

**PROYECTO DE LEY N° \_\_\_\_\_ POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA LA LEY  
1995 DE 2019 EN MATERIA DE IMPUESTO PREDIAL Y SE DICTAN OTRAS  
DISPOSICIONES**

**EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA  
DECRETA**

**Artículo 1°.** Modifíquese el artículo 1° de la ley 1995 de 2019 el cual quedará así:

**Artículo 1°. Avalúos catastrales.** Los catastros se regirán de acuerdo con las normas específicas, metodologías y análisis técnico que para sus efectos diseñe e implemente el Instituto Geográfico Agustín Codazzi en concordancia con los principios de eficiencia, progresividad, coherencia, justicia, transparencia, consistencia y concurrencia, procurando la proporcionalidad en la fijación de valor para cada uno de los predios rurales y urbanos. La inscripción por primera vez, conservación y actualización se ajustarán a este diseño institucional.

**Artículo 2°.** Modifíquese el artículo 2° de la ley 1995 de 2019 el cual quedará así:

**Artículo 2°. Límite del Impuesto Predial Unificado.** Independientemente del avalúo catastral establecido de acuerdo con el artículo 1° de esta ley se procederá con los siguientes toques:

- a) IPC + 3 PUNTOS para predios actualizados urbanos, con destino económico habitacional o comercial y/o rural.
- b) Para predios no actualizados, urbanos, con destino económico habitacional o comercial y/o rural. El 50% del monto liquidado por el mismo concepto el año inmediatamente anterior.
- c) Predios urbanos con destino económico habitacional o comercial y predios rurales, cuyo avalúo catastral sea inferior a 135 SMMLV y hasta 250 SMMLV, el IPC.

**Parágrafo 1.** la limitación prevista en este artículo no se aplicará para:

- A) Predios que se incorporen por primera vez a la base catastral.
- B) Lotes urbanizables no urbanizados, urbanizados no construidos y predios rurales sin uso agropecuario.

**Artículo 3°.** Modifíquese el artículo 3° de la ley 1995 de 2019 el cual quedará así:

**Artículo 3° Aplicación.** La presente Ley tendrá aplicación para todos los distritos, municipios y entidades territoriales en general.

**Artículo 4°.** **Vigencia.** La presente ley rige a partir de su promulgación y deroga

aquellas normas contrarias.

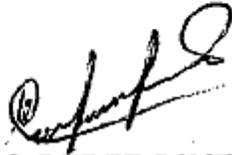
De los Congresistas de la República,



**CIRO ALEJANDRO RAMÍREZ CORTÉS**  
Senador



**CHRISTIAN M. GARCÉS ALJURE**  
Representante Valle del Cauca  
Centro Democrático



**OSCAR DARÍO PÉREZ PINEDA**  
Representante a la Cámara

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El presente proyecto de ley es una iniciativa que busca fijar topes máximos para el crecimiento del IPU, toda vez que la Ley 1995 de 2019 avanzó hacia la consolidación de una herramienta que permitiera que los colombianos no vieran reflejado en la tarifa del impuesto predial incrementos por más del 500%, razón que en el pasado fue motivo de movilización social por efecto de los cobros que llegaban a los contribuyentes.

Sin embargo, en el Plan Nacional de Desarrollo, ley 2294 de 2023, se introdujo en su artículo 49 el desarrollo de una metodología para la reducción del rezago de avalúo catastral, así como ajustes tarifarios del IPU. No obstante, permanecería la ley 1995 de 2019 hasta tanto el gobierno nacional concertara tanto la metodología como una nueva forma de ajuste para los límites de crecimiento del impuesto predial:

**ARTÍCULO 49. REDUCCIÓN DE REZAGO DE AVALÚOS CATASTRALES A NIVEL NACIONAL MEDIANTE ACTUALIZACIÓN MASIVA DE LOS VALORES REZAGADOS.** *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.*

**PARÁGRAFO 1o.** *Los gestores catastrales deberán aplicar e incorporar este ajuste en sus respectivas bases catastrales.*

**PARÁGRAFO 2o.** *El presente artículo es transitorio y una vez se haya cumplido lo dispuesto se continuará con el procedimiento definido en la Ley 44 de 1990, modificada por la Ley 242 de 1995, o la que la modifique o sustituya.*

**PARÁGRAFO 3o.** *El Ministerio de Hacienda y Crédito Público y el Departamento Nacional de Planeación coordinarán la elaboración de una propuesta de ley que permita poner límites al crecimiento del Impuesto Predial Unificado derivado del reajuste del avalúo catastral, bajo los principios de progresividad y fortalecimiento de las finanzas públicas territoriales. Hasta tanto se expida la nueva ley, se mantendrá vigente lo dispuesto en la Ley 1995 de 2019.*

**PARÁGRAFO 4o.** *Los procesos de actualización catastral contratados por las entidades territoriales que presenten inconsistencias técnicas reconocidas por los gestores catastrales, podrán ser suspendidos de manera temporal por estos últimos.*

Las inconsistencias detectadas deberán ser resueltas por el respectivo gestor catastral dentro del mes siguiente a su reconocimiento. Lo anterior, sin perjuicio de las acciones que pueda adelantar la Superintendencia de Notariado y Registro en ejercicio de sus funciones.

Sobre el artículo de la ley del PND, vemos que, a pesar de la necesidad de fijar límites al crecimiento del impuesto predial, el proceso de actualización requiere a su vez una intensa ejecución administrativa que permita a los territorios actualizar catastralmente los predios localizados, esto con el fin de proveer de una fuente de información confiable y transparente la condición predial para efectos de mercado y tributación.

Al mismo tiempo, en tanto se ajusta la metodología y se coordinan elementos institucionales con el Ministerio de Hacienda, el DNP y el IGAC, se tiene que la propuesta presentada por el Gobierno Nacional al Congreso de la República el 08 de noviembre de 2023 mediante proyecto de ley N° 292 de 2023 Cámara, no satisface a plenitud la condición socioeconómica de los contribuyentes, toda vez que hace una clasificación por topes que puede sobrepasar las tarifas del IPU a futuro y que genera preocupación en los propietarios de predios a nivel nacional.

La propuesta contiene unos límites en un rango comprendido entre el 50% y el 300% para predios urbanos y rurales de acuerdo con el avalúo catastral resultante entre 135 smmlv y 500 smmlv. Sin embargo, el ajuste de precios y el comportamiento del mercado, da a entender que el rango supera las expectativas de ajuste del IPU en la medida que entra una alta proporción de propietarios cuyas viviendas van desde \$156.600.000 y \$ 580.000.000. esto por cuanto el factor comercial resulta superior al catastral, con lo cual incluso se verá afectado el mercado de vivienda a nivel nacional.

En primer lugar, de acuerdo con la exposición motiva de la iniciativa presentada por el Gobierno Nacional, se destaca que se hayan dado unos límites al crecimiento del IPU, pero se observa un vacío en cuanto a la metodología que debe seguir el IGAC conforme al mandato de la ley del Plan Nacional de Desarrollo, respecto del artículo 49° y es precisamente que el avalúo catastral automático en condiciones de la aplicación de la propuesta resulta ser incluso contraproducente para los procesos de actualización catastral pues genera resistencia al proceso de actualización que deben hacer las entidades territoriales; sin embargo se reconoce una lata brecha de más de 30 años en retraso de la actualización catastral con lo cual también se afecta actualmente el mercado de vivienda y en general de predios tanto urbanos como rurales que se comportan de forma desigual sobrepasando el principio de progresividad.

En segundo lugar, concordamos con que la aplicación de las leyes: 44 de 1990 y 1995 de 2919 no han sido claras a plenitud para las administraciones municipales, con lo cual no han podido cumplir con su aplicabilidad en la totalidad de los predios y han dado lugar a inconsistencias que resultan en conceptos ajustados a cada una de las normas, por ende, independientemente del avalúo catastral, variable que se

excluye de estas leyes, pueden originarse inconsistencias técnicas que abren múltiples caminos a interpretaciones ambiguas de la Ley.

En tercer lugar, se considera necesario dar cumplimiento a las demandas de los contribuyentes respecto del ajuste anual de la tarifa del IPU, esto por cuanto asumen el 100% del incremento en la misma de forma imprecisa, lo cual no les permite ajustar sus expectativas de pago acorde a un indicador que así lo permita, para lo cual, establecer topes o límites de crecimiento del IPU facilita y a su vez ayuda a la toma de decisiones respecto del pago, lo cual dinamiza el cumplimiento de la obligación. Cuando el IPU crece más de lo esperado, el efecto sobre el cumplimiento de la obligación provoca una caída en el recaudo, contrae la capacidad de recaudo de la entidad territorial y afecta la formación catastral, terminando en demandas, embargos, altas cuentas por pagar, cobro de intereses y en general llevando a externalidades negativas para ambas partes: contribuyente y entidad territorial.

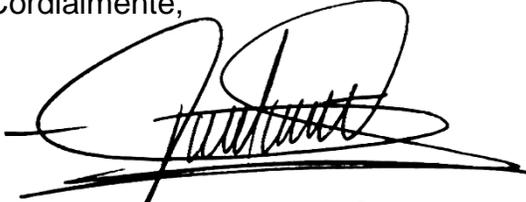
De acuerdo con la iniciativa presentada por el Gobierno nacional también coincidimos en que el tributo debe aplicarse conforme al mandato constitucional contenido en el artículo 363, conforme a los principios tributarios de equidad, progresividad y retroactividad. Además que consideramos que la brecha entre el pago efectivo de la tarifa del IPU y el estado del inmueble muchas veces supera la condición de progresividad y afecta directamente al contribuyente de menor capacidad económica, también puede ocurrir que una alta tarifa del IPU lleve al contribuyente a desmejorar su condición económica y habitacional con lo cual afecta directamente su calidad de vida y su capacidad patrimonial, esto sin duda aumenta la desigualdad y contrae la capacidad adquisitiva del contribuyente. Grosso modo, la actualización catastral a nivel nacional ha sido una de las principales barreras para organizar el recaudo territorial, en la medida que este tributo refleja la mayor concentración de recaudo en los municipios y ciudades, de acuerdo con cifras del IGAC, el 71% de los ingresos por IPU se concentra apenas en 15 municipios y el 36,8% del recaudo lo concentra Bogotá, resultado de ello es un rezago en la actualización de al menos el 80% a nivel municipal y cercano al 90% a nivel rural.

Finalmente, con la iniciativa que se radica por medio de este texto, buscamos salvaguardar las condiciones de límites al crecimiento del impuesto predial independientemente del avalúo catastral y aseguramos que los contribuyentes mantengan una dinámica que les permita formar sus expectativas de pago del impuesto acorde a la capacidad de ingresos del hogar y estado del predio, así como del uso del suelo. Por otra parte, se busca que la ley 1995 de 2009 no sea derogada sin darle la oportunidad de corregir aquellas inconsistencias que afectaban su estructura a nivel territorial y en su lugar aprovechar el camino construido por medio de la misma, por ejemplo, dado el efecto temporal, el legislativo dejó abierta la posibilidad de evaluar la Ley cumplido su tiempo y ajustar aquello que hubiere generado barreras a su aplicación.

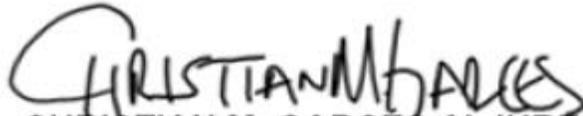
Consideramos que la mejor forma de abordar la discusión alrededor de uno de los temas más inquietantes para los colombianos es a partir de lo construido, en efecto

con el mensaje de acordar límites al crecimiento del IPU bajo los principios que están contenidos en el artículo 1° de esta ley y los tepes del Artículo 2°.

Cordialmente,



**CIRO ALEJANDRO RAMÍREZ CORTÉS**  
Senador de la República



**CHRISTIAN M. GARCÉS ALJURE**  
Representante Valle del Cauca  
Centro Democrático



**OSCAR DARÍO PÉREZ PINEDA**  
Representante a la Cámara