



COMISIÓN TERCERA CAMARA DE REPRESENTANTES	
Recibido Por:	Jean Calles
Fecha:	19 abril 2024
Hora:	2:38 PM
Número de Radicado:	9285

COMENTARIOS AL PROYECTO DE LEY No. 292/2023 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 artículo 49 de la Ley 2294 de 2023, Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026, faculta al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) para adoptar metodologías y modelos de actualización masiva de valores catastrales rezagados, por una sola vez, para aquellos predios que no hubieren sido objeto de actualización en los últimos 5 años. Por mandato del parágrafo 3 del mismo artículo, el Ministerio de Hacienda debe presentar un proyecto de ley para poner límites al crecimiento del impuesto predial. Es decir, con la entrada en vigencia de la ley que aprueba el plan de desarrollo se espera un aumento del impuesto predial por la vía del aumento de su base gravable y este proyecto de ley se presenta en cumplimiento del mandato del Congreso, en la búsqueda de una limitación razonable al incremento del impuesto. Ello es así porque el impuesto predial, al ser de carácter real, no considera la capacidad contributiva y se termina acumulando con otras cargas adicionales que disminuyen la liquidez del contribuyente, como el de patrimonio, renta y vehículos.

El alcance del proyecto de ley y su impacto en los contribuyentes solo se entiende si se compara con las disposiciones vigentes que establecen límites al impuesto predial, tanto en el evento en que haya un incremento de la base producto de una actualización catastral, como cuando se revisan las tarifas del acuerdo municipal:

- Ley 1995 de 2019 (artículo 2): por regla general, el incremento anual del impuesto predial no puede exceder del 100% del Índice de Precios al Consumidor (IPC) más 8 puntos porcentuales, respecto del impuesto del año anterior. Esta norma solo aplica si el contribuyente ha pagado, en los últimos 5 años, en al menos una vigencia, el impuesto conforme a una actualización catastral. Para el caso de los predios que no se hayan actualizado en los últimos 5 años, el límite será de máximo el 50% del monto liquidado por el mismo concepto el año inmediatamente anterior. Es decir, la primera actualización catastral no está cubierta por la limitación del IPC + 8, sino solo a partir de la segunda que se haga a partir de 2017; el límite del 50% aplica siempre que el lote no se encuentre en las exclusiones de la norma.



La Ley 1995 fue prorrogada de manera indefinida por el Plan Nacional de Desarrollo, hasta que no se emitiera una nueva ley como la propuesta.

- Artículo 6 de la Ley 44 de 1990: el incremento anual del impuesto predial no puede exceder del doble del monto (100%) liquidado por el mismo concepto en el año inmediatamente anterior. No aplica a los predios que se incorporen por primera vez al catastro, ni para los terrenos urbanizables no urbanizados o urbanizados no edificados. Tampoco se aplica para los predios que figuraban como lotes no construidos y cuyo nuevo avalúo se origina por la construcción o edificación en él realizada. De acuerdo con el concepto número 52651 de 2020 de la Dirección de Apoyo Fiscal del Ministerio de Hacienda, el límite aplica en subsidio del señalado por la Ley 1995 de 2019 es decir, cuando no se configuren los supuestos para su aplicación.¹
- Artículo 23, Ley 1450: se aplica cuando se aumentan, vía acuerdo, las tarifas del impuesto. La norma señala que el cobro total del impuesto predial unificado resultante con base en ellas, no puede exceder del 25% del monto liquidado por el mismo concepto en el año inmediatamente anterior, excepto en los casos que corresponda a cambios de los elementos físicos o económicos que se identifiquen en los procesos de actualización del catastro.
- Artículo 155 del Decreto Ley 1421 de 1993 (norma especial de Bogotá): el incremento anual del impuesto predial no podrá exceder del 100% del valor pagado en la vigencia anterior. La limitación no se aplicará cuando existan mutaciones en el inmueble ni cuando se trate de terrenos urbanizables no urbanizados o urbanizados no edificados.

Con el proyecto de ley 292 de 2023/Cámara, el Gobierno pretende la modificación y unificación de estos límites al impuesto en una sola ley para los dos eventos en que puede subir el impuesto: i) cuando haya un cambio en las tarifas vía acuerdo municipal, y ii) cuando haya formación, actualización o conservación catastral que aumente el avalúo catastral de un año a otro por virtud de lo dispuesto en el Plan de Desarrollo 2022-2026. El régimen de limitaciones al predial de Bogotá se mantendría, el cual se puede extender solo a las ciudades capitales del país, vía acuerdo municipal.

Pues bien, en lo que tiene que ver por el aumento del impuesto por cambio de las tarifas, la limitación para todos los inmuebles pasaría del 25% al 100%, 150%, 200% y 300% de lo pago en el año anterior, según el tipo de inmueble.

¹ Ver concepto en el siguiente enlace: <https://crconsultorescolombia.com/concepto-52651-limites-al-incremento-anual-ley-1995-de-2019.php>

Ahora, si el aumento del predial corresponde a un aumento de la base catastral, la posible afectación recaería sobre aquellos inmuebles que hoy gozan de limitación máxima del 100%, en virtud del límite señalado en la Ley 44 de 1990. A continuación, presentamos un detalle de los inmuebles que tendrían mayor afectación por esta vía:

Tipo de inmueble	Límite de la Ley 1995 de 2019	Límite de ley 44 de 1990 (art 6)	Límite propuesto en el Proyecto de Ley 292 de 2023/Cámara	Comentario
<ul style="list-style-type: none"> Los predios urbanos con destino económico habitacional o comercial cuyo avalúo catastral sea superior a 250 SMMLV y menor o igual a 350 SMMLV. Los predios rurales de uso: j) habitacional, comercial rural o de soportes de infraestructura; i) áreas para producción agropecuaria; ii) institucional y áreas de conservación y protección; y cuyo avalúo catastral sea superior a 250 SMMLV y hasta 350 SMMLV. 	<p>Predios que hayan sido objeto de actualización catastral y hayan pagado según esa actualización, será del IPC+8 puntos. Para los predios que no se hayan actualizado el límite será de máximo 50% del monto liquidado el año inmediatamente anterior.</p>	<p>100% del monto liquidado el año inmediatamente anterior</p>	<p><u>150% del monto liquidado el año inmediatamente anterior</u></p>	<p>La limitación de la Ley 1995 no es aplicable a los predios que utilicen como base gravable el autoavalúo. Tampoco es aplicable para predios mayores de 100 hectáreas respecto a inmuebles del sector rural.</p>
<p>Los predios urbanos y rurales de otros destinos económicos con avalúos catastrales hasta 350 SMMLV.</p>	<p>Predios que hayan sido objeto de actualización catastral y hayan pagado según esa actualización, será del IPC+8 puntos. Para los predios que no se hayan actualizado el límite será de máximo 50% del monto liquidado el año inmediatamente anterior.</p>	<p>100% del monto liquidado el año inmediatamente anterior</p>	<p><u>150% del monto liquidado el año inmediatamente anterior</u></p>	<p>La limitación de la Ley 1995 no es aplicable para predios mayores de 100 hectáreas respecto a inmuebles del sector rural.</p>
<p>Los predios urbanos y rurales con avalúos catastrales superiores a</p>	<p>Predios que hayan sido objeto de actualización</p>	<p>100% del monto liquidado el año</p>	<p><u>200% del monto liquidado el año</u></p>	<p>La limitación de la Ley 1995 no es aplicable a los</p>



350 SMMLV y hasta 500 SMMLV.	catastral y hayan pagado según esa actualización, será del IPC+8 puntos. Para los predios que no se hayan actualizado el límite será de máximo 50% del monto liquidado el año inmediatamente anterior.	inmediatamente anterior	<u>inmediatamente anterior</u>	predios que utilicen como base gravable el autoavalúo. La limitación de la Ley 1995 no es aplicable para predios mayores de 100 hectáreas respecto a inmuebles del sector rural.
Los predios urbanos y rurales cuyo avalúo catastral sea superior a 500 SMMLV	Predios que hayan sido objeto de actualización catastral y hayan pagado según esa actualización, será del IPC+8 puntos. Para los predios que no se hayan actualizado el límite será de máximo 50% del monto liquidado el año inmediatamente anterior.	100% del monto liquidado el año inmediatamente anterior	<u>300% del monto liquidado el año inmediatamente anterior</u>	La limitación de la Ley 1995 no es aplicable a los predios que utilicen como base gravable el autoavalúo. La limitación de la Ley 1995 no es aplicable para predios mayores de 100 hectáreas respecto a inmuebles del sector rural.
Los predios que se incorporen por primera vez a la base catastral.	No aplica	No aplica	No aplica	A pesar de no existir históricamente una limitación al aumento del impuesto para estos inmuebles, el aumento del base catastral propuesto en el plan de desarrollo genera incertidumbre sobre su capacidad de pago.
Los lotes urbanizables no urbanizados, los lotes urbanizados no construidos o los predios rurales con licencia de parcelación no desarrollados y sin uso agropecuario.	No aplica	No aplica	No aplica	

Así pues, la aprobación del proyecto de ley en estudio puede derivar en aumentos del impuesto predial, especialmente, para los siguientes contribuyentes:

1. Predios tanto urbanos como rurales con usos comerciales, industriales y habitacionales cuyo valor catastral actual sea superior a 250 salarios mínimos, pues la limitación máxima del impuesto pasaría del 100% (actual artículo 6 de la ley 44 de 1990), a unas que van desde el 150% hasta el 300% dependiendo del valor catastral y uso del suelo.

2. Se mantienen sin limitación al aumento del impuesto los lotes urbanizables no urbanizados, los lotes urbanizados no construidos y los predios rurales con licencia de parcelación no desarrollados y sin uso agropecuario. A pesar de no existir históricamente una limitación al aumento del impuesto para estos inmuebles, el aumento de la base catastral del plan de desarrollo genera incertidumbre sobre la capacidad de pago de aquellos contribuyentes que no tengan la liquidez para asumirlo.
3. En la misma línea, en el proceso de formación de predios, cuando estos derivan de procesos de desenglobe también sufrirían aumentos del impuesto significativos. Se debería establecer un límite que tome como referencia el avalúo del globo antes del desenglobe, a menos de que haya habido algún tipo de mutación catastral que justifique un nuevo avalúo.
4. Los cambios en las tarifas del impuesto predial, vía acuerdo, ya no generarían una limitación del 25% del impuesto pagado en el año anterior, sino que estarían entre el 50% y 300% según el valor catastral y la destinación del inmueble.

En todo caso, es importante recordar que son las administraciones municipales y distritales las que deciden adelantar los procesos de formación, actualización y conservación catastral o la aplicación de la metodología de reducción de rezago de avalúo catastral dispuesta por el artículo 49 del Plan Nacional de Desarrollo. Cada administración decidirá iniciar cada proceso o incorporar los límites en sus jurisdicciones vía acuerdo, los cuales, consideramos, no podrían ser más desfavorables al contribuyente que los que señala la Ley.

Por último, el proyecto de ley pretende unificar la forma como se discute el impuesto predial, homologando la solicitud de revisión del avalúo catastral con el recurso de reconsideración siempre que se radique dentro de los dos meses después de notificada la factura de predial y que la revisión del avalúo catastral sea el único motivo de inconformidad contra la liquidación factura y/o la declaración privada. Esto limita la procedencia de dicha revisión de avalúo y, por tanto, cuando no se cumplan las condiciones mencionadas, el contribuyente debería poder presentar de manera independiente y en cualquier momento, la solicitud revisión del avalúo con la devolución del pago de lo no debido.

En conclusión: El proyecto de ley 292 de 2023/Cámara no ordena un aumento, per se, del impuesto predial pero sí modifica el límite máximo en que dicho impuesto puede aumentar producto de las actualizaciones catastrales o cambios en las tarifas en los acuerdos municipales. Todavía no se conoce la metodología bajo la cual se



hará dicha actualización masiva de la que trata el artículo 49 de la Ley 2294 de 2023, ni cómo será la adopción de estos instrumentos en los municipios y en las ciudades capitales. Por tanto, resulta imposible medir el impacto económico que tendría la norma en los contribuyentes.

De cualquier manera, el aumento de los límites en que puede incrementarse el impuesto supondría un mayor riesgo de un aumento real del impuesto para aquellos que tengan propiedades inmuebles que superen los 250 salarios mínimos. Estos aumentos podrían ser de hasta el 300% del valor del impuesto, muy por encima del límite del 100% del artículo 6 de la Ley 44 de 1990, el cual se encuentra vigente en los términos señalados en el citado concepto número 52651 de 2020 de la Dirección de Apoyo Fiscal del Ministerio de Hacienda.

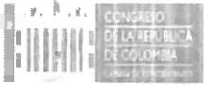
De la misma forma, toda actualización de tarifas, vía acuerdo municipal, tendría el riesgo de aumentar el impuesto hasta en un 300% y no hasta en un 25%, como lo establece la norma vigente.

Como propuesta de mejora, consideramos que se debería unificar la limitación del crecimiento del impuesto predial en un 100% del impuesto pagado en el año inmediatamente anterior, para todos los tipos de inmuebles, sin distinción de su valor, tamaño, uso o destinación. Además, se debería preservar la limitación del 25% para las modificaciones a las tarifas del impuesto. Esta limitación simplificada ofrecería suficiente seguridad jurídica a los contribuyentes y permitiría a las administraciones locales duplicar su ingreso por este concepto de un año a otro, producto de la actualización catastral o tarifaria. Es importante recordar que el impuesto predial ya está medido según criterios de capacidad contributiva en cada municipio del país, conforme a su autonomía local, según el estrato, valor catastral o destinación. La limitación al aumento del impuesto, más que una medida de la capacidad contributiva representa una protección al principio de no confiscación porque el impuesto no tiene ninguna consideración subjetiva sobre la liquidez del contribuyente al tener que pagar sobre una valorización nominal de un bien que no se ha vendido o enajenado.

De antemano agradezco su atención.

Reciba un cordial y atento saludo,

Juan José Rodríguez
Jefe de Asuntos Tributarios



RV: Unificación Audiencia Pública de Bogotá con la Audiencia Pública del Municipio de Soacha

Juan Jose Rodriguez Arbelaez <jjrodriguez@andi.com.co>
Para: Comisión Tercera <comision.tercera@camara.gov.co>
CC: Alfonso Palacios Torres <apalacios@andi.com.co>

19 de abril de 2024, 2:38 p.m.

Respetada Doctora Elizabeth:

Agradecemos mucho la invitación a la audiencia pública y por ofrecernos el espacio en la deliberación sobre los límites al impuesto predial.

En atención a los cambios de programación de la audiencia, por razones logísticas que escapan de nuestro control, lamentamos no poder participar en esta ocasión.

Adjuntamos el Documento ANDI sobre este asunto, en el que proponemos unificar la limitación del crecimiento del impuesto predial en un 100% del impuesto pagado el año inmediatamente anterior para todos los tipos de inmuebles, sin distinción de su valor, tamaño, uso o destinación. Los municipios deberían tener la posibilidad de establecer límites menores, en atención a la capacidad contributiva y la autonomía territorial. Además, se debería preservar la limitación del 25% para las modificaciones a las tarifas del impuesto en los Acuerdos municipales.

Reiteramos nuestro agradecimiento y ofrecemos disculpas por no poder acompañar a la H. Comisión Tercera en esta ocasión.

Cordialmente,

Juan José Rodríguez Arbeláez
Jefe del Área Tributaria
Vicepresidencia de Asuntos Jurídicos
ANDI
Teléfonos (+57 4) 3265100 - 3117496239
Medellín – Colombia

De: Comisión Tercera <comision.tercera@camara.gov.co>
Fecha: viernes, 12 de abril de 2024, 6:27 p. m.
Para: Juan Jose Rodriguez Arbelaez <jjrodriguez@andi.com.co>
Asunto: Fwd: Unificación Audiencia Pública de Bogotá con la Audiencia Pública del Municipio de Soacha

No suele recibir correos electrónicos de comision.tercera@camara.gov.co. Por qué esto es importante

C.T.C.P. 3.3.-820-C-24

Bogotá D.C., 12 de abril de 2024

Doctor

JUAN JOSÉ RODRÍGUEZ ARBELÁEZ

Jefe Tributario de la Asociación Nacional

de Empresarios de Colombia-ANDI

Ciudad.

REFERENCIA: Unificación Audiencia Pública de Bogotá con la Audiencia Pública del Municipio de Soacha

Respetado doctor Rodríguez:

Por instrucciones de la Mesa Directiva de la Comisión Tercera de la Honorable Cámara de Representantes, y en atención a la solicitud realizada por la Honorable Representante KATHERINE MIRANDA PEÑA, líder de la convocatoria de la Audiencia Pública en Bogotá sobre Impuesto Predial Unificado, respetuosamente me permito informarle que esta Audiencia se unificará con la **AUDIENCIA DEL MUNICIPIO DE SOACHA**, liderada por los Honorables Representantes NÉSTOR LEONARDO RICO Y LEIDER ALEXANDRA VÁSQUEZ OCHOA la cual se realizará el:

Día: sábado, 20 de abril de 2024.

Hora: 8:00 a.m.

Lugar: Plaza principal de Soacha, ubicada en la comuna 2, entre las Carreras 7 (sur) y 8 (norte) con Calles 12 (oeste) y 13 (este).

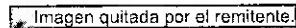
De igual manera se hace necesario su confirmación con el fin de organizar toda la logística para el mismo, para tal efecto dicha confirmación se deberá hacer al correo: comision.tercera@camara.gov.co

Cualquier inquietud referente a esta Audiencia podrán dirigirse a los siguientes contactos:

BRIGITH QUIROGA celular 3208979569

MARCELA SUÁREZ celular 3125332523

Cordialmente,

 Imagen quitada por el remitente.

ELIZABETH MARTÍNEZ BARRERA

Secretaria General

Comisión Tercera Constitucional Permanente


Cámara de Representantes

NOTA DE CONFIDENCIALIDAD: Este documento es propiedad de la Cámara de Representantes del Congreso de la República de Colombia, y puede contener información privilegiada, confidencial o sensible. Por tanto, usar esta información y sus anexos para propósitos ajenos al ejercicio propio de las funciones de la Cámara de Representantes, divulgarla a personas a las cuales no se encuentre destinado este correo o reproducirla total o parcialmente, se encuentra prohibido por la legislación vigente. La Cámara de Representantes del Congreso de la República de Colombia, no asumirá responsabilidad ni su institucionalidad se verá comprometida si la información, opiniones o criterios contenidos en este correo que no están directamente relacionados con los mandatos constitucionales que le fueron asignados. Las opiniones que contenga este mensaje son exclusivas de su autor. El acceso al contenido de este correo electrónico por cualquier otra persona diferente al destinatario no está autorizado por la Cámara de Representantes del Congreso de la República de Colombia. El que ilícitamente sustraiga, oculte, extravié, destruya, intercepte, controle o impida esta comunicación, antes de llegar a su destinatario, estará sujeto a las sanciones penales correspondientes. Los servidores públicos que reciban este mensaje están obligados a asegurar y mantener la confidencialidad de la información en él contenida y en general, a cumplir con los deberes de custodia, cuidado, manejo y demás previstos en el estatuto disciplinario. Si por error recibe este mensaje, le solicitamos enviarlo de vuelta a la Cámara de Representantes del Congreso de la República de Colombia a la dirección del emisor y borrarlo de sus archivos electrónicos o destruirlo. El receptor deberá verificar posibles virus informáticos que tenga el correo o cualquier anexo a él, razón por la cual la Cámara de Representantes del Congreso de la República de Colombia no aceptará responsabilidad alguna por daños causados por cualquier virus transmitido en este correo.

 ANDI

Si recibe este mensaje es porque su información personal reposa en nuestras bases de datos para atender las actividades gremiales, contractuales o legales a las que haya lugar. Dando respuesta a este mensaje se entenderá que autoriza a la ANDI para continuar con su tratamiento. En cualquier momento podrá realizar consultas y solicitar el retiro, actualización, corrección y/o supresión de sus datos escribiendo al correo protecciondedatos@andi.com.co

Conozca [Aquí](#) la política de tratamiento de datos personales de la ANDI.

 D-ANDI-PL 292C-2023 Impuesto Predial-Dic2023 (002).pdf
198K