



## COMENTARIOS A LA PONENCIA PARA PRIMER DEBATE DEL 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”***

La ponencia para primer debate del proyecto de ley contiene avances positivos que procuran la seguridad jurídica y cuidan la capacidad contributiva de los sujetos pasivos del impuesto predial, en el contexto de la actualización catastral que se viene realizando masivamente en el país. Esta norma es necesaria toda vez que, como lo señala la exposición de motivos, las actualizaciones de los avalúos catastrales podrán aumentar el valor de la base gravable del impuesto predial hasta en un 700%.

Un ajuste favorable al contribuyente que viene en la ponencia consiste en acotar el objeto del proyecto de ley (artículo segundo), de tal forma que el límite al incremento del impuesto predial por ajustes tarifarios en los Acuerdos municipales no será objeto de modificación. En tal sentido, se entiende que permanece vigente el límite del 25% del monto liquidado en el año anterior, dispuesto en el artículo 4 de la Ley 44 de 1990 modificado por el artículo 23 de la Ley 1450 de 2011.

Pues bien, en lo que tiene que ver con el límite del impuesto por el aumento de los avalúos catastrales (base gravable) la ponencia propone tres medidas que también fueron mejoradas frente a las incluidas inicialmente en el proyecto de ley:

- Una la limitación general del aumento para todos los inmuebles que pasaría del 100% vigente al 50%, 75%, 100%, 150% y 200% de lo pagado en el año anterior, según el tipo, destinación y valor catastral de inmueble;
- 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.

- 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.

De cualquier manera, con la aprobación de los límites dispuestos en la ponencia se prevé una afectación que recaería sobre aquellos inmuebles que hoy gozan de limitación máxima del 100% de incremento del impuesto. **Así pues, la aprobación del proyecto de ley en estudio puede derivar en aumentos del impuesto predial, especialmente, para los siguientes contribuyentes:**

1. **Todos los predios tanto urbanos como rurales con usos comerciales, industriales y habitacionales cuyo valor catastral actual sea superior a 350 salarios mínimos, pues la limitación máxima del impuesto pasaría del 100% (actual artículo 6 de la ley 44 de 1990), a una del 150% y hasta el 200% si supera los 500 salarios mínimos.**
2. Se mantendrían 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, menos de que haya habido algún tipo de mutación catastral que justifique un nuevo avalúo.

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 el 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.

**En conclusión:** La ponencia para primer debate del proyecto de ley 292 de 2023/Cámara contiene avances importantes con miras a la protección de la

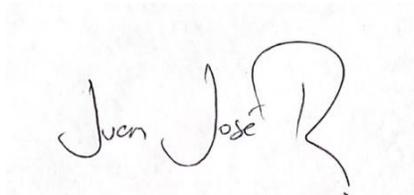
capacidad contributiva de los contribuyentes. **No obstante, el cambio de los límites al aumento del impuesto supondría un riesgo de un aumento real del mismo, por efecto de la actualización catastral, para aquellos que tengan propiedades inmuebles que superen los 350 salarios mínimos, pues pasarían de tener una limitación del 100% a una del 150%, o del 200% si supera los 500 salarios mínimos.**

**Como propuesta de mejora, consideramos que se debería fijar la limitación del crecimiento del impuesto predial en máximo 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. Podría incluirse una limitación menor y progresiva (del 25%, 50% y 75%) para inmuebles con valor catastral menor a 500 SMLMV.**

Esta limitación simplificada ofrecería suficiente seguridad jurídica a los contribuyentes y permitiría a las administraciones locales hasta duplicar su ingreso por este concepto de un año a otro, producto de la actualización catastral. 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 del Área Tributaria  
ANDI

Junio 4 de 2024