

TEXTO APROBADO EN PRIMER DEBATE POR LAS COMISIÓN TERCERA CONSTITUCIONALE PERMANENTE DE LA HONORABLE CÁMARA DE REPRESENTANTES, EN SESIONES ORDINARIAS DE LOS DÍAS MIÉRCOLES, VEINTINUEVE (29) DE MAYO; MIÉRCOLES, DOCE (12) Y MIÉRCOLES, DIECINUEVE (19) DE JUNIO DE DOS MIL VEINTICUATRO (2024)

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.”

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 6 de la Ley 44 de 1990, el cual quedará así:*

ARTÍCULO 6. 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 30% 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 a 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 PRIMERO. *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:*

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. 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.
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.

PARÁGRAFO SEGUNDO. En todo caso una vez aplicados los límites de este artículo, el impuesto liquidado no puede ser inferior al uno (1) por mil (1.000) del avalúo catastral.

PARÁGRAFO TERCERO. 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 CUARTO. La limitación prevista en esta ley no se aplicará para:

- a. i) *Los predios que se incorporen por primera vez a la base catastral.*
- b. 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 QUINTO. *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 3º. 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.

ARTICULO 4º. 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 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 disminución de las tarifas, respetando las tarifas especiales señaladas 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 PRIMERO. Las Entidades Territoriales, en ejercicio de su autonomía territorial tributaria, una vez obtenidas las proyecciones y previo a la

realización del cobro del Impuesto Predial Unificado, ajustarán las tarifas de su Estatuto Tributario a través de los Concejos Municipales.

PARÁGRAFO SEGUNDO. 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.

ARTICULO 5º. 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 6º. 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 1040 de 2023 o norma que la modifique, adicione o sustituya. Los gestores catastrales deberán resolver dicha solicitud dentro de los tres (03) meses siguientes a la radicación, prorrogables por otros tres (03) 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 (2) 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 PRIMERO. 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 SEGUNDO. 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 TERCERO. 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 CUARTO. 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.

PARÁGRAFO QUINTO. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) priorizará el trámite de las solicitudes realizadas por los municipios más alejados y zonas rurales de difícil acceso en todo el territorio nacional.

PARAGRAFO SEXTO. Las administraciones tributarias deben recibir las solicitudes escritas y tramitarlas ante los gestores catastrales o autoridades catastrales. Estos deben resolverlas de fondo y oportunamente, o en su defecto remitir al funcionario competente.

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 8°. 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 9°. Definiciones: La gestión catastral comprende los procesos de formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral, así como los procedimientos de enfoque multipropósito.

a) Proceso de formación catastral. Es el conjunto de actividades destinadas a identificar, recoger e incorporar en la base de datos catastral, por primera vez, la información física, jurídica y económica de la totalidad de los predios que conforman un territorio objetivo para la gestión catastral.

b) Proceso de actualización catastral. Es el conjunto de actividades destinadas a identificar, recoger, incorporar o rectificar en la base de datos catastral los cambios o inconsistencias en la información catastral en sus componentes físicos, jurídicos y económicos, en un territorio objetivo, durante un período determinado. Para la actualización catastral podrán emplearse mecanismos diferenciados de intervención en el territorio, tales como métodos directos, indirectos, declarativos y colaborativos, así como el uso e integración de diferentes fuentes de información que den cuenta de los cambios entre la base catastral y la realidad de los inmuebles. El IGAC como autoridad catastral del país establecerá, a través de sus funciones regulatorias, los criterios técnicos para establecer cada cuanto, de acuerdo con la dinámica inmobiliaria y del mercado de tierras, se deberían hacer los procesos de actualización catastral en los diferentes municipios del país.

c) Proceso de conservación catastral. Se entiende por el conjunto de acciones tendientes a mantener actualizada la base catastral de forma permanente, mediante la identificación, recolección e incorporación de los cambios en la información de un bien inmueble. La conservación catastral podrá realizarse a solicitud de parte o de oficio.

d) Proceso de difusión catastral. Aquél que tiene por objetivo garantizar la disposición y acceso a la información catastral para su utilización por parte de los usuarios de la información predial, así como la generación de insumos que

contribuyan a la formulación de política pública, la administración, gestión y planificación territorial.

e) Reducción de rezago de avalúos catastrales. Para efectos de esta ley y en virtud de la implementación del artículo 49 de la Ley 2294 de 2023, se entiende como la reducción del rezago de avalúos a través de la aplicación de metodologías y modelos para el ajuste masivo de avalúos catastrales mediante regulación que sea expedida por el IGAC que permitan reducir las diferencias entre el avalúo catastral respecto al valor comercial de los inmuebles.

Estas herramientas permitirán realizar un ajuste automático de los avalúos catastrales de todos los predios con catastro en el país, por una sola y única vez, de acuerdo a los tiempos definidos por el IGAC, con excepción de aquellos predios que hayan sido objeto de formación o actualización catastral durante los últimos cinco (5) años anteriores a la expedición de la mencionada ley, o cuyo proceso de formación o actualización catastral esté en curso, en cuyos casos no se aplicará lo contemplado en el artículo 49 de la ley del Plan Nacional de Desarrollo, Ley 2294 de 2023.

PARÁGRAFO. Una vez finalizado el proceso de actualización, el gestor catastral deberá implementar estrategias que permitan el mantenimiento permanente del catastro, incorporando las variaciones puntuales o masivas de las características físicas, jurídicas, o económicas de los predios en la base catastral.

ARTÍCULO 10°. En los municipios en los que se realizaron procesos de actualización catastral en vigencia de la Ley 1995 de 2019 y para efectos de salvaguardar los principios de progresividad y favorabilidad, las administraciones municipales podrán tener en cuenta para la aplicación de los límites contenidos en la presente ley, el impuesto predial liquidado en el año anterior a la entrada en vigencia de dicha actualización catastral. Esta regla en ningún caso implicará la reliquidación de impuestos ya causados.

ARTÍCULO 11° 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.

./.

CÁMARA DE REPRESENTANTES. - COMISIÓN TERCERA DE LA CÁMARA DE REPRESENTANTES, los días miércoles, veintinueve (29) de mayo; miércoles, doce (12) y miércoles, diecinueve (19) de junio de dos mil veinticuatro (2024). - En Sesiones de la fecha fue aprobado en primer debate en los términos anteriores y con modificaciones, el 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.”**, previo anuncio de su discusión y votación, los días: martes,

veintiocho (28) de mayo, martes, once (11) de junio y jueves, trece (13) de junio de 2024, en cumplimiento del artículo 8º del Acto Legislativo 01 de 2003.

Lo anterior con el fin de que el citado proyecto de ley, siga su curso legal en Segundo Debate, en la Plenaria de la Honorable Cámara de Representantes.

CARLOS ALBERTO CUENCA CHAUX
Presidente



ELIZABETH MARTÍNEZ BARRERA
Secretaría General

Proyecto: Emma Elizabeth Revelo
Revisó: Alexander Beleño Urrea

