuales el IGAC es gestor.

2017). Esta omisión o débil comprensión de las condiciones, dinámicas y realidades rurales afecta el principio de progresividad del Impuesto Predial Unificado; inhibe el fortalecimiento de las finanzas públicas de los municipios, al no capturar de manera diferencial el dinamismo de los predios con ciertos usos y destinos económicos (como por ejemplo la minería, vivienda campestre, usos dotacionales de alto impacto); y priva a las entidades territoriales de una herramienta eficaz para propiciar el uso adecuado, productivo y sostenible de la tierra.

Bajo este criterio, se propone que las normas relacionadas con el suelo partan de las diferencias entre lo rural y urbano, de manera que permitan adoptar medidas más adecuadas, equitativas y justas, que promuevan el uso adecuado de la tierra, y se capture una mayor renta para los municipios por la gestión del impuesto predial, en armonía con el POT o instrumento equivalente, para la totalidad del territorio, y de manera especial para el suelo rural.

### c. Desactualización del catastro

La media de desactualización catastral nacional es de quince (15) años. A diciembre de 2023, encontramos que del total de municipios (1102) áreas no municipalizadas (18) y la Isla de San Andrés (1), 922 municipios están desactualizados en ambas áreas (rural y urbana), 21 municipios están por formar y en 55 municipios el área urbana se encuentra desactualizada y la zona rural no formada. De los 123 municipios con actualización parcial y/o total, 57 municipios presentan una actualización total<sup>2</sup> y 66 se encuentran actualizados parcialmente<sup>3</sup>.

Si bien, el IPU está concebido legalmente como un único tributo, es innegable que existen diferencias marcadas entre el suelo urbano y el suelo rural desde su caracterización legal, pasando por las problemáticas sociales, culturales y ambientales que en ellos se presentan.

De acuerdo con la definición de categorías de ruralidad de la Misión para la Transformación del Campo, cerca del 62% de los municipios del país son rurales, y de ellos, el 46 % (318 municipios) se clasifican como rural disperso. La Misión de Ciudades del DNP concluyó que las tarifas del IPU en suelo rural también pueden ser diferenciales tomando en cuenta factores como la aglomeración:

- a) 151 municipios pertenecientes a las 18 aglomeraciones urbanas definidas por la política del sistema de ciudades en razón de características socioeconómicas y de proximidad particulares de sus ruralidades y;
- b) la ruralidad dispersa y concentrada, particularmente la diferencia en el avalúo de los predios localizados en centros poblados y los predios rurales dispersos.

<sup>2</sup> Con total se hace referencia a que tanto lo rural como lo urbano están actualizados, y con completa se hace referencia a que no es una actualización parcial.

<sup>3</sup> Fuente IGAC

El Censo Nacional de Población y de Vivienda de 2018, el 15,8% de la población colombiana vive en zonas rurales dispersas y el 7,1% en los centros poblados, es decir, que el 22,9 % de la población es no urbana. Por su parte, se estima que, en el segundo trimestre de 2022, el sector agropecuario aportó 5,7% del PIB total, y en promedio 6,3% desde el año 2005 (Departamento Administrativo Nacional de Estadística - DANE).

Por otra parte, respecto de la población ocupada de los centros poblados y la zona rural dispersa representa el 21,2% para el segundo semestre de 2022 y se ha mantenido alrededor del 21% desde el año 2005 (Gran Encuesta Integrada de Hogares GEIH - 2022).

Adicionalmente, el país cuenta con 43'070.354 de hectáreas que conforman la Frontera Agrícola en la que es factible el desarrollo de actividades agropecuarias y forestales (Unidad de Planificación Rural Agropecuaria, 2023). La información catastral vigencia 2020 permite establecer que el 70,5% de los predios rurales tienen destinación económica agropecuaria (agrícola, agropecuario, pecuario, agroindustrial, forestal) y corresponden al 87,1% del área total.

El corte de 135 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (SMLMV) propuesto, está acorde por lo dispuesto en el Decreto 1341 de 2020 "Por el cual se adiciona el Título 10 a la Parte 1 del Libro 2 del Decreto número 1077 de 2015 en relación con la Política Pública de Vivienda Rural", que define en su artículo 2.1.10.1.1.2.1. que la vivienda de interés social rural es "la ubicada en suelo clasificado como rural en el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial, que se ajusta a las formas de vida del campo y reconoce las características de la población rural, cuyo valor no exceda los ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMMLV)".

La Tabla N.4 se deriva del análisis de distribución del avalúo catastral que muestra que el 95% de los predios rurales tienen avalúos catastrales hasta de 135 SMLMV.

**Tabla 4. Análisis de distribución del avalúo catastral de predios rurales**

Percentil	Corte	Predios	Percentil	Corte	Predios
50%	\$ 5.782.560	2.273.812	76%	\$21.981.220	3.456.187
51%	\$6.074.161	2.319.283	77%	\$23.261.050	3.501.663
52%	\$6.381.390	2.364.894	78%	\$24.724.050	3.547.138
53%	\$6.700.230	2.410.238	79%	\$26.337.368	3.592.614
54%	\$7.048.080	2.455.718	80%	\$28.068.570	3.638.096
55%	\$7.396.980	2.501.232	81%	\$30.037.024	3.683.595
56%	\$7.784.460	2.546.667	82%	\$32.279.580	3.729.181
57%	\$8.189.150	2.592.153	83%	\$34.790.619	3.774.518
58%	\$8.624.160	2.637.621	84%	\$37.569.030	3.819.997
59%	\$9.069.320	2.683.098	85%	\$40.641.540	3.865.473
60%	\$9.547.310	2.728.584	86%	\$44.285.670	3.910.949
61%	\$10.044.119	2.774.044	87%	\$48.466.839	3.956.423
62%	\$10.565.720	2.819.521	88%	\$53.174.546	4.001.899
63%	\$11.124.750	2.864.996	89%	\$58.848.792	4.047.375
64%	\$11.636.840	2.910.508	90%	\$65.700.455	4.092.851
65%	\$12.157.860	2.955.956	91%	\$74.030.058	4.138.327

Percentil	Corte	Predios	Percentil	Corte	Predios
66%	\$12.775.350	3.001.429	92%	\$84.318.840	4.183.805
67%	\$13.484.280	3.046.907	93%	\$97.509.994	4.229.280
68%	\$14.197.830	3.092.378	94%	\$ 114.383.591	4.274.756
69%	\$14.972.500	3.137.856	95%	\$138.499.140	4.320.232
70%	\$15.827.490	3.183.335	96%	\$174.740.940	4.365.715
71%	\$16.728.533	3.228.805	97%	\$233.757.239	4.411.184
72%	\$17.741.050	3.274.287	98%	\$347.095.698	4.456.660
73%	\$18.689.400	3.319.764	99%	\$644.579.748	4.502.136
74%	\$19.657.480	3.365.235	100%	\$879.382.139.820	4.547.613
75%	\$20.737.760	3.410.712			

Fuente: Elaboración UPRA con base en (Alcaldía Distrital de Barranquilla, 2017 a 2019) (Alcaldía de Medellín, 2014 a 2019) (Alcaldía de Santiago de Cali, 2014 a 2019) (Gobernación de Antioquia, 2014 a 2019) (Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, 2014 a 2019) (Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD, 2014 a 2019).

Esta estructura permite garantizar que los suelos que, por presiones del mercado estén en condición de cambiar su uso agropecuario por otros relacionados con procesos de urbanización u ocupación ineficiente o que pone en riesgo la sostenibilidad de la productividad del sector, tengan incentivos para mantenerse en su utilización agropecuaria.

De manera similar, sucede en el caso de los predios habitacionales del sector urbano, donde el análisis de la distribución de los valores catastrales indica que cerca del 97% de los predios tiene avalúos por debajo de los 168 millones de pesos (145 SMLMV):

**Tabla 5. Análisis de distribución del avalúo catastral de predios habitacionales urbanos**

Percentil	Avalúo mínimo
10%	\$1.141.000
20%	\$2.764.000
30%	\$5.274.000
40%	\$8.839.000
50%	\$14.104.000
60%	\$21.977.000
70%	\$33.367.000
80%	\$51.702.000
90%	\$88.154.000
95%	\$130.433.000
96%	\$145.575.000
97%	\$168.805.380
99%	\$287.734.000

Siguiendo el principio de progresividad para este tipo de tributos (a mayor avalúo mayor pago de impuestos) el proyecto plantea el límite de crecimiento de Impuesto Predial Unificado más bajo (50% del monto liquidado por el mismo concepto el año inmediatamente anterior) para aquellos predios con destino económico habitacional o agropecuario con avalúo catastral menor o igual a 135 SMLMV, protegiendo así alrededor del 95% de la propiedad inmueble rural productora de alimento y de carácter popular y cerca del 97% de los predios urbanos habitacionales. Por su parte, los predios de mayor avalúo (concentrados en el 1% superior) tienen

mayores límites al incremento del IPU, lo cual no se reconoce en la normatividad vigente.

Así pues, teniendo en cuenta las dinámicas predominantes en la ruralidad y de los predios habitacionales en el sector urbano, la comprensión de las condiciones, dinámicas y realidades territoriales fortalece el principio de progresividad del Impuesto Predial Unificado y las finanzas públicas de los municipios, al capturar de manera diferencial el dinamismo de los predios con ciertos usos y destinos económicos, además de ser una herramienta eficaz para propiciar el uso adecuado, productivo y sostenible de la tierra. Establecer un límite al crecimiento del impuesto es de suma importancia en el contexto tributario, ya que un límite adecuado garantiza la protección de los derechos y la justa contribución a las cargas públicas por parte de los ciudadanos, por ende, al fijar un tope máximo para los impuestos, se evita que la carga fiscal se vuelva excesiva y desproporcionada, y materializa el principio de progresividad y justicia tributaria.

Para resolver estos problemas relacionados con la desactualización catastral, el artículo 49 de la Ley 2294 de 2023, por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo ‘Colombia Potencia Mundial de la Vida’, ordenó al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC):

*“El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) adoptará metodologías y modelos de actualización masiva de valores catastrales rezagados, que permitan por una sola vez realizar un ajuste automático de los avalúos catastrales de todos los predios del país, exceptuando aquellos que hayan sido objeto de formación o actualización catastral durante los últimos cinco (5) años previos a la expedición de la presente ley o cuyo proceso de formación o actualización esté en desarrollo a la fecha de expedición, con el fin de contrarrestar la distorsión de la realidad económica de estos, corregir inequidades en la carga tributaria y mejorar la planificación del territorio”.*

En ese mismo sentido, la Ley 2294 de 2023 también incluyó dentro de sus metas pasar del 9,4%<sup>4</sup> del área geográfica actualizada con catastro con enfoque multipropósito al 70% en el 2026, con el fin de contrarrestar la distorsión de la realidad económica de estos, corregir inequidades en la carga tributaria y mejorar la planificación del territorio.

Este proceso de actualización, sin duda, tendrá significativos impactos tributarios -vía aumento de la base gravable del impuesto predial-, lo que hace imperativo establecer límites al crecimiento de este tributo bajo los principios de progresividad y fortalecimiento de las finanzas públicas territoriales, que corresponde al objeto del presente proyecto de ley.

**2. El Avalúo Catastral Como Base Gravable del Impuesto Predial Unificado**

El Impuesto Predial Unificado es un tributo directo y real que grava la propiedad inmueble en su

<sup>4</sup> En la vigencia 2022.

connotación de riqueza, conforme a la realidad física, jurídica y económica del inmueble al momento de su causación, sin consideración a las condiciones personales del sujeto pasivo.

Este tributo debe aplicarse conforme a los principios tributarios de equidad, eficiencia, progresividad y no retroactividad establecidos en el artículo 363 de la Constitución Política, así como a las condiciones de justicia y equidad del deber ciudadano colombiano de contribuir al financiamiento de los gastos e inversiones del Estado dispuestas por el artículo 95 de la Constitución Política.

Los principios de equidad y progresividad en este tributo se relacionan con el valor del predio o inmueble, de manera que, a mayor avalúo, mayor pago de impuesto. En este marco, estos principios implican responsabilidades compartidas entre el Estado a quien le corresponde imponer la carga de manera equitativa y justa y de los ciudadanos, quienes deben contribuir conforme a la realidad económica y jurídica de su bien.

Conforme con estas responsabilidades, para obtener la realidad económica del predio el Estado debe realizar el correspondiente avalúo catastral porque este será, según el artículo 3° de la Ley 44 de 1990, la base gravable del Impuesto Predial Unificado; Subsidiariamente, los responsables del pago del tributo pueden no solo solicitar la revisión de ese avalúo, sino realizar autoavalúo y tenerlo como base gravable para el pago del impuesto, e informar a las autoridades catastrales sobre los terrenos, edificaciones y mejoras que no estén incorporadas en el catastro.

Esta situación tiene como efecto que si el Estado se atrasa en actualizar los avalúos la base gravable se va distanciando de la realidad económica y, en consecuencia, el Impuesto Predial Unificado también empieza a distanciarse de ser una carga justa y equitativa, posiblemente en cualquiera de los sentidos, porque la desactualización desconoce la evolución positiva o negativa del predio.

En efecto, el predio pudo haberse valorado o depreciado, y al no estar actualizado el avalúo catastral, no estaría reflejando la realidad económica, física y jurídica del predio y así no se estaría cobrando ni pagando el tributo de manera justa y equitativa. En los casos en que el responsable del pago evidencie que su predio se valorizó por encima del avalúo catastral estaría en el deber de pagar conforme a la realidad económica y los conceptos de justicia y equidad establecidos por el numeral 9° del artículo 95 y el artículo 363 de la Constitución Política.

De esta manera, si el Estado actualiza el avalúo catastral después de más de cinco años, se genera un impacto significativo sobre la capacidad de pago de los contribuyentes y, por lo tanto, se debe garantizar que el incremento del Impuesto Predial Unificado (IPU) sea progresivo y equitativo, en un país donde existen tan variadas condiciones económicas de los

contribuyentes, así como de condiciones físicas y jurídicas de los predios.

La actualización de valores catastrales evidenciará los cambios económicos derivados de nuevos usos, desarrollos, densificación y mayor renta del suelo, que corresponde a un valor creado por la demanda de la sociedad.

El IPU puede considerarse como la cuota de administración del territorio, de manera que la desactualización de los valores catastrales ha conducido a un déficit en dicha administración, independientemente de que la causa haya estado en el mismo Gobierno. El hecho es que los propietarios han pagado un menor valor por administración durante varios años.

Adicionalmente, se ha evidenciado que los municipios y distritos presentan una gran diversidad de tarifas (mínima, máxima), formas de clasificarlas (rangos, usos, valor, estrato y/o áreas) y de actualizarlas (IPC, SMMLV o UVT), así como las diferencias en años de desactualización, lo que implica un desafío aún mayor para la creación de una norma nacional de límites del incremento del predial, que recoja todas estas variables y genere un impacto equivalente en cada uno de los municipios con progresividad.

Por estas razones, es importante que el legislador señale unas reglas de proporcionalidad, que, por principio de equidad y progresividad, permita a los ciudadanos pagar de una manera gradual hasta llegar a pagar lo que corresponda con el valor real de la propiedad, y para los municipios se logre un recaudo gradual del tributo y además que en desarrollo de su autonomía ajusten su sistema de tarifas, basados en la realidad de tener un sistema de valores de la propiedad actualizado al menos cada cinco años, según lo definido en el artículo 4° de la Ley 14 de 1983<sup>5</sup>.

### 3. Aspectos Sustanciales de los Límites

En la medida que ha avanzado los procesos de formación, conservación y actualización catastral en el país, se ha incrementado el valor del Impuesto Predial Unificado (IPU). Frente a esto y respecto a la capacidad de pago del contribuyente, la Ley 44 de 1990 estableció fórmulas de amortiguación, estableciendo unos límites al crecimiento del valor del IPU:

*“Artículo 6°. - Límites del Impuesto. A partir del año en el cual entre en aplicación la formación catastral de los predios, en los términos de la Ley 14 de 1983, el Impuesto Predial Unificado resultante con base en el nuevo avalúo, no podrá exceder del doble del monto liquidado por el mismo concepto en el año inmediatamente anterior, o del impuesto predial, según el caso.*

*La limitación prevista en este artículo no se aplicará para los predios que se incorporen por primera vez al catastro, ni para los terrenos*

<sup>5</sup> “Por la cual se fortalecen los fiscos de las entidades territoriales y se dictan otras disposiciones”.

*urbanizables no urbanizados o urbanizados no edificados. Tampoco se aplicará para los predios que figuraban como lotes no construidos y cuyo nuevo avalúo se origina por la construcción o edificación en él realizada”.*

Al respecto, es pertinente señalar que, aunque los artículos 294 y 317 de la Constitución Política dispusieron que la ley no puede conceder exenciones ni tratamientos preferenciales sobre tributos territoriales y que la propiedad inmueble solo la puede gravar los municipios, la Corte Constitucional a través de la Sentencia C-517 de 2007 declaró exequibles los límites del impuesto predial fijados por el artículo 6° de la Ley 44 de 1990, veamos:

*“Así las cosas, de acuerdo con la regulación constitucional, es claro que las competencias reconocidas al legislador en materia de tributos a la propiedad inmueble no pueden ser asimiladas al vaciamiento de la autonomía de las entidades territoriales y esto porque el principio de legalidad “ha sido objeto de ajustes y transformaciones históricas” destinadas, justamente, a “precisar su alcance en un modelo de Estado Unitario pero descentralizado y con autonomía de sus entidades territoriales”.*

(...).

*De conformidad con los anteriores planteamientos, tratándose de la materia impositiva, el Congreso de la República es el órgano soberano que mediante la ley crea los tributos, sean nacionales o territoriales y, respecto de estos últimos, puede establecer las pautas que luego permitan a las asambleas y a los concejos municipales o distritales decretar los tributos previamente creados por el legislador.*

*Así pues, aun cuando las entidades territoriales no son titulares de la soberanía fiscal, tienen autonomía “tanto para la decisión sobre el establecimiento o supresión de un impuesto de carácter local, autorizado en forma genérica por la ley, como para la libre administración de todos los tributos que hagan parte de sus propios recursos”.*

En cuanto a la competencia del legislador como órgano habilitado para desarrollar los elementos mínimos de los tributos y establecer un sistema tributario progresivo, ha señalado la Corte Constitucional:

*“De acuerdo con el artículo 363 de la Constitución, el sistema tributario se funda en los principios de equidad, eficiencia y progresividad, los cuales constituyen el marco general que guía la imposición de las cargas fiscales a través de las cuales el Estado obtiene los recursos necesarios para su consecución y funcionamiento. Es importante tener en consideración que los principios de equidad, eficiencia y progresividad son predicables del sistema tributario en su conjunto y no de un impuesto en particular. En estos términos, para la Corte tales principios “constituyen los parámetros para determinar la legitimidad del sistema tributario y, como ha tenido oportunidad de*

*precisarlos esta Corporación, se predicados del sistema en su conjunto y no de un impuesto en particular”.* El principio de equidad tributaria ha sido definido por la Corte como una manifestación específica del principio general de igualdad y comporta la proscripción de formulaciones legales que establezcan tratamientos tributarios diferenciados injustificados, ya sea porque se desconozca el mandato de igual regulación legal cuando no existan razones para un tratamiento desigual, o porque se desconozca el mandato de regulación diferenciada cuando no existan razones para un tratamiento igual. El principio de progresividad tributaria dispone que los tributos han de gravar de igual manera a quienes tienen la misma capacidad de pago (equidad horizontal) y han de gravar en mayor proporción a quienes disponen de una mayor capacidad contributiva (equidad vertical). En cuanto al principio de eficiencia, también ha considerado la Corte, que “resulta ser un recurso técnico del sistema tributario dirigido a lograr el mayor recaudo de tributos con un menor costo de operación; pero de otro lado, se valora como principio tributario que guía al legislador para conseguir que la imposición acarree el menor costo social para el contribuyente en el cumplimiento de su deber fiscal (gastos para llevar a cabo el pago del tributo)”.

Igualmente, la Corte Constitucional se ha pronunciado sobre “El derecho fundamental al mínimo vital, concretamente en lo que se refiere a las condiciones materiales básicas e indispensables para asegurar una supervivencia digna y autónoma, constituye un límite al poder impositivo del Estado y un mandato que orienta la intervención del Estado en la economía (artículo 334 C. P.). La intersección entre la potestad impositiva del Estado y el principio de Estado Social de derecho consiste en la determinación de un mínimo de subsistencia digna y autónoma protegido constitucionalmente. Este mínimo constituye el contenido del derecho fundamental al mínimo vital, el cual, a su vez, coincide con las competencias, condiciones básicas y prestaciones sociales para que la persona humana pueda llevar una vida libre del temor y de las cargas de la miseria. Si bien el deber de tributar es general pues recae sobre “la persona y el ciudadano” (artículo 95-9 de la C.P.), el derecho al mínimo vital exige analizar si quien no dispone de los recursos materiales necesarios para subsistir digna y autónomamente puede ser sujeto de ciertas cargas fiscales que ineludible y manifiestamente agraven su situación de penuria<sup>3</sup>, cuando es notoria la insuficiencia de una red de protección social efectiva y accesible a los más necesitados. De ahí que la propia Carta haya señalado como límite a la potestad impositiva del Estado “los principios de equidad, eficiencia y progresividad” que rigen “el sistema tributario” (artículo 363 de la C.P.) y que haya enmarcado el deber de tributar dentro de los “conceptos de justicia y equidad” (artículo 95-9 de la C.P.)”.



Lo significativo de estas Sentencias es que dejan claro que, si bien el congreso es competente para desarrollar los elementos mínimos de los tributos y establecer un sistema tributario progresivo y, por lo tanto, puede dar lineamientos para la aplicación de un tributo municipal, los concejos en su carácter de órganos de representación también podrán establecer límites al incremento del valor del Impuesto Predial Unificado siempre que sea más favorable al contribuyente. Bogotá tiene un régimen especial ordenado por el artículo 322 de la Constitución Política, desarrollado a través del Decreto Ley 1421 de 1993 que estableció en su artículo 155 una regla similar de límite de crecimiento del impuesto, inicialmente aplicable solo para Bogotá, hoy día a partir de lo establecido en el artículo 14 de la Ley 2082 de 2021, se hizo extensible a todas las ciudades capitales del país:

*“Artículo 155. Predial unificado. A partir del año gravable de 1994, introdúcese las siguientes modificaciones al Impuesto Predial Unificado en el Distrito Capital:*

*1ª (...)*

*2ª El contribuyente liquidará el impuesto con base en el autoavalúo y las tarifas vigentes. Lo hará en el formulario que para el efecto adopte la administración tributaria distrital. Si el impuesto resultante fuere superior al doble del monto establecido el año anterior por el mismo concepto, únicamente se liquidará como incremento del tributo una suma igual al ciento por ciento (100%) del predial del año anterior. La limitación aquí prevista no se aplicará cuando existan mutaciones en el inmueble ni cuando se trate de terrenos urbanizables no urbanizados o urbanizados no edificados.”*

Posteriormente, se crearon nuevos límites que recogieron situaciones no cubiertas inicialmente en la Ley 44 de 1990, concretadas en la Ley 1995 de 2019 en los siguientes términos:

*“Artículo 2º. Límite del Impuesto Predial Unificado. Independientemente del valor de catastro obtenido siguiendo los procedimientos del artículo anterior, para los predios que hayan sido objeto de actualización catastral y hayan pagado según esa actualización, será del IPC+8 puntos porcentuales máximo del Impuesto Predial Unificado.*

*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.*

*Para las viviendas pertenecientes a los estratos 1 y 2 cuyo avalúo catastral sea hasta, 135 smmlv, el incremento anual del Impuesto Predial no podrá sobrepasar el 100% del IPC.*

**Parágrafo.** *La limitación prevista en este artículo no se aplicará para:*

*1. Los terrenos urbanizables no urbanizados o urbanizados no edificados.*

- 2. Los predios que figuraban como lotes no construidos o construidos y cuyo nuevo avalúo se origina por la construcción o edificación en él realizada.*
- 3. Los predios que utilicen como base gravable el autoavalúo para calcular su impuesto predial.*
- 4. Los predios cuyo avalúo resulta de la autoestimación que es inscrita por las autoridades catastrales en el respectivo censo, de conformidad con los parámetros técnicos establecidos en las normas catastrales.*
- 5. La limitación no aplica para los predios que hayan cambiado de destino económico ni que hayan sufrido modificaciones en áreas de terreno y/o construcción.*
- 6. No será afectado el proceso de mantenimiento catastral.*
- 7. Solo aplicable para predios menores de 100 hectáreas respecto a inmuebles del sector rural.*
- 8. Predios que no han sido objeto de formación catastral.*
- 9. Lo anterior sin perjuicio del mantenimiento catastral.”*

Estas dos normas vigentes sobre límites del incremento del valor del predial, artículo 6º de la Ley 44 de 1990 y artículo 2º de la Ley 1995 de 2019, han generado dificultades al operador jurídico relacionadas con la tipificación de los presupuestos normativos de las dos disposiciones de carácter legal, motivo por el cual es procedente que se promueva un proyecto de ley que unifique los criterios para la aplicación de los límites del incremento del valor del predial.

Aunque la Ley 1995 de 2019 es transitoria en virtud de su artículo 3º que le dio una vigencia de cinco años, los cuales se cumplirían el 19 de agosto de 2024, la Ley 2294 de 2023, Plan Nacional de Desarrollo, extendió el plazo al disponer en su artículo 49 que “[H]asta tanto se expida la nueva ley, se mantendrá vigente lo dispuesto en la Ley 1995 de 2019”.

En consecuencia, esta propuesta legislativa resulta unificadora, derogando la Ley 1995 de 2019 y subrogando el artículo 6º de la Ley 44 de 1990, quedando como única ley sobre límites del Impuesto Predial Unificado, sin perjuicio de la competencia de los respectivos concejos para establecer límites adicionales que consideren pertinentes y más favorables a sus contribuyentes y que garanticen los principios del sistema tributario previstos en nuestra Constitución Política.

De otra parte, se evidencia de las normas vigentes sobre límites del incremento del Impuesto Predial Unificado (IPU) presentan:

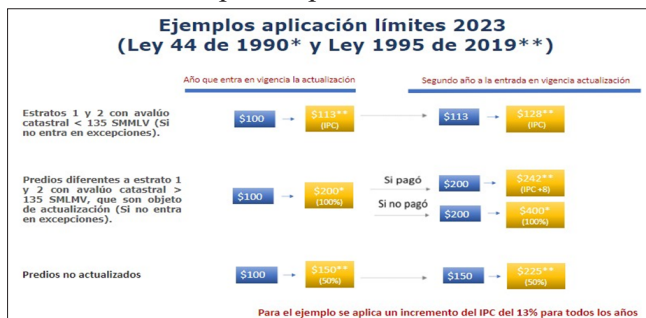
- i.** Ambigüedades e imprecisiones técnicas;

- ii. Límites al crecimiento del IPU que generan confusiones y dificultades en la interpretación.
- iii. Criterios al ámbito rural inocuos en términos de progresividad y fortalecimiento de las finanzas públicas territoriales.
- iv. Topes de incremento que no permite la progresividad al no diferenciar propietarios/poseedores de grandes extensiones de tierra de otros propietarios y poseedores de tierras de baja extensión y valores catastrales menores.

Actualmente, los límites se correlacionan con el IPC, cuyo crecimiento es alejado de la dinámica de crecimiento del mercado inmobiliario, lo que provoca que cualquier esfuerzo económico y operativo de actualización se pierda por cuenta de esta orden legal.

Tampoco es progresivo que predios con mayor proyección económica, o con destinaciones y usos ociosos, tengan un incremento igual al de las viviendas campesinas de interés social.

A continuación, se presenta un ejemplo de cómo en un segundo año los incrementos son similares: IPC e IPC más 8 puntos porcentuales:



Elaboración: DNP, MHCP-DAF

Para corregir estas situaciones, resulta necesario:

- i. Diferenciar por monto de avalúo el porcentaje de incremento, como mecanismo de progresividad y de mejora de las finanzas municipales.
- ii. Referenciar que los municipios y distritos tienen la opción de determinar si requieren modificar el Estatuto Tributario Municipal, en lo concerniente al Impuesto Predial Unificado

Frente al primer aspecto, incluir en la norma un mecanismo de progresividad, el proyecto de ley inicialmente radicado por el Gobierno planteaba cinco topes de incremento del IPU según el destino económico/uso del suelo de los predios y el avalúo catastral, así:

- Hasta el 50% del monto liquidado por el mismo concepto el año inmediatamente anterior para los predios urbanos con destino económico habitacional o comercial y cuyo avalúo catastral sea menor o igual 135 SMLMV; y para los predios rurales que se encuentran dentro de alguna de las siguientes categorías asociadas a destinos económicos y/o uso del suelo: i) habitacional, comercial rural o de soportes de infraestructura; ii)

áreas para producción agropecuaria; iii) institucional y áreas de conservación y protección; y cuyo avalúo catastral sea menor o igual a 135 SMLMV.

- Hasta el 100% del monto liquidado por el mismo concepto el año inmediatamente anterior para los predios urbanos con destino económico habitacional o comercial cuyo avalúo catastral sea superior a 135 SMLMV y menor o igual a 250 SMLMV; y para los predios rurales que se encuentra dentro de alguna de las siguientes categorías asociadas a destinos económicos y/o uso del suelo: i) habitacional, comercial rural o de soportes de infraestructura; ii) áreas para producción agropecuaria; iii) institucional y áreas de conservación y protección; y cuyo avalúo catastral sea superior a 135 SMLMV y hasta 250 SMLMV.
- Hasta el 150% del monto liquidado por el mismo concepto el año inmediatamente anterior para los predios urbanos con destino económico habitacional o comercial cuyo avalúo catastral sea superior a 250 SMLMV y menor o igual a 350 SMLMV; para los predios rurales que se encuentran dentro de alguna de las siguientes categorías asociadas a destinos económicos y/o uso del suelo: i) habitacional, comercial rural o de soportes de infraestructura; ii) áreas para producción agropecuaria; iii) institucional y áreas de conservación y protección; y cuyo avalúo catastral sea superior a 250 SMLMV y hasta 350 SMLMV; y para los predios urbanos y rurales de otros destinos económicos con avalúos catastrales hasta 350 SMLMV.
- Hasta el 200% del monto liquidado por el mismo concepto el año inmediatamente anterior para los predios urbanos y rurales con avalúos catastrales superiores a 350 SMLMV y hasta 500 SMLMV.
- Hasta el 300% del monto liquidado por el mismo concepto el año inmediatamente anterior para los predios urbanos y rurales cuyo avalúo catastral sea superior a 500 SMLMV.

Estos topes de incremento según destino económico y/o uso del suelo de los predios y rangos de avalúo catastral atienden efectivamente al principio de progresividad ordenado por la Ley 2294 de 2023 y favorecen el fortalecimiento de las finanzas públicas territoriales, en la medida en que van más allá del crecimiento del IPC. Esto significa que a medida que el valor de la propiedad aumenta, también lo hace la carga tributaria, lo que refleja una mayor capacidad contributiva. Por lo tanto, al seguir el principio de progresividad y al superar el incremento del IPC, establecido en la Ley 1995, estos límites no solo garantizan una tributación justa, sino que también promueven la sostenibilidad financiera de las entidades territoriales.

En el marco de las mesas de trabajo se construyeron nuevos límites, que fueron formulados con ocasión del siguiente análisis técnico:

**a. Análisis de los Beneficios Tributarios del Proyecto**

La actualización catastral modifica el valor de la base imponible ( $b$ ) en un valor  $\varphi$  que se encuentra en los números reales positivos:

$$\varphi > 0$$

Entonces:

$$b_t = \varphi b_{t-1}$$

Supóngase que se clasifican los predios por su valor antes de la actualización según los niveles que propone el Proyecto de Ley número 292 de 2023 Cámara, es decir, el conjunto de predios se distribuye entre:

**Cuadro 1**

Niveles	Base imponible				Máximo Incremento	
	Salarios mínimos		Valor en pesos		Hasta del valor liquidado en el año Anterior ( $\delta$ )	
1	0,1	hasta	135	130.000	175.500.000	50%
2	135,1	hasta	250	175.630.000	325.000.000	100%
3	250,1	hasta	350	325.130.000	445.000.000	150%
4	350,1	hasta	500	455.130.000	650.000.000	200%
5	Más de	500,1	Más de	650.130.000		300%

Fuente: Proyecto de Ley número 292 de 2023 Cámara.

La actualización catastral aumenta el valor de la base imponible según la ecuación [1] y modifica la clasificación de los predios inter-niveles. Sucede porque toma el avalúo actualizado que por definición reubica a algunos predios en rangos superiores al que tiene sin actualización.

Esto conduce a las siguientes preguntas:

- i. ¿Cuánto debe ser el valor de  $\varphi$  para que un predio que tenga el valor mínimo del nivel alcance el valor máximo del nivel?
- ii. ¿Cuál es el valor de  $\varphi$  que sube los predios a niveles superiores?
- iii. ¿Cuál es el efecto en el pago y beneficios al contribuyente?

Para responder la primera pregunta supóngase que el valor mínimo que tendría un predio sin actualizar es de 0,1 SMLMV en cualquier parte del país. En el cuadro 2 se muestran los cálculos de la marca de clase o marca de intervalo de cada uno de los niveles.

**Cuadro 2**

	MARCA DE CLASE	
	SMMLV	\$
Nivel 1	67,5	87.685.000
Nivel 2	57,5	74.685.000
Nivel 3	50,0	64.935.000
Nivel 4	75,0	97.435.000

Fuente: cálculos DNP.

En el Cuadro 3 se reporta el valor de  $\varphi$  para que un predio que tenga el valor mínimo del nivel

alcance el valor máximo del mismo nivel. En el primer nivel se requiere que la actualización catastral aumente en un 135.000% para que un predio llegue al valor máximo. Con ese valor para este nivel, la probabilidad de un desplazamiento de valores mínimos a valores máximos de la base imponible es casi nula pues se espera crecimientos máximos promedio de 3.000%. La razón de ese valor de  $\varphi$  está en que el valor mínimo es de \$130.000 que se puede considerar bajo, pero que es factible ya sea por el área del predio –por ejemplo, un lote–, o porque el actual rezago catastral lo ancló en valores de hace años. Si el ejercicio se hace con un valor mínimo aún más bajo, aumenta el valor de  $\varphi$ , lo que hace aún más improbable que el conjunto de predios de valor más bajo llegue al valor máximo.

Se concluye que para los predios que tenga los menores valores en el primer nivel, por debajo de la marca de intervalo, tienen una probabilidad mínima de superar el valor máximo.

Pero esto no es válido para los predios de menor valor que se ubican a partir del segundo nivel porque los valores de  $\varphi$  son significativamente menores al crecimiento esperado por la actualización catastral: 3.000% en promedio frente a 185% y 143% (cuadro 3), valores que lleva a los predios de menor valor al valor superior del nivel.

En cuanto a la segunda pregunta, el cálculo de  $\varphi$  que lleva a que los predios suban de nivel toma como referencia el valor de la marca de clase de cada nivel, pues es más factible que predios con valores cercanos al máximo lo superen ante un crecimiento del valor predial. El ejercicio se descompone en dos momentos, en el primero se calculan los valores que llevan a los predios a cambiar al nivel inmediatamente superior, en específico al valor predial de la marca de clase de un nivel al valor mínimo de ese nivel superior. Y en el segundo se hace el cálculo de los valores que hacen subir los predios más de un nivel.

Los valores de  $\varphi$  que hacen subir los predios al siguiente nivel se reporta en el cuadro 3. Para el caso del primer nivel, el valor de  $\varphi$  que lleva los predios con valores iguales a la marca de clase al valor mínimo del segundo nivel es de 2,003 o el 200,3%.

Crecimientos superiores pueden llevar a niveles superiores a los predios de igual o mayor valor al que tiene la marca de clase. Por ejemplo, con un valor de  $\varphi$  de 3,7079 ese mismo predio que tiene el valor de la marca de clase pasa al tercer nivel, pues alcanza un valor de base imponible de 250,2 SMLMV, levemente superior al valor mínimo del nivel tres que es de 250,1 SMLMV (Cuadro 1). Para que ese predio del primer nivel llegue al valor máximo del tercer nivel y esté ad- portas de pasar al cuarto nivel se necesita un valor  $\varphi$  de 5,189.

Un predio del segundo nivel que tenga una base imponible igual o mayor al valor de la marca de clase de ese nivel requiere que  $\varphi$  sea igual a 4,3534 para que ascienda al tercer nivel, y de 6,094 para llegar al valor mínimo del cuarto nivel.

En conclusión, como se espera que la actualización catastral lleve a crecimientos superiores de 700%, por los menos los tres primeros niveles van a tener predios que pasen a niveles superiores, incluso, al quinto nivel.

**Cuadro 3**

	Del menor al mayor valor en el mismo nivel		Cambio al nivel Inmediatamente superior		Cambio a dos Niveles superiores	
	$\varphi$	%	$\varphi$ al Mínimo	$\varphi$ al Máximo	$\varphi$ a Mínimo	$\varphi$ al Máximo
Nivel 1	1.350	135.000,00%	2,0030	3,7064	3,7079	5,1890
Nivel 2	1,85	185,05%	4,3534	6,0923	6,0940	8,7032
Nivel 3	1,40	139,94%	7,0090	10,0100	10,0120	
Nivel 4	1,43	142,82%	6,6724			

Fuente: cálculos DNP.

Y para responder a la tercera pregunta se tiene que comenzar con la cuota íntegra o pago del contribuyente en el año fiscal inmediatamente anterior ( $T_{t-1}$ ) al año de cambio de base ( $T_t$ ) por causa de la actualización:

$$[2] \quad T_{t-1} = \tau b_{t-1}$$

Con  $\tau$  como la tarifa del impuesto predial.

Un cambio, crecimiento o decrecimiento, en la liquidación y pago del impuesto predial es:

$$dT = \tau db + b d\tau + d(\tau, b)$$

Supóngase que la tarifa permanece constante ( $\bar{\tau}$ ) y que la variación conjunta de tarifa y base es nula, entonces:

$$dT = \bar{\tau} db$$

Pero la variación de la base es la ecuación [1] de manera que la liquidación del impuesto predial posterior a la actualización incorpora el incremento de la base imponible ( $\Delta b$ ):

$$[3] \quad T_t = \bar{\tau}[\varphi b_{t-1}] = \bar{\tau}[b_{t-1} + \Delta b] = \bar{\tau} b_t$$

La ecuación [3] muestra únicamente el efecto base. Sin proyecto de ley, es decir sin límites, el contribuyente debe pagar:

$$T_t = \bar{\tau} b_t$$

Con

$$T_t > T_{t-1}$$

Pero el proyecto de ley dice que los valores de pago del impuesto para cada nivel  $j$  tienen un máximo  $\delta$  de crecimiento:

$$[5] \quad T_{8t} = (1 + \delta_j) T_{t-1}$$

Lo que indica que, para algunos predios, pero no para todo el conjunto de predios, se cumple que:

$$[6] \quad T_{t-1} < T_{8t} < T_t$$

Porque para el conjunto complementario de predios se cumple que:

$$[7] \quad T_{t-1} < T_t < T_{8t}$$

Es decir, el valor absoluto liquidado del gravamen es menor al valor absoluto del límite de pago que prevé el proyecto de ley, lo cual lo excluye de beneficios.

Suponga dos predios del primer nivel y uno del tercero. Del primer nivel, un predio tiene un valor

de base imponible igual a la marca de clase del nivel (67,45 SMLMV) y el otro tiene el valor máximo del nivel (135 SMLMV). El predio del tercer nivel tiene una base imponible equivalente al valor máximo del nivel.

Se supone una tarifa predial considerada como alta, un 12 por mil, la que se supone tarifa única para todos los niveles y constante para evitar recoger en la liquidación el efecto tarifa. Se toma el valor de  $\varphi$  correspondiente al más bajo que se presenta en el cuadro 3, es decir, 2,0030 y se usa para todos los predios (cuadro 4).

En el cuadro 5 se reportan los cálculos de  $T_{t-1}$ ,  $T_t$ , y  $T_{8t}$ . Como se puede observar, al aplicar el valor  $\varphi$  y la tarifa dada, todos los predios tienen un crecimiento del valor a pagar de 100,3%. Sin embargo, el único predio que permanece en el mismo nivel después de la actualización es el primero, por tanto, al aplicar el límite máximo (hasta el 50% del monto liquidado por el mismo concepto el año inmediatamente anterior, pues una reforma al estatuto tributario de un municipio podría determinar un porcentaje menor), el sujeto pasivo tiene un beneficio por menor valor de pago del orden de \$529.230.

**Cuadro 4**

	Tarifa	$\varphi$	Predio 1	Predio 2	Predio 3
VALOR EN SMLMV DE LA BASE IMPONIBLE					
Situación inicial	12	2	67	135	350
Después de actualización			135	270	701
VALOR EN PESOS DE LA BASE IMPONIBLE					
Situación inicial			87.685.000	175.500.000	455.000.000
Después de actualización			175.630.000	351.520.385	911.349.148
LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO					
$T_{t-1}$			1.052.220	2.106.000	5.460.000
$T_t$			2.107.560	4.218.245	10.936.190
Crecimiento porcentual			100,3%	100,3%	100,3%
$T_{8t}$			1.578.330	5.265.000	21.840.000
Incremento absoluto en $T_t$			1.055.340	2.112.245	5.476.190
Incremento absoluto en $T_{8t}$			526.110	3.159.000	16.380.000

Fuente: cálculos DNP.

Los predios 2 y 3 con el límite máximo de la versión inicial del proyecto de ley pagan pleno por el efecto base que los lleva a un nivel superior donde el límite es mayor y reduce el beneficio tributario. Obsérvese que el pago impositivo crece porcentualmente igual para todos los predios, pero el segundo y tercer predios al subir de nivel quedan dentro de un valor que no les genera descuento, es decir, el crecimiento absoluto después de actualización es menor al límite máximo de crecimiento para recibir descuento que es de \$5,2 millones y de \$21,8 millones, respectivamente.

En consecuencia, el resultado dice que si el valor de los predios crece a tasas superiores al 200,3% la mayoría de los predios no recibirán el beneficio porque en el ejercicio se tomó el crecimiento mínimo para cambiar al nivel inmediatamente superior. A una tasa de 370,8% los predios que tengan un valor predial igual o superior a la marca de clase del nivel

se desplazan más de dos niveles sin beneficiarse de ningún límite.

Este resultado puede llevar a que en muchos municipios se genere protesta social, que es precisamente lo que se quiere evitar.

Si se tiene en cuenta que la mayoría de los municipios tienen tablas de liquidación con niveles y tarifas progresivas, los predios que se salen del nivel inicial tendrán un efecto tarifa que en algunos casos podría ser limitado con los valores del actual proyecto de ley, pero no siempre.

Hay municipios que tienen una única tarifa para los mismos usos de suelo o tarifa proporcional, tres casos para mencionar: Pachavita en el departamento de Boyacá, Anorí en el departamento de Antioquia y Norosí en el departamento de Bolívar. Por la presencia de estos casos en el proyecto de ley se incorporan unos rangos tarifarios inferiores para predios en condiciones especiales de protección que se encuentren actualizados, y se establece de manera explícita la obligación de las entidades territoriales de realizar un informe que sirva de soporte para una propuesta de acuerdo encaminada a mitigar los impactos en los incrementos del Impuesto Predial una vez cuenten con las proyecciones de incremento de los valores comerciales resultantes de los procesos de formación y actualización catastral. Se hace explícita la obligación de que la propuesta desarrolle un régimen diferencial y progresivo de límites del impuesto y de tarifas dentro de los rangos tarifarios especiales.

Por esta razón, se formula la siguiente propuesta de ajuste:

### 3.1. Propuesta de Modificación de Límites

Para beneficiar a contribuyentes cuyos predios cambian de nivel al realizarse la actualización catastral, en la discusión de la mesa técnica se propone como reducción mínima a los límites del proyecto inicial los valores que se reportan en el cuadro 5. Esos valores benefician a los contribuyentes de los tres primeros niveles y lleva a ajuste pleno a la mayoría de los predios que se ubiquen en el nivel 4.

**Cuadro 5**

NIVELES	SALARIOS MÍNIMOS HASTA DEL VALOR LIQUIDADADO EN EL AÑO ANTERIOR ( $\delta$ )		MÁXIMO INCREMENTO
1	0,1	135	50%
2	135,1	250	75%
3	250,1	350	100%
4	350,1	500	150%
5	Más de	500,1	200%

Fuente: cálculos DNP.

Si se cambia únicamente el valor máximo de incremento en el ejercicio que se presentó en la sección anterior se obtienen los resultados que se muestran en el cuadro 6. En este caso se benefician los dos primeros tipos de predios y hay un ajuste pleno en el tercero.

El primer predio queda idéntico al ejercicio con los parámetros del actual proyecto de ley por la sencilla razón que los valores siguen iguales. Se beneficia al segundo predio porque el valor máximo del límite pasó a \$3,7 millones frente a un incremento de \$4,2 millones, lo que obliga a una reducción en el pago del gravamen de \$532.745. El tercer predio al saltar al quinto nivel no tiene beneficio tributario y paga el gravamen pleno, pero predios con valor inferior a la marca de clase de ese nivel si se beneficiaran.

En el cuarto nivel el beneficio lo podrían recibir los predios con las bases más bajas, pero dependiendo del valor de  $\varphi$  pues quedarían en el mismo nivel.

Estos resultados indican que el proyecto de ley es un excelente instrumento que permite recuperar el recaudo local, pero que puede tener un costo político y en el orden público en los municipios que se debería minimizar, evitarlo completamente es imposible.

**Cuadro 6**

	TARIFA	$\varphi$	PREDIO 1	PREDIO 2	PREDIO 3
VALOR EN SMMVLV DE LA BASE IMPONIBLE					
Situación inicial	12	2	67	135	350
Después de actualización			135	270	701
VALOR EN PESOS DE LA BASE IMPONIBLE					
Situación inicial			87.685.000	175.500.000	455.000.000
Después de actualización			175.630.000	351.520.385	911.349.148
LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO					
$T_{t-1}$			1.052.220	2.106.000	5.460.000
$T_t$			2.107.560	4.218.245	10.936.190
Crecimiento porcentual			100,3%	100,3%	100,3%
$T_{8t}$			1.578.330	3.685.500	16.380.000
Incremento absoluto en $T_t$			1.055.340	2.112.245	5.476.190
Incremento absoluto en $T_{8t}$			526.110	1.579.500	10.920.000

Fuente: cálculos DNP.

En síntesis, tanto la tabla del proyecto como los valores mínimos de la propuesta del cuadro 5 no benefician a los niveles tres y cuatro, el beneficio se concentra en los predios de menor valor predial y los de mayor valor. Teniendo en cuenta lo anterior, para el Primer Debate del proyecto de ley se ajustan los límites en los términos que se presentan en el cuadro 7.

**Cuadro 7**

NIVELES	BASE IMPONIBLE			MÁXIMO INCREMENTO	
	SALARIOS MÍNIMOS PROPUESTA INICIAL PROPUESTA PARA PRIMER DEBATE			HASTA DEL VALOR LIQUIDADADO EN EL AÑO ANTERIOR ( $\delta$ )	
1	0,1	hasta	135	50%	50%
2	135,1	hasta	250	100%	75%
3	250,1	hasta	350	150%	100%
4	350,1	hasta	500	200%	150%
5	Más de		500,1	300%	200%

Fuente: cálculos DNP.

Adicionalmente, se ha establecido que estos límites solo apliquen para el año de entrada en vigencia de la actualización catastral. Así las cosas, para los predios con avalúos catastrales en estado de conservación el límite será del 50% del monto liquidado por el mismo concepto el año inmediatamente anterior.

También se establece un límite especial para los predios que son objeto de la aplicación de la metodología de reducción de rezago de avalúo catastral dispuesta por el artículo 49 de la Ley 2294 de 2023, para los cuales el límite será de hasta el 50% del monto liquidado por el mismo concepto el año inmediatamente anterior.

En lo que se refiere a los predios a los que no se aplicarán las limitaciones establecidas o que tienen una regla especial, se mantienen los inicialmente planteados, que son los siguientes:

- Los predios que se incorporen por primera vez a la base catastral.
- Los lotes urbanizables no urbanizados, los lotes urbanizados no construidos o los predios rurales con licencia de parcelación no desarrollados y sin uso agropecuario.
- Los predios que realicen auto avalúos en el impuesto o auto estimaciones catastrales que solo aplicarán los límites al Impuesto Predial Unificado cuando se registren como consecuencia de los procesos de formación, actualización o de ajuste de la Ley 2294 de 2023.

Esto constituye un cambio significativo respecto a lo dispuesto en la Ley 1995 de 2019, pues allí se establecían las siguientes excepciones que no tienen lugar en el marco del presente proyecto de ley:

*“2. Los predios que figuraban como lotes no construidos o construidos y cuyo nuevo avalúo se origina por la construcción o edificación en él realizada.”* Esta excepción se excluye del proyecto de ley debido a que el proceso de actualización catastral capturará esa nueva construcción o edificación, que se verá expresada en el avalúo catastral y, según ese nuevo avalúo, el predio se clasificará en alguno de los toques, bajo un criterio de progresividad.

*“5. La limitación no aplica para los predios que hayan cambiado de destino económico ni que hayan sufrido modificaciones en áreas de terreno y/o construcción.”* Esta excepción se excluye del proyecto de ley dado que, ante procesos de actualización catastral, una proporción muy significativa de predios registra este tipo de cambios, lo que haría inoperantes los toques establecidos en el presente articulado.

*“6. No será afectado el proceso de mantenimiento catastral.”* Esta excepción se excluye del proyecto de ley dado que la categoría *“mantenimiento catastral”* carece de rigor técnico y, además, debido a que se establecen toques para los predios en conservación.

*“7. Solo aplicable para predios menores de 100 hectáreas respecto a inmuebles del sector rural.”* Esta excepción se excluye del proyecto de ley debido a que el criterio de las 100 hectáreas parece arbitrario, pues no refleja rigurosa ni adecuadamente la

estructura de propiedad en el ámbito rural, ni sus dinámicas socioeconómicas.

*“9. Lo anterior sin perjuicio del mantenimiento catastral.”* Esta excepción se excluye del proyecto de ley dado que la categoría *“mantenimiento catastral”* no es una categoría de predios detectables, carece de rigor técnico, el enunciado está mal redactado y no debería estar planteado en este párrafo.

Es pertinente precisar que en principio el impuesto predial que resulta de la actualización del avalúo catastral corresponde a la obligación vigente según la ley de creación del tributo y conforme al Acuerdo del respectivo concejo municipal o distrital que fijó las correspondientes tarifas. Es decir, que le corresponde en primer lugar a los municipios y distritos garantizar la progresividad del tributo estableciendo la relación entre los avalúos catastrales que conforman la base gravable del tributo y las tarifas establecidas con base en la autonomía territorial.

De esta manera, este proyecto de ley complementa lo dispuesto en cada municipio o distrito, estableciendo unos límites por debajo a lo que los contribuyentes, según las respectivas normas que les rigen, deberían pagar.

Pero no se trata de un alivio generalizado, que no tiene en cuenta la capacidad y condiciones de los contribuyentes, porque el artículo 49 de la Ley 2294 de 2023 dispuso que estos límites debían adicionalmente ser progresivos y fortalecer las finanzas territoriales.

Por estas razones, para cumplir con los dos propósitos se propone:

De una parte, un trato diferencial en el diseño de los límites, incluyendo variables como el destino económico y/o uso del suelo de los predios, así como unos rangos de avalúo catastral que permiten beneficiar a los de menor capacidad contributiva.

De otra parte, se favorecería el fortalecimiento de las finanzas públicas territoriales, en la medida en que estos límites van más allá del crecimiento del IPC y, por tanto, el solo hecho de desindexarlo de este índice significaría un incremento futuro de las finanzas.

Previendo efectos indirectos o posibles excesos en el cobro, se aclara que el Impuesto Predial Unificado no es referente para otorgar un beneficio, ni base de otras cargas, como la plusvalía, la contribución de valorización, la delineación urbana, ni afecta el patrimonio tenido en cuenta para el impuesto sobre la renta.

En este orden de ideas, lo dispuesto en esta ley no sustituye el poder tributario local, puesto que cada municipio o distrito puede ajustar sus tarifas o establecer límites con el fin de profundizar en la progresividad y en la prevención de excesos en el cobro según sus situaciones y condiciones particulares, atendiendo los principios constitucionales que rigen el sistema tributario.

Conocidos los años promedio de desactualización de los avalúos prediales en el país, los porcentajes propuestos como límites de incremento del Impuesto Predial Unificado, resultan razonables y proporcionales.

#### 4. Propuesta de Impuesto Mínimo

En la discusión técnica se propuso incluir una disposición que establezca valores mínimos del impuesto.

Una vez analizada la realidad del país por parte de las entidades del Gobierno nacional relacionadas con la propuesta, se ha identificado que por la alta desactualización de los avalúos catastros existen multitud de predios cuya liquidación del Impuesto Predial Unificado es considerablemente baja, encontrando ejemplos de impuestos de \$500, \$1.000 y \$2.000.

Esto hace que para los municipios sea mayor el costo asociado a las labores de determinación del impuesto que el valor que se recauda, pues los costos directos de emitir la factura del impuesto a un contribuyente son aproximadamente de \$10.000 y la media internacional indica que el costo con ineficiencia debe ser aproximadamente del 5,0% del recaudo.

Teniendo en cuenta esta situación, se ha considerado que la aplicación de los límites establecidos en el presente proyecto a los predios que se encuentran en esta situación resulta inconveniente, pues generará que esos contribuyentes difícilmente lleguen a pagar el valor real de su impuesto predial, debido a que el valor del impuesto crecerá de manera muy pausada.

Es por esto que se construyó una propuesta de impuesto mínimo en el sentido de que esos predios no pagarían conforme a los límites si la liquidación resultante del IPU es menor al uno por mil del valor del avalúo catastral.

De esta manera se garantiza que el impuesto mínimo tenga en cuenta la capacidad contributiva de los contribuyentes, reflejada en el caso concreto del impuesto predial en el valor de los bienes. Se considera que esta fórmula resulta razonable, proporcional y diferencial.

#### 5. Tarifas Especiales para Predios Actualizados

Se incluye como artículo tercero una disposición encaminada a evitar que al momento de la entrada en vigencia del avalúo actualizado los concejos municipales incrementen las tarifas y por esta vía se generen impactos en el valor a pagar por concepto del impuesto.

Esto se justifica en la medida que uno de los parámetros establecidos en la ley para la definición de tarifas por parte de los concejos municipales es la antigüedad de la formación o actualización del catastro, con lo cual los concejos municipales frente al rezago en la actualización incrementan las tarifas de manera constante llevándolas a los límites superiores del 16 por mil. Así, al momento de aplicar

el nuevo avalúo incrementado por la actualización, y sin un ajuste por parte de los Concejos municipales, el impuesto tendrá que liquidarse con la tarifa elevada, generándose así un doble efecto de aumento del impuesto predial.

Por lo anterior, concedores de esta realidad y de los impactos que se generan por efecto de esos incrementos tarifarios como ocurrió en el municipio de Soacha, se propone reducir el rango de la tarifa aplicable a los siguientes predios, siempre que se encuentren actualizados:

- Predios urbanos con destino económico habitacional de los estratos 1, 2 y 3 cuyo avalúo catastral sea inferior a ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMLMV) o propiedad rural con destino económico habitacional estrato 1, 2 y 3 y agropecuario cuyo avalúo catastral sea inferior a ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMLMV). Para estos eventos se fija un rango tarifario entre el 1 por mil y el 10 por mil.
- Predios de protección y conservación ambiental conforme a la determinación por la autoridad ambiental, predios de las áreas de protección para la producción alimentaria (APPA) que determine el Gobierno nacional y se destinen al uso protegido y predios ubicados en zonas declaradas por la autoridad correspondiente como zona de amenaza y riesgo. Para estos predios el rango tarifario se establece entre el 1 por mil al 4 por mil.

Para los predios demás predios continúan vigentes las tarifas establecidas en el artículo 4° de la Ley 44 de 1990 y sus normas modificatorias.

#### 6. Proceso de Revisión de los Avalúos Catastrales

A pesar de que se deroga la Ley 1995 de 2019, se recoge y ajusta la disposición que establecía la revisión de los avalúos catastrales, incorporando las siguientes modificaciones:

- Se señalan los efectos de la solicitud de revisión del avalúo en la liquidación o declaración del impuesto predial. Esto responde a la necesidad de facilitar las reclamaciones a los ciudadanos, de manera que estos puedan presentar únicamente la solicitud de revisión ante el gestor catastral, para que haga las veces de recurso de reconsideración en contra de la liquidación, siempre que la discusión verse de forma específica en contra de la base gravable (avalúo catastral).
- Se señala la libertad probatoria, incorporando de manera expresa los medios de prueba establecidos en las normas catastrales vigentes (Resolución número 1040 de 2023)
- En relación con el procedimiento que se debe surtir, se generaron unos cambios

respecto de la versión inicialmente radicada: originalmente el deber de comunicar el resultado del proceso de revisión era del contribuyente, pero se ha trasladado a la autoridad catastral, de manera que una vez los gestores catastrales profieran la decisión la comuniquen a las administraciones tributarias para que se proceda con la corrección de la liquidación, factura o la corrección de la declaración inicialmente presentada.

- Se hace expresa la obligación de proceder al pago dentro de la oportunidad señalada por la administración.
- Se señala la obligación de la administración de efectuar una liquidación provisional con base en el avalúo catastral anterior a la entrada en vigencia de la actualización catastral, mientras se resuelve la solicitud de revisión del avalúo catastral.

Todo ello permite mejorar el sistema de revisión que actualmente existe, de manera que sea más garantista y demarque unas reglas más claras para el contribuyente que desea discutir la base gravable del impuesto, imponiendo a la administración y al gestor la carga de la prueba y unos términos para decidir, así como el actuar coordinado entre catastro y hacienda a efectos de conocer la iniciación de los procesos de revisión y su resultado.

Adicionalmente, se hace expresa la facultad sancionadora de la Superintendencia de Notariado y Registro frente al incumplimiento de los términos de respuesta señalados en la norma.

Finalmente, mediante el establecimiento de la determinación provisional se otorga una posibilidad legal a la administración tributaria de liquidar el impuesto, y al contribuyente de estar al día en el pago de sus impuestos, mientras se resuelve el proceso de revisión del avalúo catastral

## 7. Aspectos Complementarios

Como mejora normativa se han incluido los siguientes aspectos adicionales:

- Se ha incluido un artículo inicial señalando de manera clara el objeto del proyecto de ley.
- Se establece la definición de predios incorporados por primera vez al catastro.
- Además de modificar el artículo 6° de la Ley 44 de 1990, se propone modificar el artículo 10 de la misma ley para efectos de aclarar la procedencia de los mismos límites aplicables al impuesto predial respecto de la sobretasa ambiental liquidada a favor de las corporaciones autónomas regionales.
- Se propone un artículo que hace expresa la opción con que cuentan las autoridades municipales para evaluar e implementar esquemas diferenciales de pago, sin intereses de mora, que permitan a los contribuyentes ponerse al día en sus obligaciones relativas al impuesto predial que se encuentran en mora

por efecto de las imprecisiones existentes en las leyes que establecían los límites al impuesto predial.

Este artículo nace de las preocupaciones expresadas por los ciudadanos, gremios y miembros del Congreso en el marco de las Audiencias Públicas y las mesas técnicas adelantadas, en las que se hace evidente la problemática que aqueja innumerables predios con incrementos significativos en el valor de sus avalúos, que no tienen límite aplicable en la liquidación del impuesto y por ende sufrieron incrementos excesivos.

Así las cosas, y en el marco de lo manifestado por la Corte Constitucional en Sentencias 448 de 2020 y C- 132 de 2020, entre otras, se ha establecido una fórmula legal que es respetuosa de la autonomía de las entidades territoriales, pero al mismo tiempo respalda el ejercicio autónomo de las mismas para adoptar medidas que les avanza en los procesos de discusión y cobro que se encuentran pendientes.

## V. MARCO CONSTITUCIONAL, NORMATIVO Y JURISPRUDENCIAL

### 5.1. Marco Constitucional

- **Artículo 317:** Solo los municipios podrán gravar la propiedad inmueble. Lo anterior no obsta para que otras entidades impongan contribución de valorización. La ley destinará un porcentaje de estos tributos, que no podrá exceder del promedio de las sobretasas existentes, a las entidades encargadas del manejo y conservación del ambiente y de los recursos naturales renovables, de acuerdo con los planes de desarrollo de los municipios del área de su jurisdicción.

### 5.2. Marco normativo

- **Ley 44 de 1990:** *“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.”* Esta ley contiene el marco normativo en materia de Impuesto Predial Unificado.
- **Ley 1995 de 2019:** *“Por medio de la cual se dictan normas catastrales e impuestos sobre la propiedad raíz y se dictan otras disposiciones de carácter tributario territorial.”* Es una norma de vigencia temporal que contiene algunas disposiciones que inciden en la determinación del impuesto predial

### 5.3. Marco jurisprudencial

En la construcción del proyecto de ley no han tenido incidencia los pronunciamientos judiciales de las altas cortes.

## VI. AUDIENCIAS PÚBLICAS

Con ocasión el trámite del **Proyecto de Ley número 292 de 2023 Cámara**, se realizaron 4 Audiencias Públicas, de la siguiente manera:



1. El día 5 de abril de 2024, de conformidad con la Proposición número 012 aprobada en sesión del 20 de febrero de 2024 se realizó Audiencia Pública en la ciudad de Puerto Carreño, cuyo ponente fue el honorable Representante *Carlos Cuenca*. Dicha Audiencia tuvo la participación de Viceministerio de Hacienda y Crédito Público, dirección General de Apoyo Fiscal; Instituto Geográfico Agustín Codazzi; Departamento Nacional de Planeación, honorables Representantes de la Comisión Tercera y de otras Comisiones que hacen parte de la Comisión Accidental de catastro multipropósito, alcaldes y personeros de los municipios de Santa Rosalía, Cumaribo, La Primavera y Puerto Carreño. La Audiencia se puede consultar en el siguiente enlace: <https://m.youtube.com/live/OeiCrAT7aJE?si=U2yQWiEN0xn3g7ON>.
2. El día 15 de abril de 2024, de conformidad con la Proposición número 012 aprobada en sesión del 20 de febrero de 2024 se realizó Audiencia Pública en la ciudad de Cali, cuyo ponente fue el honorable Representante *Christian Garcés* acompañado del honorable Representante *Óscar Darío Pérez y Álvaro Henry Monedero*. Dicha Audiencia tuvo la participación de dirección General de Apoyo Fiscal del Ministerio de Hacienda y Crédito Público; Instituto Geográfico Agustín Codazzi; Departamento Nacional de Planeación; Ministerio de Agricultura; Unidad de Planificación Rural Agropecuaria (UPRA); representantes de gremios, autoridades municipales. La Audiencia se puede consultar en el siguiente enlace: <https://m.youtube.com/live/kujFFTJvWYY?si=ywN-oYhos89gs9Dh>.
3. El día 20 de abril de 2024, de conformidad con la Proposición número 012 aprobada

en sesión del 20 de febrero de 2024, se realizó Audiencia Pública en la ciudad de Soacha convocando a comunidades e interesados del departamento de Cundinamarca y Bogotá, cuyos ponentes fueron los honorables Representante *Néstor Rico* y honorable Representante *Alexandra Vásquez*. Dicha Audiencia tuvo la participación de Ministerio de Hacienda, Instituto Geográfico Agustín Codazzi; Departamento Nacional de Planeación, Viceministerio del Interior, alcalde y concejales de Soacha, líderes comunitarios de municipios de Cundinamarca. La Audiencia se puede consultar en el siguiente enlace: <https://m.youtube.com/live/ot1ztTsAFZw?si=m50OYQhUe6nSdBpI>

4. El día 26 de abril de 2024, de conformidad con la Proposición número 012 aprobada en sesión del 20 de febrero de 2024, se realizó Audiencia Pública en la ciudad de Sogamoso, cuyo ponente fue el honorable Representante *Wilmer Castellanos*. Dicha Audiencia tuvo la participación de Ministerio de Hacienda Instituto Geográfico Agustín Codazzi; Departamento Nacional de Planeación, Ministerio de Agricultura, delegado del gobernador de Boyacá, diputados del Departamento, personero de Tasco, secretario de hacienda de Sogamoso, alcalde Beteitiva, alcalde de Iza, secretario de Gameza, concejal de Tunja, concejal de Mongui, personero de Busbanza, alcalde de Susacon y funcionarios del municipio de Corrales. La Audiencia se puede consultar en el siguiente enlace: <https://m.youtube.com/watch?v=6V0gSHosWTY>

**VII. PROPUESTAS REPRESENTANTES PONENTES**

Síntesis de las Proposiciones:

Texto articulado radicado	Proposiciones de los ponentes
<p><b>Artículo 1º. Límites de crecimiento del Impuesto Predial Unificado.</b> Modifíquese el artículo 6º de la Ley 44 de 1990, el cual quedará así:</p> <p><b>Artículo 6º. Límites de crecimiento del Impuesto Predial Unificado (IPU).</b> Independiente del valor catastral obtenido siguiendo los procedimientos definidos para los predios que hayan sido objeto de formación, actualización o conservación catastral, los predios a los que se aplique la metodología de reducción de rezago de avalúo catastral dispuesta por el artículo 49 de la Ley 2294 de 2023, así como por efectos de los ajustes tarifarios, el incremento máximo del Impuesto Predial Unificado será de:</p> <p><b>1. Hasta el 50% del monto liquidado por el mismo concepto el año inmediatamente anterior para:</b></p> <p>a) Los predios urbanos con destino económico habitacional o comercial y cuyo avalúo catastral sea menor o igual 135 SMMLV.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Proposición honorable Representante Néstor Rico, Carlos Alberto Cuenca Chau, Katherine Miranda Peña, Lina María Garrido, Julián Peinado Ramírez, Leonardo de Jesús Gallego Arroyave, Bayardo Gilberto Betancourt Pérez, Wilmer Yair Castellanos, y otras firmas ilegibles del 7/05/2024:</b> Proponen disminuir el límite del numeral 1 del 50% al 25% del monto liquidado por el mismo concepto en el año inmediatamente anterior.</li> <li>• <b>Proposición honorable Representante Wilmer Yair Castellanos formulada del 17/05/2024, radicada con número 9551:</b> Acoge las modificaciones trabajadas en las mesas técnicas con los nuevos límites del 50%, 75%, 100%, 150% y 200%.</li> <li>• <b>Proposición honorable Representante María del Mar Pizarro García del 17/05/2024 radicada con No. 9536:</b> Propone que al llegar al monto actualizado solo aumente hasta el IPC + 5 puntos.</li> </ul>

Texto articulado radicado	Proposiciones de los ponentes								
<p><b>b)</b> Los predios rurales que se encuentran dentro de alguna de las siguientes categorías asociadas a destinos económicos y/o uso del suelo: i) habitacional, comercial rural o de soportes de infraestructura; ii) áreas para producción agropecuaria; iii) institucional y áreas de conservación y protección; y cuyo avalúo catastral sea menor o igual a 135 SMMLV.</p> <p><b>2. Hasta el 100% del monto liquidado por el mismo concepto el año inmediatamente anterior para:</b></p> <p><b>a)</b> Los predios urbanos con destino económico habitacional o comercial cuyo avalúo catastral sea superior a 135 SMMLV y menor o igual a 250 SMMLV.</p> <p><b>b)</b> Los predios rurales que se encuentra dentro de alguna de las siguientes categorías asociadas a destinos económicos y/o uso del suelo: i) habitacional, comercial rural o de soportes de infraestructura; ii) áreas para producción agropecuaria; iii) institucional y áreas de conservación y protección; y cuyo avalúo catastral sea superior a 135 SMMLV y hasta 250 SMMLV.</p> <p><b>3. Hasta el 150% del monto liquidado por el mismo concepto el año inmediatamente anterior para:</b></p> <p><b>a)</b> Los predios urbanos con destino económico habitacional o comercial cuyo avalúo catastral sea superior a 250 SMMLV y menor o igual a 350 SMMLV;</p> <p><b>b)</b> Los predios rurales que se encuentran dentro de alguna de las siguientes categorías asociadas a destinos económicos y/o uso del suelo: i) habitacional, comercial rural o de soportes de infraestructura; ii) áreas para producción agropecuaria; iii) institucional y áreas de conservación y protección; y cuyo avalúo catastral sea superior a 250 SMMLV y hasta 350 SMMLV;</p> <p><b>c)</b> Los predios urbanos y rurales de otros destinos económicos con avalúos catastrales hasta 350 SMMLV.</p> <p><b>4. Hasta el 200% del monto liquidado por el mismo concepto el año inmediatamente anterior para los predios urbanos y rurales con avalúos catastrales superiores a 350 SMMLV y hasta 500 SMMLV.</b></p> <p><b>5. Hasta el 300% del monto liquidado por el mismo concepto el año inmediatamente anterior para los predios urbanos y rurales cuyo avalúo catastral sea superior a 500 SMMLV.</b></p> <p><b>Parágrafo 1º.</b> Para la aplicación de límites de incremento del Impuesto Predial Unificado y/o actualización de tarifas en el suelo rural, los municipios podrán aplicar, conforme a su realidad, el destino económico de la base de información catastral y/o las siguientes categorías de usos del suelo del territorio:</p>									
<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="159 1942 399 2004">Destino económico o uso del suelo</th> <th data-bbox="412 1942 800 2004">Descripción</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="159 2011 399 2107"><b>Habitacional, comercial rural y soportes de infraestructura</b></td> <td data-bbox="412 2011 800 2107">Destinos económicos: habitacional, comercial, Infraestructura hidráulica, Infraestructura transporte, Infraestructura seguridad.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="159 2114 399 2313"><b>Áreas para producción agropecuaria</b></td> <td data-bbox="412 2114 800 2313">Destinos económicos: agropecuario, agrícola, pecuario, acuícola, agroindustrial, agroforestal, forestal, infraestructura asociada a la producción agropecuaria.  Uso del suelo: ecoturismo, agroturismo, o los que hagan sus veces.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="159 2320 399 2408"><b>Habitacional, comercial rural y soportes de infraestructura</b></td> <td data-bbox="412 2320 800 2408"><b>Destinos económicos: habitacional, comercial, Infraestructura hidráulica, Infraestructura transporte, Infraestructura seguridad.</b></td> </tr> </tbody> </table>	Destino económico o uso del suelo	Descripción	<b>Habitacional, comercial rural y soportes de infraestructura</b>	Destinos económicos: habitacional, comercial, Infraestructura hidráulica, Infraestructura transporte, Infraestructura seguridad.	<b>Áreas para producción agropecuaria</b>	Destinos económicos: agropecuario, agrícola, pecuario, acuícola, agroindustrial, agroforestal, forestal, infraestructura asociada a la producción agropecuaria.  Uso del suelo: ecoturismo, agroturismo, o los que hagan sus veces.	<b>Habitacional, comercial rural y soportes de infraestructura</b>	<b>Destinos económicos: habitacional, comercial, Infraestructura hidráulica, Infraestructura transporte, Infraestructura seguridad.</b>	
Destino económico o uso del suelo	Descripción								
<b>Habitacional, comercial rural y soportes de infraestructura</b>	Destinos económicos: habitacional, comercial, Infraestructura hidráulica, Infraestructura transporte, Infraestructura seguridad.								
<b>Áreas para producción agropecuaria</b>	Destinos económicos: agropecuario, agrícola, pecuario, acuícola, agroindustrial, agroforestal, forestal, infraestructura asociada a la producción agropecuaria.  Uso del suelo: ecoturismo, agroturismo, o los que hagan sus veces.								
<b>Habitacional, comercial rural y soportes de infraestructura</b>	<b>Destinos económicos: habitacional, comercial, Infraestructura hidráulica, Infraestructura transporte, Infraestructura seguridad.</b>								

Texto articulado radicado		Proposiciones de los ponentes
Destino económico o uso del suelo	Descripción	
Áreas para producción agropecuaria	<p>Destinos económicos: agropecuario, agrícola, pecuario, acuícola, agroindustrial, agroforestal, forestal, infraestructura asociada a la producción agropecuaria.</p> <p>Uso del suelo: ecoturismo, agroturismo, o los que hagan sus veces.</p>	
Usos restringidos	Destinos económicos: Minería – hidrocarburos	
Suburbano y vivienda campestre	Uso del suelo: Suburbano, corredor vial o vivienda campestre sin parcelación y sin uso productivo agropecuario, o los que hagan sus veces.	
<p><b>Parágrafo 2º.</b> Las administraciones municipales y distritales en el marco de su autonomía y sus competencias constitucionales y legales analizarán los impactos de los procesos de formación, actualización y conservación catastral, de la aplicación de la metodología de reducción de rezago de avalúo catastral dispuesta por el artículo 49 de la Ley 2294 de 2023, y los límites de crecimiento del IPU de la presente ley, para determinar si procede realizar una propuesta de Acuerdo para trámite y aprobación ante los concejos municipales o distritales que permita modificar sus normas tributarias bajo los principios de equidad y progresividad.</p> <p><b>Parágrafo 3º.</b> Para los predios que realicen auto avalúos en el impuesto o auto estimaciones catastrales solo se aplicarán los límites al Impuesto Predial Unificado previstos en este artículo, cuando se registren como consecuencia de los procesos de formación, actualización o de ajuste de la Ley 2294 de 2023.</p> <p><b>Parágrafo 4º.</b> La limitación prevista en este artículo no se aplicará para:</p> <p>i) Los predios que se incorporen por primera vez a la base catastral.</p> <p>ii) Los lotes urbanizables no urbanizados, los lotes urbanizados no construidos o los predios rurales con licencia de parcelación no desarrollados y sin uso agropecuario.</p> <p>Para efectos del Impuesto Predial Unificado:</p> <p>i) Entiéndase por lotes urbanizables no urbanizados o predios rurales con licencia de parcelación no desarrollados o no construidos y sin uso agropecuario, aquellos predios ubicados en suelo urbano, suelo de expansión urbana, rural suburbano o de vivienda campestre que no han sido desarrollados ni construidos y no tienen restricción legal para adelantar algún tipo de desarrollo urbanístico.</p> <p>No se consideran predios urbanizables no urbanizados los inmuebles que se ubiquen en suelo urbano o rural de protección o de usos protegidos, las áreas verdes y espacios abiertos de uso público, o los que se encuentren en zonas de alto o medio riesgo que no puedan ser desarrolladas.</p> <p>ii) Entiéndase por lote urbanizado no construido, aquellos predios urbanos con infraestructura de servicios públicos e infraestructura vial, no construidos o cuya área de construcción sea inferior al 30% del área del terreno.</p> <p><b>Parágrafo 5º.</b> Los límites al crecimiento del Impuesto Predial Unificado establecido en el presente artículo no aplicarán a las ciudades capitales que adopten el régimen de Bogotá Distrito Capital en virtud del artículo 14 de la Ley 2082 de 2021. Bogotá en el marco de su régimen especial, establecido en el Decreto Ley 1421 de 1993, podrá adoptar los límites establecidos en el presente artículo.</p>		

Texto articulado radicado	Proposiciones de los ponentes
<p><b>Artículo 2º. Revisión de los avalúos catastrales y efectos en la liquidación y/o declaración del impuesto predial.</b> Los sujetos pasivos podrán presentar en cualquier momento ante el gestor o autoridad catastral competente, solicitud de revisión del avalúo catastral, cuando considere que el valor no se ajusta a las características y condiciones del predio, para ello deberán presentar las pruebas que justifiquen su solicitud. Los gestores catastrales deberán resolver dicha solicitud dentro de los tres (3) meses siguientes a la radicación, prorrogables por otros (3) tres meses.</p> <p>La solicitud de revisión presentada ante el gestor catastral surtirá efectos como recurso de reconsideración contra la liquidación factura y/o la declaración privada, siempre que se cumplan las siguientes condiciones: que se haya presentado dentro del término para interponer el recurso de reconsideración, y que la revisión del avalúo catastral sea el único motivo de inconformidad contra la liquidación factura y/o la declaración privada.</p> <p>Cuando ello ocurra los gestores catastrales comunicarán en un término máximo de quince (15) días hábiles a las administraciones tributarias, de las solicitudes de revisión presentadas. Una vez ejecutoriada la decisión de revisión de que trata el presente artículo, si esta es desfavorable y no se pagó la liquidación por el particular se generan intereses de mora desde el vencimiento del plazo de pago. En caso de que la decisión sea favorable, los contribuyentes deberán solicitar corrección de la liquidación factura emitida y/o corrección de la declaración inicialmente presentada, dentro de los dos meses siguientes a la ejecutoria de la decisión, y proceder al pago dentro de la oportunidad que le señale la administración, con aplicación del descuento por pronto pago, en caso de que el recurso se haya presentado en los tiempos de descuentos por pronto pago, y sin intereses de mora, siempre y cuando se haya hecho la solicitud dentro de los tiempos de pago estipulados por la administración municipal.</p> <p><b>Parágrafo 1º.</b> Para efectos fiscales los avalúos catastrales entrarán en vigor para el periodo fiscal siguiente al año en el cual se ordenó la anotación del avalúo. Cuando se solicite revisión con efecto tributario dentro de la vigencia fiscal esta no modificará los calendarios tributarios municipales ni distritales. Si la decisión de revisión, o por mutaciones y rectificaciones catastrales en conservación afecta avalúos catastrales de vigencias anteriores, sobre las mismas procederá revocatoria de las liquidaciones factura y/o correcciones de las declaraciones privadas.</p> <p>Cuando la decisión de revisión implique la corrección de la liquidación factura y/o de la declaración privada, la carga de la prueba para efectos del proceso tributario estará a cargo de la administración tributaria y del gestor catastral, y en ningún caso estará a cargo del propietario.</p> <p><b>Parágrafo 2º.</b> Los contribuyentes podrán solicitar la devolución o compensación de los saldos a favor originados en pagos en exceso o de lo no debido, dentro de los cinco (5) años siguientes al momento de su pago o al de la decisión que resuelve la revisión del avalúo catastral.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Proposición honorable Representante Christian Garcés del 25/04/2024 No. 9337:</b> Propone la inclusión de un párrafo para establecer la procedencia del silencio administrativo positivo en caso de que no se obtenga respuesta en el plazo de 3 meses.</li> <li>• <b>Proposición honorable Representante Néstor Rico del 26/04/2024 No. 9355.</b> Propone dar al proceso de revisión de los avalúos catastrales la calidad de recurso de reconsideración. Adicionalmente propone la posibilidad de realizar compensaciones, faculta a los gestores catastrales para imponer multas pecuniarias a los operadores catastrales y una serie de obligaciones de publicidad a cargo de los gestores catastrales y las administraciones municipales.</li> <li>• <b>Proposición honorable Representante Sandra Aristizábal y honorable Representante Álvaro Monedero del 30/04/2024 No. 9385:</b> Propone la configuración del silencio administrativo positivo frente a la no respuesta de las solicitudes de revisión del avalúo y frente a la no devolución de los saldos a favor generados por las reclamaciones.</li> <li>• <b>Proposición honorable Representante Wilmer Yair Castellanos formulada el 17/05/2024 y radicada con número 9552:</b> Acoge las modificaciones trabajadas en las mesas técnicas tanto de redacción, como de fondo, entre las que se destacan: la admisión de todos los medios de prueba para fundamentar la solicitud de revisión, el deber de la autoridad catastral de notificar no solamente al ciudadano, sino también a la autoridad tributaria municipal, el deber de efectuar el pago dentro de la oportunidad so pena de que se generen intereses de mora.</li> <li>• <b>Proposición honorable Representante Jorge Bastidas:</b> Acoge las modificaciones trabajadas en las mesas técnicas tanto de redacción, como de fondo, entre las que se destaca la posibilidad de que los gestores y autoridades catastrales sean sancionadas por la Superintendencia de Notariado y Registro si no responden las solicitudes de revisión a tiempo.</li> <li>• <b>Proposición honorable Representante Óscar Pérez y Jorge Bastidas.</b> Proponen incluir expresamente el deber de la autoridad o gestor catastral de responder, independientemente de la sanción de la Superintendencia de Notariado y Registro. Adicionalmente incluyen una liquidación provisional, para efectos de tener una base gravable del impuesto mientras se resuelve la solicitud de revisión del avalúo catastral.</li> </ul>
<p><b>Artículo 3º. El Sistema de Pago Alternativo por Cuotas (Spac).</b> Las administraciones municipales o distritales podrán optar por establecer de manera diferencial la modalidad de pago alternativo por cuotas para el Impuesto Predial Unificado del bien, según reglamentación que para el efecto se expida por parte de las administraciones municipales o distritales.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Proposición honorable Representante Leonardo Gallego.</b> Propone establecer que los sistemas alternativos de pago sean obligatorios para las entidades territoriales.</li> </ul>
<p><b>Artículo 4º. Vigencia.</b> La presente ley rige a partir de la fecha de su promulgación y deroga la Ley 1995 de 2019 y todas las disposiciones que le sean contrarias.</p>	<p>Sin proposiciones</p>

## ARTÍCULOS NUEVOS

REPRESENTANTE	ARTÍCULO NUEVO PROPUESTO
Honorable Representante Christian Garcés, Proposición del 26/04/2024 No. 9359	<p>Artículo Nuevo. Facúltese a los alcaldes distritales y municipales, suspender de manera general y masiva los efectos de los actos administrativos que establecieron los avalúos catastrales y que en su proceso de formación, actualización o conservación presentaron errores catastrales colectivos por irregularidades en las metodologías de actualización catastral: actualización cartográfica, indebida estratificación, indebida caracterización de las zonas homogéneas geoeconómicas y demás factores que hayan influido en la distorsión de la correcta fijación del avalúo catastral en la individualización de los predios, a fin de revisarlo y corregirlo, tomando las medidas administrativas necesarias para morigerar el impacto fiscal que se llegue a generar.</p> <p>Parágrafo: Esta suspensión para corrección será obligatoria cuando la Superintendencia de Notariado y Registro haya sancionado al gestor catastral por incurrir en las infracciones al régimen de prestación del servicio público del régimen catastral señalado en la ley.</p> <p>Parágrafo Transitorio: Este artículo aplicará para las actualizaciones catastrales realizadas entre 2020 y 2023.</p>
Proposición honorable Representante Christian Garcés del 26/04/2024 No. 9360	<p>Artículo Nuevo. El Igag incorporará como fundamento de la metodología para el proceso de formación, actualización y conservación catastral criterios técnicos y actualizados de carácter inmobiliario que, entre otros: 1. Estén en correspondencia con una base cartográfica actualizada 2. Se ajusten a un correcto establecimiento de zonas homogéneas geoeconómicas y 3, Correspondan a los de la lonja de propiedad raíz de cada municipio, y subsidiariamente de la lonja de la ciudad capital de cada departamento.</p> <p>Tales criterios deberán ser publicitados y serían susceptibles de revisión en vía gubernativa y por la jurisdicción contencioso administrativa.</p>
Proposición honorable Representante Christian Garcés del 26/04/2024 No. 9361	<p>Artículo Nuevo. El valor del avalúo comercial en zonas de conservación ambiental no podrá ser determinado con base en un mercado inmobiliario ilegal, desconociendo las normas de ordenamiento territorial del municipio o distrito.</p>
Proposición honorable Representante Christian Garcés del 25/04/2024 No. 9335	<p>Artículo Nuevo. Los concejos municipales y distritales, deberán reducir las tarifas del IPU de sus estatutos tributarios, en beneficio de los contribuyentes, una vez exista una actualización catastral o una disminución del rezago catastral de un 50% en sus territorios.</p>
Proposición honorable Representante Christian Garcés del 25/04/2024 No. 9338	<p>Artículo Nuevo. Autorización Transitoria a Distritos y Municipios de Reducción de Sanciones e Intereses para Morosos en la Obligación de Pago del Ipu. Autorícese transitoriamente a los distritos y municipios a conceder beneficios tributarios a los contribuyentes que no hayan pagado los Impuestos Prediales Unificados causados durante el año 2023 y los años anteriores a este, siempre que lo paguen dentro del periodo fiscal siguiente al año en el cual se promulgue el acuerdo que lo adopte.</p> <p>Para el efecto se podrá condonar y reducir las sanciones y la tasa de interés moratoria hasta en un cien por ciento (100%).</p> <p>Parágrafo 1. Lo anterior también aplicará a quienes cuenten con acuerdos de pago, o procesos de cobro que se encuentren en posterioridad a la entrada en vigencia de la presente ley.</p>
Proposición honorable Representante Christian Garcés del 25/04/2024 No. 9339	<p>Artículo Nuevo. Solución a la Coyuntura Nacional de Avalúos Desproporcionados. En razón a la problemática existente en diferentes municipios y distritos por la desproporcionada fijación del avalúo catastral e inadecuada actualización, las entidades territoriales junto con el Gobierno nacional diseñarán dentro de los siguientes seis (6) meses a la promulgación de esta ley un mecanismo expedito para dar solución masiva, rápida y efectiva a los contribuyentes impactados negativamente a fin de que el avalúo catastral se corrija y responda a la realidad física y jurídica de los predios.</p>
Proposición honorable Representante Christian Garcés del 25/04/2024 No. 9340	<p>Artículo Nuevo. Obligación de Aplicación del Método Directo en la Recolección de Información Catastral. Es obligación del Gestor Catastral distrital o municipal en toda actualización catastral corroborar a través de métodos directos, la información obtenida a través de mecanismos indirectos de intervención del territorio, es decir, deberá asegurar a través de una visita a campo que el avalúo obtenido corresponde a la realidad de los bienes inmuebles y así para brindar certeza jurídica en la base gravable del impuesto predial.</p>

REPRESENTANTE	ARTÍCULO NUEVO PROPUESTO
Proposición honorable Representante Christian Garcés del 25/04/2024 No. 9341	Artículo Nuevo. Suspensión y Revisión General de Avalúos Catastrales. Cuando exista una inconformidad generalizada en la fijación del valor del avalúo catastral por parte de los ciudadanos o las solicitudes de revisión de avalúos catastrales, luego de una actualización catastral, y acumulen una cantidad tal que represente al menos un 10% del inventario predial actualizado, el alcalde del municipio o distrito, a través de decreto motivado, deberá suspender temporalmente la aplicación de los nuevos avalúos, a efecto de realizar, además de la revisión de los elementos constitutivos de la reclamación, la validación del componente metodológico de los trabajos de la actualización catastral y su correspondencia con la realidad física de los predios a fin de corregir o determinar su adecuado valor catastral.
Proposición honorable Representante Christian Garcés del 25/04/2024 No. 9342	Artículo Nuevo: Las tarifas del IPU que deberán adoptar los concejos municipales y distritales, una vez exista una actualización catastral o una disminución del rezago catastral del 75% del municipio o distrito, oscilará entre el 1 por mil y 10 por mil del respectivo avalúo,
Proposición honorable Representante Christian Garcés del 25/04/2024 No. 9343	Artículo Nuevo: Exclúyase del impuesto predial a los terrenos de reserva forestal protectora que no tengan construcciones o no sean objeto de explotación económica diferente a bonos ambientales.  En caso de predios con usos del suelo mixtos, la aplicación de la tarifa del impuesto predial se deberá establecer prorrateando la extensión del suelo según la proporcionalidad de cada uno de estos.
Proposición honorable Representante Christian Garcés del 25/04/2024 No. 9336.	Artículo Nuevo. En caso de predios con usos del suelo mixtos, la aplicación de la tarifa del impuesto predial se deberá establecer prorrateando la extensión del uso del suelo según la proporcionalidad de cada uno de estos.
Proposición honorable Representante Néstor Rico del 26/04/2024 No. 9356	Artículo Nuevo. Gradualidad de la Base Gravable. Los Concejos Municipales podrán, bajo criterios de equidad, progresividad y justicia tributaria, y previa iniciativa de la administración, aprobar la gradualidad de los avalúos que hagan parte de la base gravable para la liquidación del Impuesto Predial Unificado, siempre que los mismos no se encuentren por debajo del 60% ni por encima del 100% del valor establecido por el gestor catastral.  Los Concejos Municipales al momento de establecer gradualidad en los avalúos catastrales, deberá considerar lo siguiente: <b>a.</b> Predios y/o zonas en inminente Amenaza, Vulnerabilidad y Riesgo (AVR). <b>b.</b> El destino socioeconómico del suelo. <b>c.</b> Usos del suelo en el sector rural <b>d.</b> Predios localizados en municipios con Programas de Desarrollo con Enfoque Territorial (PDET), Zonas más afectadas por el Conflicto Armado (ZOMAC) Zonas de Reserva Campesina (ZRC). <b>e.</b> Los bienes inmuebles destinados a la conservación hídrica y ambiental, así como los ubicados en las áreas de delimitación de páramos. <b>f.</b> Los predios de uso agrícola sin capacidad de explotación agraria. <b>g.</b> Estratificación socioeconómica. <b>h.</b> Área del inmueble. <b>i.</b> Capacidad de aprovechamiento del inmueble.  Se exceptúan de la gradualidad establecida en este artículo los predios de uso distinto al rural, habitacional o comercial, así como aquellos con avalúos antes de graduación, superiores a los 400 SMMLV.
Proposición honorable Representante Néstor Leonardo Rico Rico del 9/05/2024 No. 9446	Proposición modificativa al numeral 3 del artículo 4° del borrador presentado el día 7 de mayo de 2024 del <b>Proyecto de Ley número 292 de 2023 Cámara</b> “Por el cual se adoptan y unifican medidas en materia de límites al crecimiento del Impuesto Predial Unificado y se dictan otras disposiciones”.  Modifíquese el numeral 3 del artículo 4° del <b>Proyecto de Ley número 292 de 2023 Cámara</b> , el cual quedará así:  Artículo 4°. Obligaciones de los Municipios Respecto a la Gestión Catastral. Las entidades territoriales en el marco de los procesos de gestión catastral o de la aplicación de la metodología de reducción de rezago de avalúo catastral dispuesta por el artículo 49 de la Ley 2294 de 2023 deberán cumplir oportunamente con las siguientes obligaciones:

REPRESENTANTE	ARTÍCULO NUEVO PROPUESTO
	<p>1. Articular con el gestor catastral correspondiente las estrategias de interlocución social en el marco de los procesos de formación y/o actualización catastral.</p> <p>2. Una vez cuenten con las proyecciones de incremento de los valores comerciales resultantes de los procesos de formación y actualización catastral de que trata el artículo 4.2.12. de la Resolución número 1040 de 2023 o la norma que la modifique, las administraciones municipales realizarán un informe que sirva de soporte para la propuesta de acuerdo que deba tramitarse por el concejo distrital o municipal antes de la entrada en vigencia de la actualización catastral, con el fin de mitigar los impactos en los incrementos del Impuesto Predial Unificado originados por la entrada en vigencia de los procesos de formación, actualización y conservación catastral o de la aplicación de la metodología de reducción de rezago de avalúo catastral dispuesta por el artículo 49 de la Ley 2294 de 2023, en caso de ser necesario. La propuesta deberá desarrollar un régimen diferencial y progresivo de límites del impuesto y de tarifas dentro de los rangos tarifarios señalados en el artículo 3° de la presente ley.</p> <p>3. Una vez la entidad territorial cuente con el cierre de los procesos de formación y actualización catastral la administración municipal deberá informar a los contribuyentes el valor de su nuevo avalúo catastral y dar a conocer la posibilidad de iniciar los procesos de revisión ante las autoridades catastrales. En todo caso el valor de los avalúos resultantes de la actualización catastral no podrán ser inferiores al establecido en el recibo del impuesto predial del año anterior, sólo si para el caso aplica, luego de la revisión por parte del gestor catastral o agencia catastral a cargo de cada municipio o Distrito.</p> <p>Parágrafo. Para el cumplimiento de las obligaciones señaladas en este artículo el gestor catastral correspondiente deberá articular con el municipio, previo al inicio y hasta que se efectúe el cierre de los procesos de formación o actualización catastral, la planeación de las estrategias de socialización e intervención.</p>
<p>Proposición honorable Representante María del Mar Pizarro García del 17/05/2024 No. 9536</p>	<p>Proposición Modificativa</p> <p><b>“Proyecto de Ley Cámara número 292 DE 2023.</b> “Por el cual se adoptan medidas en materia de Impuesto Predial Unificado, se modifica parcialmente la Ley 44 de 1990, se deroga la Ley 1995 de 2019 y se dictan otras disposiciones”.</p> <p>Modifíquese el artículo 3° del <b>Proyecto de Ley número 292 de 2023 Cámara</b> “Por el cual se adoptan medidas en materia de Impuesto Predial Unificado, se modifica parcialmente la Ley 44 de 1990, se deroga la Ley 1995 de 2019 y se dictan otras disposiciones”, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 3°. Tarifas Especiales del Impuesto Predial Unificado para Predios Actualizados. Las tarifas del Impuesto Predial Unificado aplicables a los predios cuyo avalúo catastral se encuentre actualizado serán fijadas por los respectivos concejos municipales y distritales de manera diferencial así:</p> <p>Para la propiedad inmueble urbana con destino económico habitacional de los estratos 1, 2 y 3 cuyo avalúo sea inferior a ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMMLV) o propiedad rural con destino económico habitacional estrato 1, 2, y 3 y agropecuario cuyo avalúo catastral sea inferior a ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMMLV) se le aplicará un rango tarifario entre el 1 por mil y el 10 por mil.</p> <p><u>Para los predios con destino económico comerciales y en la que se lleven a cabo actividades productivas de MiPymes, la tarifa será establecida por los concejos municipales en un rango entre el 1 por mil al 10 por mil.</u></p> <p>Para los predios de protección y conservación ambiental conforme a la determinación por la autoridad ambiental, los predios de las áreas de protección para la producción alimentaria (APPA) que determine el Gobierno nacional y se destinen al uso protegido y para los predios ubicados en zonas declaradas por la autoridad correspondiente como zona de amenaza y riesgo, la tarifa será establecida por los concejos municipales en un rango entre el 1 por mil al 4 por mil.</p>

REPRESENTANTE	ARTÍCULO NUEVO PROPUESTO
	<p>Para los predios cuyo avalúo catastral se encuentre desactualizado y para los predios actualizados que no cumplan con las características en este artículo las tarifas aplicables serán las establecidas en el artículo 4° de la Ley 44 de 1990 y sus normas modificatorias.</p> <p>Parágrafo. En caso de predios con usos del suelo mixtos, la aplicación de la tarifa del impuesto predial se deberá establecer prorrateando la extensión del uso del suelo según la proporcionalidad de cada uno de estos.</p>
<p>Proposición honorable Representante Tamara Argote del 21/05/2024 No.</p>	<p>Mediante el presente me permito presentar proposición aditiva al <b>Proyecto de Ley No. 292 de 2023 Cámara:</b> <i>‘Por el cual se adoptan medidas en materia de Impuesto Predial unificado, se modifica parcialmente la Ley 44 de 1990, se deroga la Ley 1995 de 2019 y se dictan otras disposiciones’</i>, así:</p> <p>Artículo Nuevo: Obligaciones de los Municipios Respecto a la Gestión Catastral. Las entidades territoriales en el marco de los procesos de gestión catastral o de la aplicación de la metodología de reducción de rezago de avalúo catastral dispuesta por el artículo 49 de la Ley 2294 de 2023, deberán cumplir oportunamente con las siguientes obligaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Articular con el gestor catastral correspondiente las estrategias de interlocución social en el marco de los procesos de formación y/o actualización catastral.</li> <li>- Una vez cuenten con las proyecciones de incremento de los valores comerciales resultantes de los procesos de formación y actualización catastral de que trata el artículo 4.2.12. de la Resolución número 1040 de 2023 o la norma que la modifique, las administraciones municipales realizarán un informe que sirva de soporte para la propuesta de acuerdo que deba tramitarse por el concejo distrital o municipal antes de la entrada en vigencia de la actualización catastral, con el fin de mitigar los impactos en los incrementos del Impuesto Predial Unificado originados por la entrada en vigencia de los procesos de formación, actualización y conservación catastral o de la aplicación de la metodología de reducción de rezago de avalúo catastral dispuesta por el artículo 49 de la Ley 2294 de 2023, en caso de ser necesario. La propuesta deberá desarrollar un régimen diferencial y progresivo de límites del impuesto y de tarifas dentro de los rangos tarifarios señalados en el artículo 3° de la presente ley.</li> <li>- Una vez la entidad territorial cuente con el cierre de los procesos de formación y actualización catastral la administración municipal deberá informar a los contribuyentes el valor de su nuevo avalúo catastral y darle a conocer la posibilidad de iniciar los procesos de revisión ante las autoridades catastrales.</li> </ul> <p>Parágrafo. Para el cumplimiento de las obligaciones señaladas en este artículo el gestor catastral correspondiente deberá articular con el municipio, previo al inicio y hasta que se efectúe el cierre de los procesos de formación o actualización catastral, la planeación de las estrategias de socialización e intervención.</p>
<p>Proposición honorable Representante Tamara Argote del 21/05/2024 No.</p>	<p>Mediante el presente me permito presentar proposición aditiva al <b>Proyecto de Ley número 292 de 2023 Cámara:</b> <i>‘Por el cual se adoptan medidas en materia de Impuesto Predial unificado, se modifica parcialmente la Ley 44 de 1990, se deroga la Ley 1995 de 2019 y se dictan otras disposiciones’</i>, así:</p> <p>Artículo Nuevo. Objeto. La presente ley tiene por objeto modificar los límites del incremento del Impuesto Predial Unificado, a partir de la subrogación del artículo 6° de la Ley 44 de 1990, la derogación de la Ley 1995 de 2019 y la adición de otras disposiciones para la determinación y liquidación de este tributo desde un enfoque progresivo y eficiente.</p>
<p>Proposición honorable Representante Jorge Bastidas del 22/05/2024 No.</p>	<p>Mediante el presente me permito presentar proposición aditiva al <b>Proyecto de Ley No. 292 de 2023 Cámara:</b> <i>‘Por el cual se adoptan medidas en materia de Impuesto Predial unificado, se modifica parcialmente la Ley 44 de 1990, se deroga la Ley 1995 de 2019 y se dictan otras disposiciones’</i>, así:</p> <p>Artículo Nuevo. Límite a la Sobretasa Ambiental. Modifíquese el artículo 10 de la Ley 44 de 1990, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 10. Los límites establecidos en el artículo 6° de la presente ley para la liquidación del impuesto predial aplicarán bajo las mismas reglas a la sobretasa ambiental con destino a las corporaciones autónomas regionales.</p>



**VIII. PLIEGO DE MODIFICACIONES**

ARTÍCULO	TEXTO RADICADO	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE	OBSERVACION
NUEVO	NUEVO	<p><u>Artículo 1°. Objeto. La presente ley tiene por objeto modificar los límites del incremento del Impuesto Predial Unificado, a partir de la subrogación del artículo 6° de la Ley 44 de 1990, la derogación de la Ley 1995 de 2019 y la adición de otras disposiciones para la determinación y liquidación de este tributo desde un enfoque progresivo y eficiente.</u></p>	Se propone un nuevo artículo encaminado a señalar el objeto de la ley.
1	<p><b>Artículo 1°. Límites de crecimiento del Impuesto Predial Unificado.</b> Modifíquese el artículo 6° de la Ley 44 de 1990, el cual quedará así:</p> <p><b>Artículo 6°. Límites de crecimiento del Impuesto Predial Unificado (Ipu).</b> Independiente del valor catastral obtenido siguiendo los procedimientos definidos para los predios que hayan sido objeto de formación, actualización o conservación catastral, los predios a los que se aplique la metodología de reducción de rezago de avalúo catastral dispuesta por el artículo 49 de la Ley 2294 de 2023, así como por efectos de los ajustes tarifarios, el incremento máximo del Impuesto Predial Unificado será de:</p> <p><b>1. Hasta el 50% del monto liquidado por el mismo concepto el año inmediatamente anterior para:</b></p> <p>a) Los predios urbanos con destino económico habitacional o comercial y cuyo avalúo catastral sea menor o igual 135 SMMLV.</p> <p>b) Los predios rurales que se encuentran dentro de alguna de las siguientes categorías asociadas a destinos económicos y/o uso del suelo: i) habitacional, comercial rural o de soportes de infraestructura; ii) áreas para producción agropecuaria; iii) institucional y áreas de conservación y protección; y cuyo avalúo catastral sea menor o igual a 135 SMMLV.</p> <p><b>2. Hasta el 100% del monto liquidado por el mismo concepto el año inmediatamente anterior para:</b></p> <p>a) Los predios urbanos con destino económico habitacional o comercial cuyo avalúo catastral sea superior a 135 SMMLV y menor o igual a 250 SMMLV.</p> <p>b) Los predios rurales que se encuentran dentro de alguna de las siguientes categorías asociadas a destinos económicos y/o uso del suelo: i) habitacional, comercial rural o de soportes de infraestructura; ii) áreas para producción agropecuaria; iii) institucional y áreas de conservación y protección; y cuyo avalúo catastral sea superior a 135 SMMLV y hasta 250 SMMLV.</p> <p><b>3. Hasta el 150% del monto liquidado por el mismo concepto el año inmediatamente anterior para:</b></p> <p>a) Los predios urbanos con destino económico habitacional o comercial cuyo avalúo catastral sea superior a 250 SMMLV y menor o igual a 350 SMMLV;</p>	<p><b>Artículo 2°. Límites de Crecimiento del Impuesto Predial Unificado.</b> Modifíquese el artículo 6° de la Ley 44 de 1990, el cual quedará así:</p> <p><b>Artículo 6°. Límites de Crecimiento del Impuesto Predial Unificado (Ipu).</b> Independiente del avalúo catastral obtenido siguiendo los procedimientos definidos, para los predios que hayan sido objeto de formación, actualización o conservación catastral <u>bajo cualquiera de las modalidades o metodologías establecidas en la ley</u>, el incremento máximo del Impuesto Predial Unificado será de:</p> <p><b><u>A. Para el año de entrada en vigencia de la actualización catastral:</u></b></p> <p><b>1. Hasta el 50% del monto liquidado por el mismo concepto el año inmediatamente anterior para:</b></p> <p>a. Los predios urbanos con destino económico habitacional o comercial y cuyo avalúo catastral sea menor o igual 135 SMLMV.</p> <p>b. Los predios rurales que se encuentran dentro de alguna de las siguientes categorías asociadas a destinos económicos y/o uso del suelo: i) habitacional, comercial rural o de soportes de infraestructura; ii) áreas para producción agropecuaria; iii) institucional y áreas de conservación y protección; y cuyo avalúo catastral sea menor o igual a 135 SMLMV.</p> <p><b>2. Hasta el 75% del monto liquidado por el mismo concepto el año inmediatamente anterior para:</b></p> <p>a. Los predios urbanos con destino económico habitacional o comercial cuyo avalúo catastral sea superior a 135 SMLMV y menor o igual a 250 SMLMV.</p> <p>b. Los predios rurales que se encuentran dentro de alguna de las siguientes categorías asociadas a destinos económicos y/o uso del suelo: i) habitacional, comercial rural o de soportes de infraestructura; ii) áreas para producción agropecuaria; iii) institucional y áreas de conservación y protección; y cuyo avalúo catastral sea superior a 135 SMLMV y hasta 250 SMLMV.</p> <p><b>3. Hasta el 100% del monto liquidado por el mismo concepto el año inmediatamente anterior para:</b></p> <p>a. Los predios urbanos con destino económico habitacional o comercial cuyo avalúo catastral sea superior a 250 SMLMV y menor o igual a 350 SMLMV.</p>	<p>Se modifican los siguientes aspectos:</p> <p>Se disminuyen los porcentajes de límite aplicables y se hace expreso que solo serán aplicables para el año de entrada en vigencia de la actualización.</p>

ARTÍCULO	TEXTO RADICADO	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE	OBSERVACION																
	<p>b) Los predios rurales que se encuentran dentro de alguna de las siguientes categorías asociadas a destinos económicos y/o uso del suelo: i) habitacional, comercial rural o de soportes de infraestructura; ii) áreas para producción agropecuaria; iii) institucional y áreas de conservación y protección; y cuyo avalúo catastral sea superior a 250 SMMLV y hasta 350 SMMLV; c) Los predios urbanos y rurales de otros destinos económicos con avalúos catastrales hasta 350 SMMLV.</p> <p><b>4. Hasta el 200% del monto liquidado por el mismo concepto el año inmediatamente anterior para los predios urbanos y rurales con avalúos catastrales superiores a 350 SMMLV y hasta 500 SMMLV.</b></p> <p><b>5. Hasta el 300% del monto liquidado por el mismo concepto el año inmediatamente anterior para los predios urbanos y rurales cuyo avalúo catastral sea superior a 500 SMMLV.</b></p> <p><b>Parágrafo 1º.</b> Para la aplicación de límites de incremento del Impuesto Predial Unificado y/o actualización de tarifas en el suelo rural, los municipios podrán aplicar, conforme a su realidad, el destino económico de la base de información catastral y/o las siguientes categorías de usos del suelo del territorio:</p> <table border="1" data-bbox="345 1772 708 2405"> <thead> <tr> <th>Destino económico o uso del suelo</th> <th>Descripción</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Habitacional, comercial rural y soportes de infraestructura</td> <td>Destinos económicos: habitacional, comercial, Infraestructura hidráulica, Infraestructura transporte, Infraestructura seguridad.</td> </tr> <tr> <td>Áreas para producción agropecuaria</td> <td>Destinos económicos: agropecuario, agrícola, pecuario, acuícola, agroindustrial, agroforestal, forestal, infraestructura asociada a la producción agropecuaria. Uso del suelo: ecoturismo, agroturismo, o los que hagan sus veces.</td> </tr> <tr> <td>Institucional y áreas de conservación y protección.</td> <td>Destinos económicos: salubridad, institucional, educativo, infraestructura de saneamiento básico y servicios funerarios.</td> </tr> </tbody> </table>	Destino económico o uso del suelo	Descripción	Habitacional, comercial rural y soportes de infraestructura	Destinos económicos: habitacional, comercial, Infraestructura hidráulica, Infraestructura transporte, Infraestructura seguridad.	Áreas para producción agropecuaria	Destinos económicos: agropecuario, agrícola, pecuario, acuícola, agroindustrial, agroforestal, forestal, infraestructura asociada a la producción agropecuaria. Uso del suelo: ecoturismo, agroturismo, o los que hagan sus veces.	Institucional y áreas de conservación y protección.	Destinos económicos: salubridad, institucional, educativo, infraestructura de saneamiento básico y servicios funerarios.	<p>b. Los predios rurales que se encuentran dentro de alguna de las siguientes categorías asociadas a destinos económicos y/o uso del suelo: i) habitacional, comercial rural o de soportes de infraestructura; ii) áreas para producción agropecuaria; iii) institucional y áreas de conservación y protección; y cuyo avalúo catastral sea superior a 250 SMLMV y hasta 350 SMLMV.</p> <p>c. Los predios urbanos y rurales de otros destinos económicos con avalúos catastrales hasta 350 SMLMV.</p> <p><b>4.Hasta el 150% del monto liquidado por el mismo concepto el año inmediatamente anterior para los predios urbanos y rurales con avalúos catastrales superiores a 350 SMLMV y hasta 500 SMLMV.</b></p> <p><b>5.Hasta el 200% del monto liquidado por el mismo concepto el año inmediatamente anterior para los predios urbanos y rurales cuyo avalúo catastral sea superior a 500 SMMLV.</b></p> <p><b><u>B. Para los predios a los que se aplique la metodología de reducción de rezago de avalúo catastral dispuesta por el artículo 49 de la Ley 2294 de 2023, el límite de crecimiento del Impuesto Predial Unificado será de hasta el 50% del monto liquidado por el mismo concepto el año inmediatamente anterior.</u></b></p> <p><b><u>C. Para los predios cuyos avalúos catastrales se encuentren en estado de conservación el incremento del monto del Impuesto Predial Unificado no podrá exceder del 50% del monto liquidado por el mismo concepto el año inmediatamente anterior.</u></b></p> <p><b>Parágrafo 1º.</b> Para la aplicación de límites de incremento del Impuesto Predial Unificado y/o actualización de tarifas en el suelo rural, los municipios podrán aplicar, conforme a su realidad, el destino económico de la base de información catastral y/o las siguientes categorías de usos del suelo del territorio:</p> <table border="1" data-bbox="724 1772 1086 2405"> <thead> <tr> <th>Destino económico o uso del suelo</th> <th>Descripción</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Habitacional, comercial rural y soportes de infraestructura</td> <td>Destinos económicos: habitacional, comercial, Infraestructura hidráulica, Infraestructura transporte, Infraestructura seguridad.</td> </tr> <tr> <td>Áreas para producción agropecuaria</td> <td>Destinos económicos: agropecuario, agrícola, pecuario, acuícola, agroindustrial, agroforestal, forestal, infraestructura asociada a la producción agropecuaria. Uso del suelo: ecoturismo, agroturismo, o los que hagan sus veces.</td> </tr> <tr> <td>Institucional y áreas de conservación y protección.</td> <td>Destinos económicos: salubridad, institucional, educativo, infraestructura de saneamiento básico y servicios funerarios.</td> </tr> </tbody> </table>	Destino económico o uso del suelo	Descripción	Habitacional, comercial rural y soportes de infraestructura	Destinos económicos: habitacional, comercial, Infraestructura hidráulica, Infraestructura transporte, Infraestructura seguridad.	Áreas para producción agropecuaria	Destinos económicos: agropecuario, agrícola, pecuario, acuícola, agroindustrial, agroforestal, forestal, infraestructura asociada a la producción agropecuaria. Uso del suelo: ecoturismo, agroturismo, o los que hagan sus veces.	Institucional y áreas de conservación y protección.	Destinos económicos: salubridad, institucional, educativo, infraestructura de saneamiento básico y servicios funerarios.	<p>Se establece un nuevo límite para los predios a los que se aplique la metodología de rezago.</p> <p>Se establece un límite especial para los predios con avalúos en estado de conservación.</p>
Destino económico o uso del suelo	Descripción																		
Habitacional, comercial rural y soportes de infraestructura	Destinos económicos: habitacional, comercial, Infraestructura hidráulica, Infraestructura transporte, Infraestructura seguridad.																		
Áreas para producción agropecuaria	Destinos económicos: agropecuario, agrícola, pecuario, acuícola, agroindustrial, agroforestal, forestal, infraestructura asociada a la producción agropecuaria. Uso del suelo: ecoturismo, agroturismo, o los que hagan sus veces.																		
Institucional y áreas de conservación y protección.	Destinos económicos: salubridad, institucional, educativo, infraestructura de saneamiento básico y servicios funerarios.																		
Destino económico o uso del suelo	Descripción																		
Habitacional, comercial rural y soportes de infraestructura	Destinos económicos: habitacional, comercial, Infraestructura hidráulica, Infraestructura transporte, Infraestructura seguridad.																		
Áreas para producción agropecuaria	Destinos económicos: agropecuario, agrícola, pecuario, acuícola, agroindustrial, agroforestal, forestal, infraestructura asociada a la producción agropecuaria. Uso del suelo: ecoturismo, agroturismo, o los que hagan sus veces.																		
Institucional y áreas de conservación y protección.	Destinos económicos: salubridad, institucional, educativo, infraestructura de saneamiento básico y servicios funerarios.																		

ARTÍCULO	TEXTO RADICADO		TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE		OBSERVACION
	Destino económico o uso del suelo	Descripción	Destino económico o uso del suelo	Descripción	
		Uso del suelo: Actividad institucional de carácter público no municipal, áreas de protección y conservación ambiental, de patrimonio cultural, áreas del sistema de servicios públicos, o los que hagan sus veces.		Uso del suelo: Actividad institucional de carácter público no municipal, áreas de protección y conservación ambiental, de patrimonio cultural, áreas del sistema de servicios públicos, o los que hagan sus veces.	
	Dotacionales y servicios de alto impacto	Destinos económicos: Recreacional, comercial, cultural e industrial de alto impacto Uso del suelo: Turismo o el que haga sus veces.	Dotacionales y servicios de alto impacto	Destinos económicos: Recreacional, comercial, cultural e industrial de alto impacto Uso del suelo: Turismo o el que haga sus veces.	
	Usos restringidos	Destinos económicos: Minería – hidrocarburos	Usos restringidos	Destinos económicos: Minería – hidrocarburos	
	Suburbano y vivienda campestre	Uso del suelo: Suburbano, corredor vial o vivienda campestre sin parcelación y sin uso productivo agropecuario, o los que hagan sus veces.	Suburbano y vivienda campestre	Uso del suelo: Suburbano, corredor vial o vivienda campestre sin parcelación y sin uso productivo agropecuario, o los que hagan sus veces.	
	<p><b>Parágrafo 2º.</b> Las administraciones municipales y distritales en el marco de su autonomía y sus competencias constitucionales y legales analizarán los impactos de los procesos de formación, actualización y conservación catastral, de la aplicación de la metodología de reducción de rezago de avalúo catastral dispuesta por el artículo 49 de la Ley 2294 de 2023, y los límites de crecimiento del Ipu de la presente ley, para determinar si procede realizar una propuesta de Acuerdo para tramite y aprobación ante los concejos municipales o distritales que permita modificar sus normas tributarias bajo los principios de equidad y progresividad.</p> <p><b>Parágrafo 3º.</b> Para los predios que realicen auto avalúos en el impuesto o auto estimaciones catastrales solo se aplicarán los límites al Impuesto Predial Unificado previstos en este artículo, cuando se registren como consecuencia de los procesos de formación, actualización o de ajuste de la Ley 2294 de 2023.</p> <p><b>Parágrafo 4º.</b> La limitación prevista en este artículo no se aplicará para:</p> <p>i) Los predios que se incorporen por primera vez a la base catastral.</p> <p>ii) Los lotes urbanizables no urbanizados, los lotes urbanizados no construidos o los predios rurales con licencia de parcelación no desarrollados y sin uso agropecuario.</p> <p>Para efectos del Impuesto Predial Unificado:</p> <p>i) Entiéndase por lotes urbanizables no urbanizados o predios rurales con licencia de parcelación no desarrollados o no construidos y sin uso agropecuario, aquellos predios ubicados en suelo urbano, suelo de expansión urbana, rural suburbano o de vivienda campestre que no han sido desarrollados ni construidos y no tienen restricción legal para adelantar algún tipo de desarrollo urbanístico.</p>		<p><b>Parágrafo 2º</b> <u>En todo caso una vez aplicados los límites de este artículo, el impuesto liquidado no puede ser inferior al uno por mil (1%) del avalúo catastral.</u></p> <p><b>Parágrafo 3º.</b> Para los predios que realicen auto avalúos en el impuesto o auto estimaciones catastrales solo se aplicarán los límites al Impuesto Predial Unificado previstos en esta ley, cuando se registren por el gestor <u>o la autoridad catastral competente</u> como consecuencia de los procesos de formación, actualización o de reducción de rezago del artículo 49 de Ley 2294 de 2023.</p> <p><b>Parágrafo 4º.</b> La limitación prevista en esta ley no se aplicará para:</p> <p>i) Los predios que se incorporen por primera vez a la base catastral.</p> <p>ii) Los lotes urbanizables no urbanizados, los lotes urbanizados no construidos o los predios rurales con licencia de parcelación no desarrollados y sin uso agropecuario.</p> <p>Para efectos del Impuesto Predial Unificado:</p> <p>i) Entiéndase por lotes urbanizables no urbanizados o predios rurales con licencia de parcelación no desarrollados o no construidos y sin uso agropecuario, aquellos predios ubicados en suelo urbano, suelo de expansión urbana, rural suburbano o de vivienda campestre que no han sido desarrollados ni construidos y no tienen restricción legal para adelantar algún tipo de desarrollo urbanístico.</p>		<p>El parágrafo segundo de la redacción original se desarrolla de manera más amplia como artículo 4º de la nueva propuesta. En su lugar, se establece un impuesto mínimo para los predios que vienen pagando impuestos demasiado bajos.</p> <p>En el parágrafo se efectúa una corrección de redacción.</p>

ARTÍCULO	TEXTO RADICADO	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE	OBSERVACION
	<p>No se consideran predios urbanizables no urbanizados los inmuebles que se ubiquen en suelo urbano o rural de protección o de usos protegidos, las áreas verdes y espacios abiertos de uso público, o los que se encuentren en zonas de alto o medio riesgo que no puedan ser desarrolladas.</p> <p>ii) Entiéndase por lote urbanizado no construido, aquellos predios urbanos con infraestructura de servicios públicos e infraestructura vial, no construidos o cuya área de construcción sea inferior al 30% del área del terreno.</p> <p><b>Parágrafo 5°.</b> Los límites al crecimiento del Impuesto Predial Unificado establecido en el presente artículo no aplicarán a las ciudades capitales que adopten el régimen de Bogotá Distrito Capital en virtud del artículo 14 de la Ley 2082 de 2021. Bogotá en el marco de su régimen especial, establecido en el Decreto Ley 1421 de 1993, podrá adoptar los límites establecidos en el presente artículo.</p>	<p>No se consideran predios urbanizables no urbanizados los inmuebles que se ubiquen en suelo urbano o rural de protección o de usos protegidos, las áreas verdes y espacios abiertos de uso público, o los que se encuentren en zonas de alto o medio riesgo que no puedan ser desarrolladas.</p> <p>ii) Entiéndase por lote urbanizado no construido, aquellos predios urbanos con infraestructura de servicios públicos e infraestructura vial, no construidos o cuya área de construcción sea inferior al 30% del área del terreno.</p> <p><u>iii) Entiéndase por predios que se incorporan por primera vez al catastro aquellos que han sido formados catastralmente o predios de naturaleza jurídica informal que fueron incorporados como formales en la vigencia.</u></p> <p><b>Parágrafo 5°.</b> Los límites al crecimiento del Impuesto Predial Unificado establecido en el presente artículo no aplicarán a las ciudades capitales que adopten el régimen de Bogotá Distrito Capital en virtud del artículo 14 de la Ley 2082 de 2021. Bogotá en el marco de su régimen especial, establecido en el Decreto Ley 1421 de 1993, podrá adoptar los límites establecidos en el presente artículo.</p>	<p>Se adiciona una definición de predio incorporado por primera vez al catastro.</p>
<p>NUEVO</p>	<p>Nuevo</p>	<p><b><u>Artículo 3. Tarifas Especiales del Impuesto Predial Unificado para Predios Actualizados. Las tarifas del Impuesto Predial Unificado aplicables a los predios cuyo avalúo catastral se encuentre actualizado serán fijadas por los respectivos concejos municipales y distritales de manera diferencial así:</u></b></p> <p><b><u>Para la propiedad inmueble urbana con destino económico habitacional de los estratos 1, 2 y 3 cuyo avalúo catastral sea inferior a ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMLMV) o propiedad rural con destino económico habitacional estrato 1, 2 y 3 y agropecuario cuyo avalúo catastral sea inferior a ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMLMV) se le aplicará un rango tarifario entre el 1 por mil y el 10 por mil.</u></b></p> <p><b><u>Para los predios de protección y conservación ambiental conforme a la determinación por la autoridad ambiental, los predios de las áreas de protección para la producción alimentaria (Appa) que determine el Gobierno nacional y se destinen al uso protegido y para los predios ubicados en zonas declaradas por la autoridad correspondiente como zona de amenaza y riesgo, la tarifa será establecida por los concejos municipales en un rango entre el 1 por mil al 4 por mil.</u></b></p> <p><b><u>Para los predios cuyo avalúo catastral se encuentre desactualizado y para los predios actualizados que no cumplan con las características descritas en este</u></b></p>	<p>Artículo nuevo.</p> <p>Se propone incluir regímenes tarifarios diferenciados para predios de especial protección a fin de evitar que en el año de entrada en vigencia de las modificaciones catastrales se generen crecimientos desbordados del impuesto.</p>

ARTÍCULO	TEXTO RADICADO	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE	OBSERVACION
		<p><u>artículo las tarifas aplicables serán las establecidas en el artículo 4° de la Ley 44 de 1990 y sus normas modificatorias. Parágrafo. En caso de predios con usos del suelo mixtos, la aplicación de la tarifa del impuesto predial se deberá establecer prorrateando la extensión del uso del suelo según la proporcionalidad de cada uno de estos.</u></p>	
NUEVO	Nuevo	<p><u>Artículo 4°. Obligaciones de los Municipios Respecto a la Gestión Catastral. Las entidades territoriales en el marco de los procesos de gestión catastral o de la aplicación de la metodología de reducción de rezago de avalúo catastral dispuesta por el artículo 49 de la Ley 2294 de 2023, deberán cumplir oportunamente con las siguientes obligaciones:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><u>1. Articular con el gestor catastral correspondiente las estrategias de interlocución social en el marco de los procesos de formación y/o actualización catastral.</u></li> <li><u>2. Una vez cuenten con las proyecciones de incremento de los valores comerciales resultantes de los procesos de formación y actualización catastral de que trata el artículo 4.2.12. de la Resolución número 1040 de 2023 o la norma que la modifique, las administraciones municipales realizarán un informe que sirva de soporte para la propuesta de acuerdo que deba tramitarse por el concejo distrital o municipal antes de la entrada en vigencia de la actualización catastral, con el fin de mitigar los impactos en los incrementos del Impuesto Predial Unificado originados por la entrada en vigencia de los procesos de formación, actualización y conservación catastral o de la aplicación de la metodología de reducción de rezago de avalúo catastral dispuesta por el artículo 49 de la Ley 2294 de 2023, en caso de ser necesario. La propuesta deberá desarrollar un régimen diferencial y progresivo de límites del impuesto y de tarifas dentro de los rangos tarifarios señalados en el artículo 3° de la presente ley.</u></li> <li><u>3. Una vez la entidad territorial cuente con el cierre de los procesos de formación y actualización catastral la administración municipal deberá informar a los contribuyentes el valor de su nuevo avalúo catastral y darle a conocer la posibilidad de iniciar los procesos de revisión ante las autoridades catastrales.</u></li> </ol> <p><u>Parágrafo. Para el cumplimiento de las obligaciones señaladas en este artículo el gestor catastral correspondiente deberá articular con el municipio, previo al inicio y hasta que se efectúe el cierre de los procesos de formación o actualización catastral, la planeación de las estrategias de socialización e intervención.</u></p>	<p>Artículo nuevo</p> <p>En la propuesta inicial este tema se había incluido como parágrafo 2+++ del artículo 1°, con un contenido general. Se ha desarrollado de manera más extensa para generar obligaciones en cabeza de las entidades territoriales que contribuyan a brindar información y certeza a los contribuyentes.</p>

ARTÍCULO	TEXTO RADICADO	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE	OBSERVACION
NUEVO	Nuevo	<p><u>Artículo 5°. Límite a la Sobretasa Ambiental. Modifíquese el artículo 10 de la Ley 44 de 1990, el cual quedará así:</u></p> <p><u>Artículo 10. Límite a la Sobretasa Ambiental. Los límites establecidos en el artículo 6° de la presente ley para la liquidación del impuesto predial aplicarán bajo las mismas reglas a la sobretasa ambiental con destino a las corporaciones autónomas regionales.</u></p>	<p>Artículo nuevo.</p> <p>Se propone este artículo para hacer expreso el límite a la sobretasa que se liquida para las CAR, y mejora la redacción que actualmente se encuentra en el artículo 10 de la Ley 44 de 1990. Teniendo en cuenta que esta norma es unificadora, se efectúa como modificación a la Ley 44 de manera que no queden vigentes dos normas.</p>
2	<p><b>Artículo 2°. Revisión de los avalúos catastrales y efectos en la liquidación y/o declaración del impuesto predial.</b> Los sujetos pasivos podrán presentar en cualquier momento ante el gestor o autoridad catastral competente, solicitud de revisión del avalúo catastral, cuando considere que el valor no se ajusta a las características y condiciones del predio, para ello deberán presentar las pruebas que justifiquen su solicitud. Los gestores catastrales deberán resolver dicha solicitud dentro de los tres (3) meses siguientes a la radicación, prorrogables por otros (3) tres meses.</p> <p>La solicitud de revisión presentada ante el gestor catastral surtirá efectos como recurso de reconsideración contra la liquidación factura y/o la declaración privada, siempre que se cumplan las siguientes condiciones: que se haya presentado dentro del término para interponer el recurso de reconsideración, y que la revisión del avalúo catastral sea el único motivo de inconformidad contra la liquidación factura y/o la declaración privada.</p> <p>Cuando ello ocurra los gestores catastrales comunicarán en un término máximo de quince (15) días hábiles a las administraciones tributarias, de las solicitudes de revisión presentadas. Una vez ejecutoriada la decisión de revisión de que trata el presente artículo, si esta es desfavorable y no se pagó la liquidación por el particular se generan intereses de mora desde el vencimiento del plazo de pago. En caso de que la decisión sea favorable, los contribuyentes deberán solicitar corrección de la liquidación factura emitida y/o corrección de la declaración inicialmente presentada, dentro de los dos meses siguientes a la eje-</p>	<p><b>Artículo 6°. Revisión de los Avalúos Catastrales y Efectos en la Liquidación y/o Declaración del Impuesto Predial.</b> Los sujetos pasivos podrán presentar en cualquier momento ante el gestor o autoridad catastral competente, solicitud de revisión del avalúo catastral, cuando considere que el valor no se ajusta a las características y condiciones del predio, para ello deberán presentar las pruebas que justifiquen su solicitud, <u>utilizando los medios de prueba señalados en la Resolución número 1040 de 2023 o norma que la modifique, adiciones o sustituya.</u> Los gestores catastrales deberán resolver dicha solicitud dentro de los tres (03) meses siguientes a la radicación, prorrogables por otros (03) tres meses, <u>so pena de ser sancionado por la Superintendencia de Notariado y Registro, o quien haga sus veces, en los términos establecidos en los artículos 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019, o la norma que la modifique o sustituya, sustituya y sin perjuicio de que deba dar respuesta.</u></p> <p><u>En caso de que la revisión se resuelva de manera desfavorable será el gestor o autoridad catastral quien tendrá la carga de probar la legalidad y corrección del avalúo catastral.</u></p> <p>La solicitud de revisión presentada ante el gestor catastral surtirá efectos como recurso de reconsideración contra la liquidación, factura o la declaración privada, siempre que se cumplan las siguientes condiciones: <u>que la anterior solicitud haya tenido lugar dentro de los dos (2) meses siguientes a la notificación de la liquidación o factura,</u> y que la revisión del avalúo catastral sea el único motivo de inconformidad contra la liquidación, factura o la declaración privada.</p> <p>Cuando ello ocurra los gestores catastrales comunicarán en un término máximo de quince (15) días hábiles a las administraciones tributarias, de las solicitudes de revisión presentadas. Una vez ejecutoriada la decisión de revisión de que trata el presente artículo, <u>la autoridad catastral informará tanto al contribuyente como a la entidad territorial para que procedan de acuerdo con la decisión así:</u> si esta es desfavorable y no se pagó la liquidación por el particular se generan intereses de mora desde el vencimiento del plazo de pago. En caso de que la decisión sea favorable se procederá con la corrección de la liqui-</p>	<p>Se incorporan los siguientes ajustes:</p> <p>Se incluye de manera expresa la libertad probatoria establecida en la Resolución número 1040 de 2023.</p> <p>Se hace referencia a las normas sancionatorias aplicables a los gestores o autoridades catastrales frente al incumplimiento en los términos de respuesta, sin perjuicio de la obligación de responder.</p> <p>Se hace expresa la carga de la prueba en cabeza del gestor o autoridad catastral.</p> <p>Se establece el término dentro del cual el contribuyente debe efectuar la solicitud de revisión, para que surta efecto como recurso de reconsideración.</p> <p>Se modifica el deber de informar al municipio sobre el resultado del proceso de revisión. Originalmente estaba en cabeza del contribuyente, se establece ahora a cargo de la autoridad catastral.</p> <p>Se hace referencia expresa a la oportunidad de pago del impuesto al resolverse solicitud de revisión avalúo.</p> <p>Se elimina la referencia al a revocatoria de los actos administrativos por los problemas que puede generar en términos de seguridad jurídica.</p> <p>Se establece una obligación de determinación provisional del impuesto en el evento en que se ha solicitado la revisión del avalúo catastral y aún no se ha decidido.</p>

ARTÍCULO	TEXTO RADICADO	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE	OBSERVACION
	<p>cutoria de la decisión, y proceder al pago dentro de la oportunidad que le señale la administración, con aplicación del descuento por pronto pago, en caso de que el recurso se haya presentado en los tiempos de descuentos por pronto pago, y sin intereses de mora, siempre y cuando se haya hecho la solicitud dentro de los tiempos de pago estipulados por la administración municipal.</p> <p><b>Parágrafo 1°.</b> Para efectos fiscales los avalúos catastrales entrarán en vigor para el periodo fiscal siguiente al año en el cual se ordenó la anotación del avalúo. Cuando se solicite revisión con efecto tributario dentro de la vigencia fiscal esta no modificará los calendarios tributarios municipales ni distritales. Si la decisión de revisión, o por mutaciones y rectificaciones catastrales en conservación afecta avalúos catastrales de vigencias anteriores, sobre las mismas procederá revocatoria de las liquidaciones factura y/o correcciones de las declaraciones privadas. Cuando la decisión de revisión implique la corrección de la liquidación factura y/o de la declaración privada, la carga de la prueba para efectos del proceso tributario estará a cargo de la administración tributaria y del gestor catastral, y en ningún caso estará a cargo del propietario.</p> <p><b>Parágrafo 2°.</b> Los contribuyentes podrán solicitar la devolución o compensación de los saldos a favor originados en pagos en exceso o de lo no debido, dentro de los cinco (5) años siguientes al momento de su pago o al de la decisión que resuelve la revisión del avalúo catastral.</p>	<p>dación, factura o de la declaración inicialmente presentada, dentro de los dos meses siguientes a la ejecutoria de la decisión y el pago deberá efectuarse dentro de la oportunidad que le señale la administración, con aplicación del descuento por pronto pago, en caso de que el recurso se haya presentado en los tiempos de descuentos por pronto pago, y sin intereses de mora, siempre y cuando se haya hecho la solicitud dentro de los tiempos de pago estipulados por la administración municipal. <u>En el evento en que el contribuyente no efectúe el pago dentro de la oportunidad señalada por la administración se generarán intereses de mora.</u></p> <p><b>Parágrafo 1°.</b> Para efectos fiscales los avalúos catastrales entrarán en vigor para el periodo fiscal siguiente al año en el cual se ordenó la anotación del avalúo.</p> <p><b>Parágrafo 2°.</b> <u>En caso de que la solicitud de revisión del avalúo catastral ante el gestor o autoridad catastral se haya presentado y no se haya resuelto en uno u otro sentido dentro de los seis (6) meses siguientes a su radicación, la administración tributaria deberá liquidar provisionalmente el impuesto predial con la base en el avalúo catastral anterior a la actualización que se pide revisar. Lo anterior aplicará hasta que se haya resuelto por parte del gestor o autoridad catastral la solicitud de revisión presentada por el sujeto pasivo.</u></p> <p><b>Parágrafo 3°.</b> Cuando la decisión de revisión implique la corrección de la liquidación, factura o de la declaración privada, la carga de la prueba para efectos del proceso tributario estará a cargo de la administración tributaria y del gestor catastral, y en ningún caso estará a cargo del propietario.</p> <p><b>Parágrafo 4°.</b> los contribuyentes podrán solicitar la devolución o compensación de los saldos a favor originados en pagos en exceso o de lo no debido, dentro de los cinco (5) años siguientes al momento de su pago o al de la decisión que resuelve la revisión del avalúo catastral.</p>	<p>El tercer inciso del parágrafo 1° de la versión original se convierte en parágrafo 3°, sin modificaciones de redacción.</p> <p>El Parágrafo 2° de la redacción original se reenumera.</p>
3	<p><b>Artículo 3°.</b> El Sistema de Pago Alternativo por Cuotas (Spac). Las administraciones municipales o distritales podrán optar por establecer de manera diferencial la modalidad de pago alternativo por cuotas para el Impuesto Predial Unificado del bien, según reglamentación que para el efecto se expida por parte de las administraciones municipales o distritales.</p>	<p><b>Artículo 7°.</b> El Sistema de Pago Alternativo por Cuotas (Spac). Las administraciones municipales o distritales <u>deberán</u> establecer de manera diferencial la modalidad de pago alternativo por cuotas para el Impuesto Predial Unificado, según reglamentación que para el efecto se expida por parte de las administraciones municipales o distritales.</p>	<p>Se establece la obligatoriedad de adoptar los sistemas alternativos de pago por parte de las administraciones municipales.</p>
NUEVO	Nuevo	<p><b>Artículo 8°.</b> <u>Si con motivo de la aplicación de las reglas que establecían límites al Impuesto Predial Unificado antes de la entrada en vigencia de la presente ley, existieren situaciones jurídicas no consolidadas respecto de las cuales se pudieran violar los principios del sistema tributario nacional,</u></p>	<p>Artículo nuevo. Se propone este artículo para hacer expresa la facultad con que cuentan las entidades territoriales para establecer beneficios tributarios en eventos de afectaciones evidentes a la normalidad de los contribuyentes. Se limita a eventos generados por la</p>

ARTÍCULO	TEXTO RADICADO	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE	OBSERVACION
		los municipios y distritos en el marco de su autonomía, podrán establecer a través de sus Concejos esquemas diferenciales de pago que permitan a quienes se acojan a los mismos, sin el pago de intereses, ponerse al día en sus obligaciones relativas al impuesto predial. En este caso, será deber de las administraciones y los Concejos acreditar la existencia de la situación excepcional que amerita la adopción de este instrumento de política fiscal y aportar elementos que evidencien la idoneidad y necesidad de la medida.	entrada en vigencia de las actualizaciones catastrales en ausencia de límites apropiados para contener los efectos en el crecimiento del impuesto predial.
4	<b>Artículo 4º. Vigencia.</b> La presente ley rige a partir de la fecha de su promulgación y deroga la Ley 1995 de 2019 y todas las disposiciones que le sean contrarias.	<b>Artículo 9º. Vigencia.</b> La presente ley rige a partir de la fecha de su promulgación y deroga la Ley 1995 de 2019 y todas las disposiciones que le sean contrarias	Se renumera el artículo

**IX. CONCLUSIÓN**

En nuestra opinión, el proyecto de ley bajo estudio debe continuar su trámite en el Congreso de la República en atención a que es una propuesta sólida para mitigar el impacto del proceso de actualización catastral a nivel nacional de manera equitativa y progresiva, fortaleciendo y garantizando la sostenibilidad de las finanzas públicas territoriales a través de un recaudo más eficiente del impuesto predial, pero teniendo en cuenta la capacidad contributiva de los contribuyentes.

Consideramos que los 5 límites diferenciales y progresivos, que varían en atención al valor de los predios, atienden a los principios que rigen el sistema tributario. Adicionalmente, al haberse disminuido las excepciones a la aplicación de los límites y establecido indicadores especiales para la zona rural que tienen en cuenta valor y aprovechamiento de la tierra, el proyecto de ley reconoce las particularidades y especialidades de los territorios.

También resulta importante destacar que este proyecto de ley se constituye como una norma de unificación, lo que simplifica el entendimiento y la aplicación de los límites al impuesto predial.

De acuerdo con la información entregada por el IGAC se proyecta que la aplicación de los límites establecidos en el **Proyecto de Ley número 292 de 2023** sea la siguiente:

Grupo	Cantidad de Predios	Proporción predios(%)	Límite aplicable
Rurales habitacionales, comerciales agropecuarios y Urbanos habitacionales y comerciales hasta 135 SMMLV	5.864.910	91,51%	Hasta 50%
Rurales habitacionales, comerciales agropecuarios y Urbanos habitacionales y comerciales de 135 - 250 SMMLV	134.785	2,11%	Hasta 75%
Rurales habitacionales, comerciales agropecuarios y Urbanos habitacionales y comerciales de 250 - 350 SMMLV, y otros destinos por debajo de 350SMMLV	340.130	5,31%	Hasta 100%
Predios entre 350 - 500 SMMLV	25.516	0,40%	Hasta 150%
Predios mayores a 500 SMMLV	43.179	0,67%	Hasta 200%

Fuente: EAFT (IGAC). Base catastral IGAC – 2023. - 838 Municipios bajo gestión IGAC

Esto demuestra que a la mayoría de los predios (cerca del 91,51%) les resultará aplicable el incremento más bajo, que de hasta el 50% del valor del impuesto pagado en el año anterior, y solo una minoría de predios (cerca del 0.67%) soportará incrementos de hasta 200%, lo cual evidencia la progresividad de la media propuesta.

Teniendo en cuenta lo anterior, se considera que este proyecto de ley constituye la propuesta más robusta y adecuada desde el punto de vista técnico, para establecer los límites al Impuesto Predial Unificado.

**X. CONFLICTO DE INTERESES**

Teniendo en cuenta el artículo 3º de la Ley 2003 de 2019, “Por la cual se modifica parcialmente la Ley 5ª de 1992”, y de conformidad con el artículo 286 de la Ley 5ª de 1992, modificado por el artículo 1º de la Ley 2003 de 2019, el cual establece que:

*“Artículo 286. Régimen de conflicto de interés de los Congresistas. Todos los Congresistas deberán declarar los conflictos de intereses que pudieran surgir en ejercicio de sus funciones. Se entiende como conflicto de interés una situación donde la discusión o votación de un proyecto de ley o acto legislativo o artículo, pueda resultar en un beneficio particular, actual y directo a favor del Congresista.*

- a) *Beneficio particular: aquel que otorga un privilegio o genera ganancias o crea indemnizaciones económicas o elimina obligaciones a favor del Congresista de las que no gozan el resto de los ciudadanos. Modifique normas que afecten investigaciones penales, disciplinarias, fiscales o administrativas a las que se encuentre formalmente vinculado;*
- b) *Beneficio actual: aquel que efectivamente se configura en las circunstancias presentes y existentes al momento en el que el Congresista participa de la decisión;*
- c) *Beneficio directo: aquel que se produzca de forma específica respecto del Congresista,*



*de su cónyuge, compañero o compañera permanente, o parientes dentro del segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil.*

(...)”.

En contraste con ello se establecen circunstancias en las cuales se considera que no existe conflicto de interés, como lo son:

- a)** *Cuando el Congresista participe, discuta, vote un proyecto de ley o de acto legislativo que otorgue beneficios o cargos de carácter general, es decir cuando el interés del congresista coincide o se fusione con los intereses de los electores.*
- b)** *Cuando el beneficio podría o no configurarse para el Congresista en el futuro.*
- c)** *Cuando el Congresista participe, discuta o vote artículos de proyectos de ley o acto legislativo de carácter particular, que establezcan sanciones o disminuyan beneficios, en el cual, el Congresista tiene un interés particular, actual y directo. El voto negativo no constituirá conflicto de interés cuando mantiene la normatividad vigente.*
- d)** *Cuando el Congresista participe, discuta o vote artículos de proyectos de ley o acto legislativo de carácter particular, que regula un sector económico en el cual el Congresista tiene un interés particular, actual y directo, siempre y cuando no genere beneficio particular, directo y actual.*
- e)** *<Literal Inexequible>*
- f)** *Cuando el Congresista participa en la elección de otros servidores públicos mediante el voto secreto. Se exceptúan los casos en que se presenten inhabilidades referidas al parentesco con los candidatos.”*

Del mismo modo, el Consejo de Estado en su Sentencia 02830 del 16 de julio de 2019, determinó:

*“No cualquier interés configura la causal de desinvertidura en comento, pues se sabe que sólo lo será aquél del que se pueda predicar que es directo, esto es, que per se, el alegado beneficio, provecho o utilidad encuentre su fuente en el asunto que fue conocido por el legislador; particular, que el mismo sea específico o personal, bien para el Congresista o quienes se encuentren relacionados con él; y actual o inmediato, que concurra para el momento en que ocurrió la participación o votación del Congresista, lo que excluye sucesos contingentes, futuros o imprevisibles...”*

Bajo este marco, se considera que la discusión y aprobación del presente proyecto de ley, por su carácter general no configura beneficios particulares actuales y directos para los Congresistas o sus parientes dentro de los grados de ley de los que trata el artículo 286 de la Ley 5ª de 1992, modificado por

el artículo 1º de la Ley 2003, según los cuales deben concurrir las siguientes circunstancias:

- i.)** que la decisión pueda afectar de manera positiva mediante la asignación de un beneficio económico, privilegio o ganancia económica;
- ii.)** que se beneficie de manera directa al Congresista, si cónyuge o compañera/o permanente o sus parientes hasta segundo grado de consanguinidad y afinidad o primero civil.
- iii.)** que el provecho sea actual y concreto al momento de la discusión y votación del proyecto, es decir, que no se trate de una ganancia futura o hipotética.

Así las cosas, en el evento en que un Congresista considere que se encuentra inmerso en un conflicto de intereses respecto del presente proyecto de ley de límites al impuesto predial tendrá que analizarse si las disposiciones sobre las que presuntamente existiría el conflicto de intereses le benefician o le afectan de una manera desproporcionada en relación con la demás población.

En este sentido, es importante subrayar que la descripción de los posibles conflictos de interés que se puedan presentar frente al trámite o votación de la iniciativa, conforme a lo dispuesto en el artículo 291 de la Ley 5ª de 1992 modificado por la Ley 2003 de 2019, no exime al Congresista de identificar causales adicionales en las que pueda estar inmerso e informarlas al honorable congreso para que se determine si en efecto existen o no criterios para apartarle de la discusión y votación de uno o más artículos del proyecto en mención.

## XI. MPACTO FISCAL

El artículo 7º, de la Ley 819, de 2003 *“por la cual se dictan normas orgánicas en materia de presupuesto, responsabilidad y transparencia fiscal y se dictan otras disposiciones”*, determina que en la exposición de motivos y en las ponencias de los proyectos de ley se debe hacer explícito el costo fiscal que se genera por el gasto ordenado o por el otorgamiento de beneficios tributarios, que debe ser compatible con el Marco Fiscal de Mediano Plazo, al mismo tiempo que debe señalar la fuente de financiación de dicho costo.

Teniendo en cuenta que el proyecto de ley que se tramita pretende fijar unos límites en caso de incremento de los avalúos por causa de la actualización catastral, se parte de la premisa de que existe previamente un incremento en la base gravable del Impuesto Predial Unificado, por lo tanto, un incremento del valor a pagar y un mayor ingreso por este concepto a favor del municipio o Distrito, solo que razonablemente limitado, quedando siempre una diferencia positiva.

Por lo anterior, se considera que no hay efecto fiscal negativo para municipios y distritos, sino que

recibirán unos recursos conforme a los criterios establecidos por la Corte Constitucional en las Sentencias C-517 de 2007 y C-173 de 2010.”

A pesar de que la iniciativa no genera impacto fiscal, en el análisis sobre la necesidad de esta propuesta y su impacto en las entidades territoriales se realizó un diagnóstico de la situación catastral en el país, evidenciando los siguientes datos:

- 905 municipios tienen avalúos catastrales menores al 19% del avalúo comercial.
- El 65% del país tiene más de 10 años de desactualización del catastro.
- En promedio, el catastro del país tiene 16 años de desactualización en la zona rural, pero encontramos municipios en Boyacá, Norte de Santander y Nariño con más de 30 años de desactualización
- En la zona urbana el promedio de desactualización es de 15 años, pero en algunos municipios del Chocó, Boyacá, Norte de Santander y Nariño se alcanzan hasta los 35 años de desactualización.

Estas cifras de desactualización tienen un impacto evidente en el recaudo del Impuesto Predial Unificado. El análisis efectuado en la construcción del proyecto de ley evidencia lo siguiente:

- El crecimiento del Impuesto Predial tiene una relación directa con la actualización catastral. En 2014, en los municipios con actualización catastral el recaudo IPU total representó un crecimiento promedio de más del 130%.
- El recaudo del IPU (2023) está altamente concentrado: Bogotá y los municipios en categoría especial concentran la mayor parte del recaudo total del predial.
- El recaudo promedio por predio en un municipio de categoría especial es aproximadamente 8 veces mayor que el recaudo promedio por predio en un municipio de categoría 6. Si se compara con Bogotá, la diferencia aumenta 12 veces.

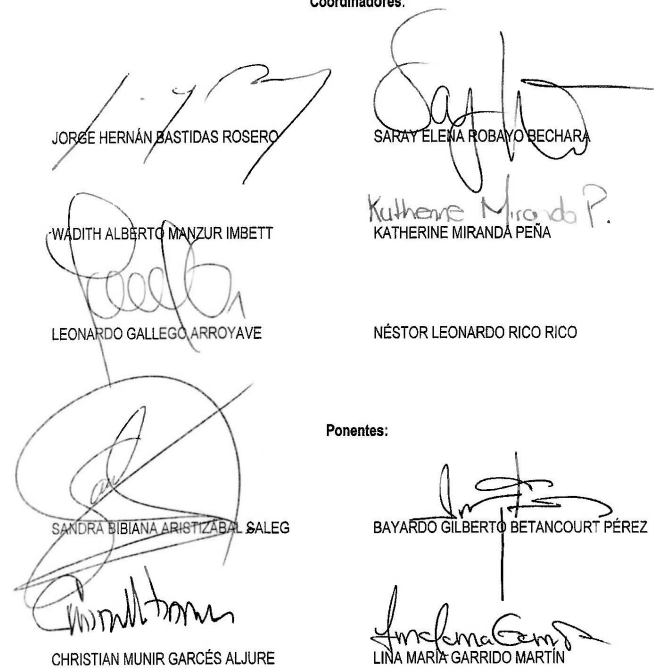
Por lo anterior, el **Proyecto de Ley 292 de 2023** pretende mitigar el impacto del proceso de actualización catastral a nivel nacional de manera equitativa y progresiva, fortaleciendo y garantizando la sostenibilidad de las finanzas públicas territoriales a través de un recaudo más eficiente del impuesto predial, pero teniendo en cuenta la capacidad contributiva de los contribuyentes, sin efecto fiscal negativo para municipios y distritos.

**XII. PROPOSICIÓN**

Con fundamento en las anteriores consideraciones y argumentos, en el marco de la Constitución Política y la ley, proponemos a los honorables Representantes de la Comisión Tercera de la Cámara de Representantes del Congreso de la República dar

Primer Debate al **Proyecto de Ley número 292 de 2023 Cámara**, por el cual se adoptan y unifican medidas en materia de límites al crecimiento del Impuesto Predial Unificado y se dictan otras disposiciones conforme se presenta en el texto propuesto.

Coordinadores:



Coordinadores:

- JORGE HERNÁN BASTIDAS ROSERO
- SARAY ELENA ROBAYO BECHARA
- WADITH ALBERTO MANZUR IMBETT
- Katherine Miranda P. KATHERINE MIRANDA PEÑA
- LEONARDO GALLEGU ARROYAVE
- NÉSTOR LEONARDO RICO RICO

Ponentes:

- SANDRA BIBIANA ARISTIZABAL SALEG
- BAYARDO GILBERTO BETANCOURT PÉREZ
- CHRISTIAN MUNIR GARCÉS ALJUERE
- LINA MARÍA GARRIDO MARTÍN

**XIII. TEXTO PROPUESTO CON MODIFICACIONES**

**TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE AL PROYECTO DE LEY NÚMERO 292 DE 2023 CÁMARA**

*por el cual se adoptan medidas en materia de Impuesto Predial Unificado, se modifica parcialmente la Ley 44 de 1990, se deroga la Ley 1995 de 2019 y se dictan otras disposiciones.*

**El Congreso de Colombia**

**DECRETA:**

**Artículo 1º. Objeto.** La presente ley tiene por objeto modificar los límites del incremento del Impuesto Predial Unificado, a partir de la subrogación del artículo 6º de la Ley 44 de 1990, la derogación de la Ley 1995 de 2019 y la adición de otras disposiciones para la determinación y liquidación de este tributo desde un enfoque progresivo y eficiente.

**Artículo 2º. Límites de crecimiento del Impuesto Predial Unificado.** Modifíquese el artículo 6º de la Ley 44 de 1990, el cual quedará así:

**Artículo 6º. Límites de crecimiento del Impuesto Predial Unificado (IPU).** Independiente del avalúo catastral obtenido siguiendo los procedimientos definidos, para los predios que hayan sido objeto de formación, actualización o conservación catastral bajo cualquiera de las modalidades o metodologías establecidas en la ley, el incremento máximo del Impuesto Predial Unificado será de:

- A.** Para el año de entrada en vigencia de la actualización catastral:
  - 1.** Hasta el 50% del monto liquidado por el mismo concepto el año inmediatamente anterior para:
    - a.** Los predios urbanos con destino económico habitacional o comercial y cuyo avalúo catastral sea menor o igual 135 SMLMV.
    - b.** Los predios rurales que se encuentran dentro de alguna de las siguientes categorías asociadas a destinos económicos y/o uso del suelo: i) habitacional, comercial rural o de soportes de infraestructura; ii) áreas para producción agropecuaria; iii) institucional y áreas de conservación y protección; y cuyo avalúo catastral sea menor o igual a 135 SMLMV.
  - 2.** Hasta el 75% del monto liquidado por el mismo concepto el año inmediatamente anterior para:
    - a.** Los predios urbanos con destino económico habitacional o comercial cuyo avalúo catastral sea superior a 135 SMLMV y menor o igual a 250 SMLMV.
    - b.** Los predios rurales que se encuentra dentro de alguna de las siguientes categorías asociadas a destinos económicos y/o uso del suelo: i) habitacional, comercial rural o de soportes de infraestructura; ii) áreas para producción agropecuaria; iii) institucional y áreas de conservación y protección; y cuyo avalúo catastral sea superior a 135 SMLMV y hasta 250 SMLMV.
  - 3.** Hasta el 100% del monto liquidado por el mismo concepto el año inmediatamente anterior para:
    - a.** Los predios urbanos con destino económico habitacional o comercial cuyo avalúo catastral sea superior a 250 SMLMV y menor o igual a 350 SMLMV.
    - b.** Los predios rurales que se encuentran dentro de alguna de las siguientes categorías asociadas a destinos económicos y/o uso del suelo: i) habitacional, comercial rural o de soportes de infraestructura; ii) áreas para producción agropecuaria; iii) institucional y áreas de conservación y protección; y cuyo avalúo catastral sea superior a 250 SMLMV y hasta 350 SMLMV.
    - c.** Los predios urbanos y rurales de otros destinos económicos con avalúos catastrales hasta 350 SMLMV.
  - 4.** Hasta el 150% del monto liquidado por el mismo concepto el año inmediatamente anterior para los predios urbanos y rurales con avalúos catastrales superiores a 350 SMLMV y hasta 500 SMLMV.

- 5.** Hasta el 200% del monto liquidado por el mismo concepto el año inmediatamente anterior para los predios urbanos y rurales cuyo avalúo catastral sea superior a 500 SMLMV.
  - B.** Para los predios a los que se aplique la metodología de reducción de rezago de avalúo catastral dispuesta por el artículo 49 de la Ley 2294 de 2023, el límite de crecimiento del Impuesto Predial Unificado será de hasta el 50% del monto liquidado por el mismo concepto el año inmediatamente anterior.
  - C.** Para los predios cuyos avalúos catastrales se encuentren en estado de conservación el incremento del monto del Impuesto Predial Unificado no podrá exceder del 50% del monto liquidado por el mismo concepto el año inmediatamente anterior.

**Parágrafo 1º.** Para la aplicación de límites de incremento del Impuesto Predial Unificado y/o actualización de tarifas en el suelo rural, los municipios podrán aplicar, conforme a su realidad, el destino económico de la base de información catastral y/o las siguientes categorías de usos del suelo del territorio:

<i>Destino económico o uso del suelo</i>	<i>Descripción</i>
<b>Habitacional, comercial rural y soportes de infraestructura</b>	Destinos económicos: habitacional, comercial, Infraestructura hidráulica, Infraestructura transporte, Infraestructura seguridad.
<b>Áreas para producción agropecuaria</b>	Destinos económicos: agropecuario, agrícola, pecuario, acuícola, agroindustrial, agroforestal, forestal, infraestructura asociada a la producción agropecuaria.  Uso del suelo: ecoturismo, agroturismo, o los que hagan sus veces.
<b>Institucional y áreas de conservación y protección.</b>	Destinos económicos: salubridad, institucional, educativo, infraestructura de saneamiento básico y servicios funerarios.  Uso del suelo: Actividad institucional de carácter público no municipal, áreas de protección y conservación ambiental, de patrimonio cultural, áreas del sistema de servicios públicos, o los que hagan sus veces.
<b>Dotacionales y servicios de alto impacto</b>	Destinos económicos: Recreacional, comercial, cultural e industrial de alto impacto  Uso del suelo: Turismo o el que haga sus veces.
<b>Usos restringidos</b>	Destinos económicos: Minería – hidrocarburos
<b>Suburbano y vivienda campestre</b>	Uso del suelo: Suburbano, corredor vial o vivienda campestre sin parcelación y sin uso productivo agropecuario, o los que hagan sus veces.

**Parágrafo 2°.** En todo caso una vez aplicados los límites de este artículo, el impuesto liquidado no puede ser inferior al uno por mil (1‰) del avalúo catastral.

**Parágrafo 3°.** Para los predios que realicen auto avalúos en el impuesto o auto estimaciones catastrales solo se aplicarán los límites al Impuesto Predial Unificado previstos en esta ley, cuando se registren por el gestor o la autoridad catastral competente como consecuencia de los procesos de formación, actualización o de reducción de rezago del artículo 49 de Ley 2294 de 2023.

**Parágrafo 4°.** La limitación prevista en esta ley no se aplicará para:

- i) Los predios que se incorporen por primera vez a la base catastral.
- ii) Los lotes urbanizables no urbanizados, los lotes urbanizados no construidos o los predios rurales con licencia de parcelación no desarrollados y sin uso agropecuario.

Para efectos del Impuesto Predial Unificado:

- i) Entiéndase por lotes urbanizables no urbanizados o predios rurales con licencia de parcelación no desarrollados o no construidos y sin uso agropecuario, aquellos predios ubicados en suelo urbano, suelo de expansión urbana, rural suburbano o de vivienda campestre que no han sido desarrollados ni construidos y no tienen restricción legal para adelantar algún tipo de desarrollo urbanístico.

No se consideran predios urbanizables no urbanizados los inmuebles que se ubiquen en suelo urbano o rural de protección o de usos protegidos, las áreas verdes y espacios abiertos de uso público, o los que se encuentren en zonas de alto o medio riesgo que no puedan ser desarrolladas.

- ii) Entiéndase por lote urbanizado no construido, aquellos predios urbanos con infraestructura de servicios públicos e infraestructura vial, no construidos o cuya área de construcción sea inferior al 30% del área del terreno.
- iii) Entiéndase por predios que se incorporan por primera vez al catastro aquellos que han sido formados catastralmente o predios de naturaleza jurídica informal que fueron incorporados como formales en la vigencia.

**Parágrafo 5°.** Los límites al crecimiento del Impuesto Predial Unificado establecido en el presente artículo no aplicarán a las ciudades capitales que adopten el régimen de Bogotá Distrito Capital en virtud del artículo 14 de la Ley 2082 de 2021. Bogotá en el marco de su régimen especial, establecido en el Decreto Ley 1421 de 1993, podrá adoptar los límites establecidos en el presente artículo.

**Artículo 3°. Tarifas especiales del Impuesto Predial Unificado para predios actualizados.** Las tarifas del Impuesto Predial Unificado aplicables a los predios cuyo avalúo catastral se encuentre actualizado serán fijadas por los respectivos concejos municipales y distritales de manera diferencial así:

Para la propiedad inmueble urbana con destino económico habitacional de los estratos 1, 2 y 3 cuyo avalúo catastral sea inferior a ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMLMV) o propiedad rural con destino económico habitacional estrato 1, 2 y 3 y agropecuario cuyo avalúo catastral sea inferior a ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMLMV) se le aplicará un rango tarifario entre el 1 por mil y el 10 por mil.

Para los predios de protección y conservación ambiental conforme a la determinación por la autoridad ambiental, los predios de las áreas de protección para la producción alimentaria (APPA) que determine el Gobierno nacional y se destinen al uso protegido y para los predios ubicados en zonas declaradas por la autoridad correspondiente como zona de amenaza y riesgo, la tarifa será establecida por los concejos municipales en un rango entre el 1 por mil al 4 por mil.

Para los predios cuyo avalúo catastral se encuentre desactualizado y para los predios actualizados que no cumplan con las características descritas en este artículo las tarifas aplicables serán las establecidas en el artículo 4° de la Ley 44 de 1990 y sus normas modificatorias.

**Parágrafo.** En caso de predios con usos del suelo mixtos, la aplicación de la tarifa del impuesto predial se deberá establecer prorrateando la extensión del uso del suelo según la proporcionalidad de cada uno de estos.

**Artículo 4°. Obligaciones de los municipios respecto a la gestión catastral.** Las entidades territoriales en el marco de los procesos de gestión catastral o de la aplicación de la metodología de reducción de rezago de avalúo catastral dispuesta por el artículo 49 de la Ley 2294 de 2023, deberán cumplir oportunamente con las siguientes obligaciones:

1. Articular con el gestor catastral correspondiente las estrategias de interlocución social en el marco de los procesos de formación y/o actualización catastral.
2. Una vez cuenten con las proyecciones de incremento de los valores comerciales resultantes de los procesos de formación y actualización catastral de que trata el artículo 4.2.12. de la Resolución número 1040 de 2023 o la norma que la modifique, las administraciones municipales realizarán un informe que sirva de soporte para la

propuesta de acuerdo que deba tramitarse por el concejo distrital o municipal antes de la entrada en vigencia de la actualización catastral, con el fin de mitigar los impactos en los incrementos del Impuesto Predial Unificado originados por la entrada en vigencia de los procesos de formación, actualización y conservación catastral o de la aplicación de la metodología de reducción de rezago de avalúo catastral dispuesta por el artículo 49 de la Ley 2294 de 2023, en caso de ser necesario. La propuesta deberá desarrollar un régimen diferencial y progresivo de límites del impuesto y de tarifas dentro de los rangos tarifarios señalados en el artículo 3° de la presente ley.

3. Una vez la entidad territorial cuente con el cierre de los procesos de formación y actualización catastral la administración municipal deberá informar a los contribuyentes el valor de su nuevo avalúo catastral y darle a conocer la posibilidad de iniciar los procesos de revisión ante las autoridades catastrales.

**Parágrafo.** Para el cumplimiento de las obligaciones señaladas en este artículo el gestor catastral correspondiente deberá articular con el municipio, previo al inicio y hasta que se efectúe el cierre de los procesos de formación o actualización catastral, la planeación de las estrategias de socialización e intervención.

**Artículo 5°. Límite a la sobretasa ambiental.** Modifíquese el artículo 10 de la Ley 44 de 1990, el cual quedará así:

**Artículo 10. Límite a la sobretasa ambiental.** Los límites establecidos en el artículo 6° de la presente ley para la liquidación del impuesto predial aplicarán bajo las mismas reglas a la sobretasa ambiental con destino a las corporaciones autónomas regionales.

**Artículo 6°. Revisión de los avalúos catastrales y efectos en la liquidación y/o declaración del impuesto predial.** Los sujetos pasivos podrán presentar en cualquier momento ante el gestor o autoridad catastral competente, solicitud de revisión del avalúo catastral, cuando considere que el valor no se ajusta a las características y condiciones del predio, para ello deberán presentar las pruebas que justifiquen su solicitud, utilizando los medios de prueba señalados en la Resolución número 1040 de 2023 o norma que la modifique, adiciones o sustituya. Los gestores catastrales deberán resolver dicha solicitud dentro de los tres (03) meses siguientes a la radicación, prorrogables por otros (03) tres meses, so pena de ser sancionado por la Superintendencia de Notariado y Registro, o quien haga sus veces, en los términos establecidos en los artículos 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019, o la

norma que la modifique o sustituya y sin perjuicio de que deba dar respuesta.

En caso de que la revisión se resuelva de manera desfavorable será el gestor o autoridad catastral quien tendrá la carga de probar la legalidad y corrección del avalúo catastral.

La solicitud de revisión presentada ante el gestor catastral o autoridad catastral competente surtirá efectos como recurso de reconsideración contra la liquidación, factura o la declaración privada, siempre que se cumplan las siguientes condiciones: que la anterior solicitud haya tenido lugar dentro de los dos (2) meses siguientes a la notificación de la liquidación o factura, y que la revisión del avalúo catastral sea el único motivo de inconformidad contra la liquidación, factura o la declaración privada.

Cuando ello ocurra los gestores catastrales o autoridades catastrales competentes comunicarán en un término máximo de quince (15) días hábiles a las administraciones tributarias, de las solicitudes de revisión presentadas. Una vez ejecutoriada la decisión de revisión de que trata el presente artículo, la autoridad catastral informará tanto al contribuyente como a la entidad territorial para que procedan de acuerdo con la decisión así: si esta es desfavorable y no se pagó la liquidación por el particular se generan intereses de mora desde el vencimiento del plazo de pago. En caso de que la decisión sea favorable se procederá con la corrección de la liquidación, factura o de la declaración inicialmente presentada, dentro de los dos meses siguientes a la ejecutoria de la decisión y el pago deberá efectuarse dentro de la oportunidad que le señale la administración, con aplicación del descuento por pronto pago, en caso de que el recurso se haya presentado en los tiempos de descuentos por pronto pago, y sin intereses de mora, siempre y cuando se haya hecho la solicitud dentro de los tiempos de pago estipulados por la administración municipal. En el evento en que el contribuyente no efectúe el pago dentro de la oportunidad señalada por la administración se generarán intereses de mora.

**Parágrafo 1°.** Para efectos fiscales los avalúos catastrales entrarán en vigor para el periodo fiscal siguiente al año en el cual se ordenó la anotación del avalúo.

**Parágrafo 2°.** En caso de que la solicitud de revisión del avalúo catastral ante el gestor o autoridad catastral se haya presentado y no se haya resuelto en uno u otro sentido dentro de los seis (6) meses siguientes a su radicación, la administración tributaria deberá liquidar provisionalmente el impuesto predial con la base en el avalúo catastral anterior a la actualización que se pide revisar. Lo anterior aplicará hasta que se haya resuelto por parte del gestor o autoridad catastral la solicitud de revisión presentada por el sujeto pasivo.

**Parágrafo 3º.** Cuando la decisión de revisión implique la corrección de la liquidación, factura o de la declaración privada, la carga de la prueba para efectos del proceso tributario estará a cargo de la administración tributaria y del gestor catastral, y en ningún caso estará a cargo del propietario.

**Parágrafo 4º.** Los contribuyentes podrán solicitar la devolución o compensación de los saldos a favor originados en pagos en exceso o de lo no debido, dentro de los cinco (5) años siguientes al momento de su pago o al de la decisión que resuelve la revisión del avalúo catastral.

**Artículo 7º. El Sistema de Pago Alternativo por Cuotas (SPAC).** Las administraciones municipales o distritales deberán establecer de manera diferencial la modalidad de pago alternativo por cuotas para el Impuesto Predial Unificado, según reglamentación que para el efecto se expida por parte de las administraciones municipales o distritales.

**Artículo 8º.** Si con motivo de la aplicación de las reglas que establecían límites al Impuesto Predial Unificado antes de la entrada en vigencia de la presente ley, existieren situaciones jurídicas no consolidadas respecto de las cuales se pudieran violar los principios del sistema tributario nacional, los municipios y distritos en el marco de su autonomía, podrán establecer a través de sus concejos esquemas diferenciales de pago que permitan a quienes se acojan a los mismos, sin el pago de intereses, ponerse al día en sus obligaciones relativas al impuesto predial.

En este caso, será deber de las administraciones y los concejos acreditar la existencia de la situación excepcional que amerita la adopción de este instrumento de política fiscal y aportar elementos que evidencien la idoneidad y necesidad de la medida.





**Artículo 9º. Vigencia.** La presente ley rige a partir de la fecha de su promulgación y deroga la

Ley 1995 de 2019 y todas las disposiciones que le sean contrarias.

Coordinadores:

 JORGE HERNÁN BASTIDAS ROSERO	 SARAY ELENA ROBAYO BECHARA
 WADITH ALBERTO MANZUR IMBETT	 KATHERINE MIRANDA PEÑA
 LEONARDO GALLEGO ARROYAVE	 NÉSTOR LEONARDO RICO RICO

Ponentes:

 SANDRA BIBIANA ARISTIZABAL SALEG	 BAYARDO GILBERTO BETANCOURT PÉREZ
 CHRISTIAN MUNIR GARCÉS ALJURE	 LINA MARÍA GARRIDO MARTÍN

**CÁMARA DE REPRESENTANTES - COMISIÓN TERCERA  
CONSTITUCIONAL PERMANENTE  
(ASUNTOS ECONÓMICOS)**

Bogotá D.C., 22 de mayo de 2024. En la fecha se recibió en esta Secretaría el Informe de Ponencia **positiva** para Primer Debate del Proyecto de Ley No. 292 de 2023 Cámara, **"POR EL CUAL SE ADOPTAN MEDIDAS EN MATERIA DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO, SE MODIFICA PARCIALMENTE LA LEY 44 DE 1990, SE DEROGA LA LEY 1995 DE 2019 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"**, suscrita por los Honorables Representantes a la Cámara LEONARDO DE JESÚS GALLEGO ARROYAVE, KATHERINE MIRANDA PEÑA, WADITH ALBERTO MANZUR IMBETT, SARAY ELENA ROBAYO BECHARA, JORGE HERNÁN BASTIDAS ROSERO, BAYARDO GILBERTO BETANCOURT PÉREZ, CHRISTIAN MUNIR GARCÉS ALJURE, LINA MARÍA GARRIDO MARTÍN y SANDRA BIBIANA ARISTIZABAL SALEG, y se remite a la Secretaría General de la Corporación para su respectiva publicación en la Gaceta del Congreso, tal y como lo ordena el artículo 156 de la ley 5ª de 1992.

La Secretaria General,

  
**ELIZABETH MARTÍNEZ BARRERA**