



2. Despacho del Viceministro General

Honorable Congresista
JAIME RAÚL SALAMANCA TORRES
Cámara de representantes
CONGRESO DE LA REPÚBLICA
Carrera 7 No. 8-68
Bogotá



Radicado: 2-2025-002545
Bogotá D.C., 15 de enero de 2025 14:59

Radicado entrada
No. Expediente 1037/2025/OFI

Asunto: Comentarios a la ponencia propuesta para segundo debate al 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 1990¹, se deroga la Ley 1995 de 2019² y se dictan otras disposiciones".

Respetado Presidente:

De manera atenta, el Ministerio de Hacienda y Crédito Público presenta los comentarios y consideraciones a la ponencia propuesta para segundo debate al debate al Proyecto de Ley del asunto en los siguientes términos:

El proyecto de Ley, de acuerdo con lo contemplado en su artículo 1, tiene por objeto "(...) *modificar los límites del incremento del Impuesto Predial Unificado, a partir de la subrogación del artículo 6° 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*".

De manera inicial, es preciso mencionar que la presente iniciativa se formuló de manera conjunta por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, el Departamento Nacional de Planeación - DNP, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, la Unidad de Planificación Rural Agropecuaria - UPRA del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural y el Departamento Administrativo Nacional de Estadística - DANE, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 49 de la Ley 2294 de 2023³.

El proyecto establece los siguientes límites para la determinación del crecimiento del impuesto predial unificado (IPU):

¹ Por la cual se dictan normas sobre catastro e impuestos sobre la propiedad raíz, se dictan otras disposiciones de carácter tributario, y se conceden unas facultades extraordinarias.

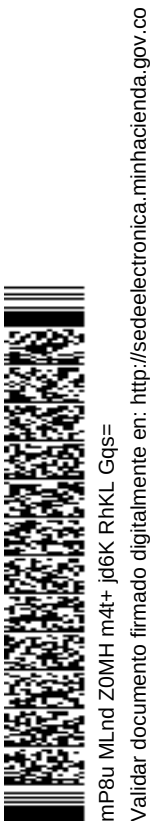
² Por medio de la cual se dictan normas catastrales e impuestos sobre la propiedad raíz y se dictan otras disposiciones de carácter tributario territorial.

³ Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 "Colombia Potencia Mundial de la Vida".

Validar documento firmado digitalmente en: <http://sedelectronica.minhacienda.gov.co>

mP8u MLnd Z0MH m4t+ jd6K RhKL Gqs=

- Para el año de entrada en vigencia de la actualización catastral
- i. Hasta el 30% del monto liquidado por el mismo concepto el año inmediatamente anterior para predios urbanos con destino económico habitacional o comercial, cuyo avalúo catastral sea menor o igual 135 SMMLV; y predios rurales que se encuentran dentro de alguna de las siguientes categorías asociadas a destinos económicos y/o uso del suelo: a) habitacional, comercial rural o de soportes de infraestructura; b) áreas para producción agropecuaria; c) institucional y áreas de conservación y protección; y cuyo avalúo catastral sea menor o igual a 135 SMMLV.
- ii. Hasta el 75% del monto liquidado por el mismo concepto el año inmediatamente anterior para predios urbanos con destino económico habitacional o comercial cuyo avalúo catastral sea superior a 135 SMMLV y menor o igual a 250 SMMLV y predios rurales que se encuentra dentro de alguna de las siguientes categorías asociadas a destinos económicos y/o uso del suelo: a) habitacional, comercial rural o de soportes de infraestructura; b) áreas para producción agropecuaria; c) institucional y áreas de conservación y protección; y cuyo avalúo catastral sea superior a 135 SMMLV y hasta 250 SMMLV.
- iii. Hasta el 100% del monto liquidado por el mismo concepto el año inmediatamente anterior para predios urbanos con destino económico habitacional o comercial cuyo avalúo catastral sea superior a 250 SMMLV y menor o igual a 350 SMMLV; predios rurales que se encuentran dentro de alguna de las siguientes categorías asociadas a destinos económicos y/o uso del suelo: a) habitacional, comercial rural o de soportes de infraestructura; b) áreas para producción agropecuaria; c) institucional y áreas de conservación y protección; y cuyo avalúo catastral sea superior a 250 SMMLV y hasta 350 SMMLV y predios urbanos y rurales de otro destinos económicos con avalúos catastrales hasta 350 SMMLV.
- iv. Hasta el 150% del monto liquidado por el mismo concepto el año inmediatamente anterior para los predios urbanos y rurales con avalúo catastrales superiores a 350 SMMLV y hasta 500 SMMLV.
- v. 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 SMMLV.
- 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.





Continuación oficio

En línea con lo anterior, el artículo 3 establece rangos tarifarios reducidos para predios de especial protección; el artículo 4 establece obligaciones para los municipios en el marco de la gestión catastral, con el fin de crear canales más eficientes de comunicación entre las autoridades y los ciudadanos; el artículo 5 aclara la procedencia de los límites frente a la sobretasa ambiental, de manera que no se desborden los pagos por este concepto; el artículo 6, referente a la revisión de los avalúos catastrales y sus efectos en el impuesto predial unificado, se incluye la liquidación provisional del impuesto para los casos en los que no se haya resuelto la solicitud de revisión del avalúo en el plazo de seis meses, ello con el fin de dar seguridad jurídica a las administraciones tributarias y a los contribuyentes frente a las demoras en los procesos de revisión del avalúo catastral; adicionalmente, se señala la obligación del IGAC de priorizar el trámite de las solicitudes realizadas por los municipios más alejados y zonas rurales de difícil acceso y el deber de las administraciones de recibir las solicitudes escritas de los contribuyentes y remitirlas al IGAC. Estas medidas pretenden restablecer los derechos de los contribuyentes que por sus condiciones geográficas se encuentran imposibilitados para acudir directamente ante las oficinas de catastro a presentar sus solicitudes.

Por su parte, el artículo 8 expresa las medidas con que cuentan las autoridades municipales para contrarrestar los efectos sociales generados por la ausencia de límites apropiados para mitigar los efectos de la actualización tributaria; el artículo 9 incluye las definiciones sobre los procesos que comprende la gestión catastral y el procedimiento con enfoque multipropósito; y en el artículo 10 se incluye una medida encaminada a proteger a los contribuyentes que fueron afectados con los procesos de actualización catastral en vigencia de la Ley 1995 de 2019, que consiste en permitir que para la aplicación de los límites dispuestos en el proyecto de ley se tenga en cuenta el impuesto predial liquidado en el año anterior a la entrada en vigencia de la actualización catastral.

Respecto del impacto fiscal de esta iniciativa, dentro del texto inicialmente publicado se analizó este asunto y en la exposición de motivos⁴, expresamente se manifestó lo siguiente:

"Esta norma se presenta para el cumplimiento de la orden dispuesta por el Parágrafo 3 del artículo 49 de la Ley 2294 de 2023 de fijar unos límites en caso de incremento de los avalúos por causa de la actualización catastral. Es decir, el límite se aplica siempre que exista previamente un incremento en la base gravable del Impuesto Predial Unificado, por lo tanto, un incremento del valor y un mayor ingreso por este concepto a favor del municipio o Distrito, solo que razonablemente limitado, quedando siempre una diferencia positiva.

Por lo anterior, se considera que no hay efecto fiscal negativo para municipios y distritos, sino que recibirán unos recursos conforme a los criterios establecidos por la Corte Constitucional en las sentencias C- 517 de 2007 y C- 173 de 2010."

⁴ Gaceta del Congreso 1577 de 2023, Pág. 8.



Continuación oficio

Aunado a lo anterior, la Dirección General de Apoyo Fiscal de este Ministerio en coordinación con el IGAG, el DNP, la UPRA y el DANE ha efectuado análisis sobre la necesidad de esta propuesta y su impacto en las entidades territoriales.

Al realizar el diagnóstico de la situación catastral en el país se evidenciaron los siguientes datos:

- 905 municipios tienen avalúos catastrales menores al 19% del avalúo comercial.
- El 65% del país tiene más de 10 años de desactualización del catastro.
- En promedio, el catastro del país tiene 16 años de desactualización en la zona rural, pero se encontraron municipios en Boyacá, Norte de Santander y Nariño con más de 30 años de desactualización
- En la zona urbana el promedio de desactualización es de 15 años, pero en algunos Municipios del Chocó, Boyacá, Norte de Santander y Nariño se alcanzan hasta los 35 años de desactualización.

Estas cifras de desactualización tienen un impacto evidente en el recaudo del impuesto predial unificado. El análisis efectuado en la construcción del proyecto de ley evidencia lo siguiente:

- El crecimiento del Impuesto Predial tiene una relación y actualización catastral. En 2014, en los municipios con actualización completa el recaudo IPU total representó un crecimiento promedio de más del 130%.
- El recaudo del IPU (2023) está altamente concentrado: Bogotá y los municipios en categoría especial concentran la mayor parte del recaudo total del predial.
- El recaudo promedio por predio en un municipio de categoría especial es aproximadamente 8 veces mayor que el recaudo promedio por predio en un municipio de categoría 6. Si se compara con Bogotá, la diferencia aumenta 12 veces.

Teniendo en cuenta lo anterior, el Proyecto de Ley presentado por el Gobierno pretende mitigar el impacto del proceso de actualización catastral a nivel nacional de manera equitativa y progresiva, fortaleciendo y garantizando la sostenibilidad de las finanzas públicas territoriales, a través de un recaudo más eficiente del impuesto predial, pero teniendo en cuenta la capacidad contributiva de los contribuyentes. Adicionalmente, esta iniciativa se constituye como una norma de unificación, lo que simplifica el entendimiento y la aplicación de los límites al impuesto predial.

Ahora bien, según información entregada por el IGAC se proyecta que la aplicación de los límites establecidos de esta iniciativa sea la siguiente:



Continuación oficio

Grupo	Cantidad de Predios	Proporción predios(%)	Límite aplicable
Rurales habitacionales, comerciales agropecuarios y Urbanos habitacionales y comerciales hasta 135 SMMLV	5.864.910	91,51%	Hasta 50%
Rurales habitacionales, comerciales agropecuarios y Urbanos habitacionales y comerciales de 135 - 250 SMMLV	134.785	2,11%	Hasta 100%
Rurales habitacionales, comerciales agropecuarios y Urbanos habitacionales y comerciales de 250 - 350 SMMLV, y otros destinos por debajo de 350SMMLV	340.130	5,31%	Hasta 150%
Predios entre 350 - 500 SMMLV	25.516	0,40%	Hasta 200%
Predios mayores a 500 SMMLV	43.179	0,67%	Hasta 300%

Fuente: EAFT (IGAC). Base catastral IGAC – 2023. - 838 Municipios bajo gestión IGAC

A partir de lo anterior, se desprende que a la mayoría de los predios (cerca del 91,51%) les resultará aplicable el incremento más bajo, hasta el 50% del valor del impuesto pagado en el año anterior, y solo una minoría de predios (cerca del 0.67%) soportará incrementos del 300%, lo cual evidencia la progresividad de la media propuesta.

Por último, se informa que este Ministerio en ejercicio de la facultad conferida en el artículo 7 de la Ley 819 de 2003⁵, estará al tanto del trámite legislativo que surta el proyecto de ley y de las propuestas que se incluyan en las diferentes ponencias y textos aprobados en los respectivos debates, de manera que, en caso de considerarlo necesario, dará a conocer las observaciones de carácter fiscal a que haya lugar.

⁵ Por la cual se dictan normas orgánicas en materia de presupuesto, responsabilidad y transparencia fiscal y se dictan otras disposiciones.



Continuación oficio

En los anteriores términos, este Ministerio, en el marco de las competencias establecidas en la Ley 819 de 2003, manifiesta su análisis fiscal sobre el proyecto de ley del asunto, y solicita se tengan en cuenta sus consideraciones, para las deliberaciones legislativas respectivas. Igualmente, manifiesta muy atentamente la voluntad de colaborar con la actividad legislativa dentro de los parámetros constitucionales y legales de disciplina fiscal vigente.

Cordialmente,

JAIRO ALONSO BAUTISTA

Viceministro General (E)

DAF/OAJ

Revisó: Germán Andrés Rubio Castiblanco

Revisó: Leonardo Pazos

Elaboró: Sonia Ibagón Avila

Con Copia: - Dr. Jaime Luis Lacouture Peñaloza- Secretario General de la Cámara de Representantes.



mP8u MLnd Z0MH m4t+ jd6K RhKL Gqs=

Validar documento firmado digitalmente en: <http://sedeelectronica.minhacienda.gov.co>

Firmado digitalmente por: JAIRO ALONSO BAUTISTA

Firmado digitalmente por: MINISTERIO DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO