



Bogotá D.C., 10 de mayo de 2024

Honorables Representantes

NÉSTOR LEONARDO RICO RICO
LEONARDO DE JESÚS GALLEGO ARROYAVE
LUVI 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
SANDRA BIBIANA ARISTIZÁBAL SALEG

Coordinador(es) Ponentes

Comisión Tercera

CÁMARA DE REPRESENTANTES

Ciudad

Asunto: Comentarios **FENALCO** al PL No. 292 de 2023 C. "Por el cual se adoptan medidas en materia de Impuesto Predial Unificado, se modifica parcialmente la Ley 4 de 1990, se deroga la Ley 1995 de 2019 y se dictan otras disposiciones"

Honorables Representantes:

Reciban un especial saludo. En mi calidad de Vicepresidente de Entorno, Litigio y Relacionamento Externo de la Federación Nacional de Comerciantes Empresarios - **FENALCO**, de manera atenta, quiero reiterar los siguientes comentarios respecto de la iniciativa legislativa del asunto, para ser analizados y discutidos durante el trámite del proyecto.

Comentarios generales.-

1. El impuesto predial debe cumplir los principios constitucionales de los tributos y, en especial, debe respetar la capacidad de pago de los contribuyentes. En el caso de los inmuebles destinados a vivienda, no se genera riqueza, sino que se usan para alojar, generalmente a sus propietarios.

Si se eliminan o modifican los límites de la Ley 1995 de 2019, restringiendo el alcance del artículo 6º de la Ley 44 de 1990, como propone el Gobierno, se podría llegar a cobrar como impuesto el monto total del valor del inmueble, consumiendo el sustrato económico de este con el paso de los años, lo cual vulneraría la prohibición constitucional de confiscación (art. 34) y la de expropiar sin indemnización (art. 58). Lo mismo sucedería con los inmuebles de las personas que los adquieren para invertir sus ahorros: unos impuestos prediales demasiado altos, conducirían a la pérdida de valor de los bienes.



2. Solo los Concejos municipales o distritales pueden gravar la propiedad inmueble. Al Congreso le corresponde establecer los elementos de estos tributos, entre los que se encuentra el techo de aumento¹ del impuesto predial.
3. El artículo 6° de la Ley 44 de 1990 establece que “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 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.”

A su vez, el artículo 2° de la Ley 1995 de 2019 dispuso que, **independientemente del valor catastral el aumento máximo del impuesto predial será del IPC+8 puntos porcentuales y en 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.** Según la norma vigente, las viviendas de estratos 1 y 2, cuyo avalúo catastral sea hasta, 135 SMMLV, no podrán sufrir un incremento anual superior al IPC.

Este artículo, que derogaría el proyecto de ley del gobierno si se aprobara, es el **límite efectivo a los aumentos desmedidos** por cuanto establece restricciones anuales.

4. En el artículo 49 del Plan Nacional de Desarrollo se dispuso la actualización de valores catastrales rezagados, **excluyendo los predios “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”.**
5. El proyecto de ley del gobierno deroga el límite de la Ley 1995 de 2019 (IPC+8 y 50% para los inmuebles que no se hayan actualizado y modifica la limitación del artículo 6° de la Ley 44 de 1990 que corresponde al doble del monto liquidado por predial en el año inmediatamente anterior.

En lugar de estos techos establece los siguientes:

- a. Hasta el 50% del monto liquidado por el mismo concepto el año inmediatamente anterior para inmuebles con avalúo igual o inferior a 135 SMMLV.
- b. Hasta el 100% del monto liquidado por el mismo concepto el año inmediatamente anterior para inmuebles con avalúo superior a 135 SMMLV e igual o inferior a 250.
- c. Hasta el 150% del monto liquidado por el mismo concepto el año inmediatamente anterior para inmuebles con avalúo a 250 SMMLV y menor o igual a 350 SMMLV.
- d. 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.
- e. 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.

¹ CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE COLOMBIA. 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.



En el párrafo 5 del artículo 1° se establece que “(...) 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”, lo cual supone una clara modificación del Plan Nacional de Desarrollo que excluyó a Bogotá de una nueva actualización, por haberla sufrido durante los últimos cinco (5) años.

6. Ahora bien, si como dice el gobierno, esta norma es aplicable solamente a los predios que no hayan sido actualizados en los últimos cinco (5) años, es decir a los que les sea aplicable la metodología de reducción de avalúo catastral establecida en el Plan de Desarrollo, al modificar la norma del artículo 6° de la Ley 44 de 1990 y derogar la ley 1995 de 2019 se dejaría **sin techo** el aumento para los inmuebles no contemplados en esa metodología.
7. En consecuencia, el proyecto de Ley presentado por los Ministros de Hacienda y de Agricultura y Desarrollo Rural, desconoce el requisito constitucional de consultar la capacidad de pago de los contribuyentes y aumenta, en algunos casos, y en otros elimina, los límites establecidos en la legislación vigente (nótese que hasta en el caso de los inmuebles de 135 SMMLV habría un techo superior, por cuanto en el artículo 2° de la ley 1995 de 2019 se establecía un límite del IPC para el aumento).

En conclusión, observamos que esta iniciativa además de resultar altamente inconveniente y lesiva para los contribuyentes, desconoce preceptos constitucionales, por lo que respetuosamente instamos a que, antes continuar con el trámite, se mantenga la realización de mesas técnicas y/o audiencias en las que todos los actores públicos y privados tengamos la posibilidad de hacer los correspondientes aportes que permitan una profundización técnica y rigurosa.

Estaremos atentos a participar en todos estos espacios.

Cordialmente,

JAIME ALBERTO CABAL SANCLEMENTE
Presidente