



GACETA DEL CONGRESO

SENADO Y CÁMARA

(Artículo 36, Ley 5ª de 1992)

IMPRESA NACIONAL DE COLOMBIA
www.imprenta.gov.co

ISSN 0123 - 9066

AÑO XXXV - N° 378

Bogotá, D. C., martes, 28 de abril de 2026

EDICIÓN DE 48 PÁGINAS

DIRECTORES:

DIEGO ALEJANDRO GONZÁLEZ GONZÁLEZ

SECRETARIO GENERAL DEL SENADO

www.secretariasenado.gov.co

JAIME LUIS LACOUTURE PEÑALOZA

SECRETARIO GENERAL DE LA CÁMARA

www.camara.gov.co

RAMA LEGISLATIVA DEL PODER PÚBLICO

CÁMARA DE REPRESENTANTES

PONENCIAS

INFORME DE PONENCIA POSITIVA PARA PRIMER DEBATE DEL PROYECTO DE LEY NÚMERO 188 DE 2025 CÁMARA

por medio del cual se establece límites y excepciones bajo el principio de progresividad y eficiencia al Impuesto Predial Unificado, y se dictan otras disposiciones, - Ley Predial Justo

ACUMULADO CON EL PROYECTO DE LEY NÚMERO 291 DE 2025 CÁMARA

por medio de la cual se establecen lineamientos normativos para un sistema predial más equitativo y progresivo y se dictan otras disposiciones.

Bogotá, D. C., abril de 2026

Doctora

ELIZABETH MARTÍNEZ BARRERA

Secretaria

Comisión Tercera Cámara de Representantes

ASUNTO: *Presentación informe de ponencia positiva para primer debate del Proyecto de Ley número 188 de 2025 Cámara, por medio del cual se establece límites y excepciones bajo el principio de progresividad y eficiencia al Impuesto Predial Unificado, y se dictan otras disposiciones, - Ley Predial Justo acumulado con el proyecto de Ley número 291 de 2025 cámara, por medio de la cual se establecen lineamientos normativos para un sistema predial más equitativo y progresivo y se dictan otras disposiciones.*

Respetada Secretaría reciba un cordial saludo,

En atención a la designación que se nos ha hecho como ponentes del proyecto de ley del asunto, nos permitimos a continuación rendir informe de ponencia positiva para primer debate.

Cordialmente,

WILMER CASTELLANOS HERNÁNDEZ
Representante a la Cámara por Boyacá
Ponente

CHRISTIAN MUNIR GARCÉS ALJURE
Representante a la Cámara por Valle del Cauca
Ponente

CARLOS ALBERTO CUENCA CHAUX
Representante a la Cámara por Guainía
Ponente

MARIA DEL MAR PIZARRO GARCÍA
Representante a la Cámara por Bogotá
Ponente

JORGE HERNÁN BASTIDAS ROSERO
Representante a la Cámara por Cauca
Ponente

INFORME DE PONENCIA POSITIVA PARA PRIMER DEBATE DEL PROYECTO DE LEY NÚMERO 188 DE 2025 CÁMARA

por medio del cual se establece límites y excepciones bajo el principio de progresividad y eficiencia al Impuesto Predial Unificado, y se dictan otras disposiciones, - Ley Predial Justo

ACUMULADO CON EL PROYECTO DE LEY NÚMERO 291 DE 2025 CÁMARA

por medio de la cual se establecen lineamientos normativos para un sistema predial más equitativo y progresivo y se dictan otras disposiciones.

1. ANTECEDENTES DEL TRÁMITE LEGISLATIVO.

El proyecto de ley con número consecutivo número 188 de 2025 Cámara, fue radicado en la Secretaría General de la Cámara de Representantes el pasado 5 de agosto de 2025. La iniciativa tiene como autores a los honorables Representantes:

Leider Alexandra Vásquez Ochoa, Wilmer Yair Castellanos Hernández, Carlos Alberto Cuenca Chaux, Jennifer Dalley Pedraza Sandoval, Alexánder Harley Bermúdez Lasso, Diego Fernando Caicedo Navas, Germán Rogelio Rozo Anís, Héctor David Chaparro Chaparro, Hugo Alfonso Archila Suárez, James Hermenegildo Mosquera Torres, John Édgar Pérez Rojas, Jorge Alexánder Quevedo Herrera, Juan Daniel Peñuela Calvache, Luis Carlos Ochoa Tobón, Luis Eduardo Díaz Matéus, Piedad Correal Rubiano y los honorables Senadores Jairo Alberto Castellanos Serrano y Laura Esther Fortich Sánchez.

En consecuencia, fue enviado por reparto a la Comisión Tercera de la Cámara de Representantes, la cual mediante oficio C.T.C.P.3.3.-202-25C del día 10 de septiembre del año 2025 y notificado mediante correo electrónico el día 12 de septiembre, designó como ponentes a los honorables Representantes: *Wilmer Castellanos Hernández, Christian Munir Garcés Aljure, María del Mar Pizarro García y Jorge Hernán Bastidas Rosero.*

Adicional a lo anterior, el proyecto de ley con número consecutivo número 291 de 2025 Cámara, fue radicado en la Secretaría General de la Cámara de Representantes el pasado 2 de septiembre de 2025. La iniciativa tiene como autor al honorable Representante Álvaro Leonel Rueda Caballero.

En atención a lo dispuesto en el artículo 151 de la Ley 5ª de 1992, el 15 de septiembre de 2025 se procedió a la acumulación de los Proyectos de Ley número 188 de 2025 Cámara y 291 de 2025 Cámara.

En consecuencia, los ponentes suscriben el presente documento, por medio del cual rinden ponencia positiva para primer debate ante la Cámara de Representantes.

2. OBJETO DEL PROYECTO DE LEY

La presente ley tiene por objeto establecer los límites del incremento del Impuesto Predial Unificado y la adición de otras disposiciones para la determinación y liquidación de este tributo bajo el principio de progresividad y eficiencia del Impuesto Predial Unificado

3. CONTENIDO DEL PROYECTO DE LEY

El Proyecto de Ley cuenta con diez (10) artículos, en los que se incluyen las siguientes disposiciones:

Artículo 1º. Define el objeto de la ley: establecer condiciones para los avalúos catastrales y límites al impuesto predial bajo criterios de calidad, progresividad y eficiencia.

Artículo 2º. Establece que el avalúo catastral debe reflejar el mercado inmobiliario, ubicándose entre el 60% y 80% del valor comercial, con soporte en evidencia verificable y criterios de equidad.

Artículo 3º. Dispone la implementación progresiva del avalúo catastral, permitiendo iniciar por debajo del mínimo (no inferior al 30%) hasta alcanzar gradualmente el 60%.

Artículo 4º. Regula el procedimiento de revisión del avalúo catastral, incluyendo términos, efectos fiscales, pruebas, silencio administrativo y medidas provisionales.

Artículo 5º. Establece mecanismos de ajuste cuando se presenten incrementos desproporcionados en los avalúos, incluyendo revisión prioritaria y medidas de mitigación fiscal.

Artículo 6º. Obliga a aplicar métodos directos (visitas de campo) para la recolección de información catastral, garantizando correspondencia con la realidad del predio.

Artículo 7º. Fija límites al incremento del impuesto predial según tipo de predio, tamaño, estado catastral y condiciones socioeconómicas.

Artículo 8º. Regula las tarifas del impuesto predial, definiendo rangos, criterios diferenciales y progresivos, y reglas para su aplicación.

Artículo 9º. Autoriza temporalmente a entidades territoriales a otorgar beneficios en sanciones e intereses del impuesto predial.

Artículo 10. Establece la vigencia de la ley y dispone derogatorias correspondientes.

4. NORMATIVA RELACIONADA CON EL PROYECTO DE LEY Y LA INICIATIVA LEGISLATIVA DEL CONGRESO.

4.1. Marco Constitucional

Esta iniciativa se fundamenta en el artículo 317 de la Constitución política de Colombia, toda vez que en el mismo se autoriza a los municipios a gravar la propiedad inmueble. Asimismo, el artículo 95 en su numeral noveno, establece la obligación del ciudadano de contribuir con el financiamiento de los gastos e inversiones del Estado en el margen de los conceptos de justicia y equidad, dando lugar a explicar que dicha carga debe de ser impuesta consultando las posibilidades económicas.

4.2. Marco Legal

El actual marco normativo de Catastro e Impuesto Predial Unificado está constituido por la Ley 14 1983; Decreto número 1333 1986; Ley 75 1986; Ley 44 1990; Ley 133 1994; Ley 223 1995; Ley 242 1995; Ley 601 2000; Ley 1430 2010; Ley 1450 2011; Ley 1579 2012; Ley 1753 2015; Decreto número 1170 2015; Ley 1955 2019; Decreto número 148 2020, entre otras normas complementarias (...)

La Ley 14 de 1983 establece normas para fortalecer el fisco de las entidades territoriales y regula actualmente las normas sobre catastro, impuesto predial e impuesto de renta y complementarios sin perjuicio de sus modificaciones. Esta ley nació a partir de las recomendaciones de la misión Bird – Wiesner de 1980 para las finanzas intergubernamentales señalando los problemas prediales del país. En ese sentido, la ley 14 de 1983 es la primera base normativa moderna de catastro.

El artículo 3º señala que “*las autoridades catastrales tendrán a su cargo las labores de formación, actualización y conservación de los*

catastros, tendientes a la correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica de los inmuebles". Y a su vez, el artículo 5° señala la obligación de que las autoridades catastrales formen o actualicen los catastros en periodos de cinco (5) años en todos los municipios del país. Igualmente, se establece un mecanismo para suspender el proceso de catastro por formación o actualización en los siguientes términos:

Artículo 10. El Gobierno nacional de oficio o por solicitud fundamentada de los Concejos Municipales, debido a especiales condiciones económicas o sociales que afecten a determinados municipios o zonas de éstos, podrá aplazar la vigencia de los catastros elaborados por formación o actualización, por un período hasta de un (1) año. Si subsisten las condiciones que originaron el aplazamiento procederá a ordenar una nueva formación o actualización de estos catastros (...).

El Decreto Ley 1333 de 1986 "Código de Régimen Municipal" en lo que tiene que ver con la normatividad catastral solamente reitera las mismas disposiciones de la Ley 14 de 1983 sin realizar modificaciones a avalúos catastrales e Impuesto Predial. La Ley 75 de 1986 a través de su artículo 74 modificó el término para formar y actualizar los catastros pasando de cinco (5) años a siete (7) años, sin embargo, la Ley 223 de 1995 mediante el artículo dispuso nuevamente el periodo inicial.

Mediante la Ley 44 de 1990 se fusionaron cuatro gravámenes y se constituyó el "Impuesto Predial Unificado". Este ley establece las reglas para establecer la base gravable, el ajuste anual, la formación parcial y la tarifa de la siguiente forma:

Artículo 4°. Tarifa del impuesto. La tarifa del Impuesto Predial Unificado, a que se refiere la presente ley, será fijada por los respectivos concejos y oscilará entre el 1 por mil y 16 por mil del respectivo avalúo.

A través de la Ley 1450 de 2011 se expidieron normas para regular el incremento de la tarifa del Impuesto Predial Unificado modificando el artículo 4° de la Ley 44 de 1990 estableciendo que la tarifa debe ser fijada por los respectivos Concejos municipales y distritales oscilando entre el 5 por mil y el 16 por mil del respectivo avalúo. Y a su vez, las tarifas deben establecerse con un criterio diferencial y progresivo teniendo en cuenta factores como: estratos socioeconómicos, usos del suelo en el sector urbano, antigüedad de la formación o actualización del Catastro, rango de área y avalúo catastral. En otras palabras aumentó la tarifa mínima del 1 por mil al 5 por mil.

Posteriormente, mediante la ley 1753 de 2015 se introdujo en la normatividad nacional el concepto de Catastro multipropósito en los siguientes términos:

Artículo 104. Catastro multipropósito. Se promoverá la implementación del catastro nacional con enfoque multipropósito, entendido como aquel que dispone información predial para contribuir a la seguridad jurídica del derecho de propiedad

inmueble, al fortalecimiento de los fiscos locales, al ordenamiento territorial y la planeación social y económica.

El Gobierno nacional, a través del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) con el apoyo de los catastros descentralizados, podrá realizar las actividades necesarias para la formación y actualización catastral de manera gradual e integral, con fines adicionales a los fiscales señalados en la Ley 14 de 1983, logrando plena coherencia entre el catastro y el registro, mediante levantamientos por barrido y predial masivo, en los municipios y/o zonas priorizadas con el Departamento Administrativo Nacional de Estadística, el Departamento Nacional de Planeación, el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural y el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, conforme con la metodología definida para el efecto.

La anterior norma es meramente conceptual pero introduce el paradigma de catastro multipropósito en la normatividad nacional. El Decreto número 1170 de 2015, *por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística*, dispone disposiciones específicas del Instituto Agustín Codazzi frente al servicio público de gestión catastral y los procedimientos para los procesos catastrales con enfoque multipropósito.

El Decreto número 1170 de 2015 fue modificado posteriormente por el Decreto número 148 de 2020 y son las que actualmente están vigentes. Señala los procesos de la gestión catastral en el artículo 2.2.2.2.2. que incluye la formación, actualización, conservación y difusión catastral. También el artículo 2.2.2.1.3. establece el objetivo de la gestión catastral y el artículo 2.2.2.1.5 señala los intervinientes de la gestión catastral: usuarios, IGAC, gestores catastrales, operadores catastrales, Superintendencia de Notariado y Registro y Municipios. También en el artículo 2.2.2.2.6 señala los métodos de recolección de información los cuales son métodos directos, indirectos y declarativos y colaborativos. En síntesis, el Decreto número 1170 de 2015 modificado por el Decreto número 148 de 2020 dispone la actual normatividad para desarrollar la gestión catastral desde la actualización a la difusión catastral.

La Ley 1995 de 2019, *plan Nacional de Desarrollo 2018-2022 Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad*, descentralizó la función catastral y lo elevó a categoría de servicio público para que sea atendido por el Estado a través de entidades territoriales. También el artículo 81 y 82 de la mencionada ley dispuso un régimen sancionatorio en la prestación del servicio público de gestión catastral a través de la Superintendencia de Notariado y Registro en sus funciones jurisdiccionales.

Mediante la Ley 2293 de 2023, *plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 Colombia Potencia Mundial de la Vida*, a través del artículo 43 se modificó el artículo 79 de la ley 1995 de 2019 indicando que la gestión catastral es un servicio público prestado

directamente por el Estado y está a cargo del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) en su condición de máxima autoridad catastral y de los entes territoriales que habilite el Instituto, entre otras disposiciones.

También a través del artículo 49 de la misma ley se establecieron normas para reducir el rezago de avalúos catastrales para ello el IGAC debe adoptar metodología y modelos de actualización masiva de valores catastrales rezagados con el objetivo de realizar un ajuste automático de los avalúos catastrales de todo el país exceptuando que se hayan actualizado o formado durante los últimos cinco (5) años. Y el parágrafo tercero dispone que el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y el Departamento Nacional de Planeación coordinen la elaboración de una propuesta de ley que permita poner límites al crecimiento del Impuesto Predial Unificado derivado del reajuste del avalúo catastral.

El marco normativo evidencia que no hay integralidad catastral y del Impuesto Predial Unificado. Igualmente, no hay normas diseñadas para atender y prevenir incrementos exagerados de los avalúos catastrales los cuales impactan el cálculo y pago de los Impuestos Prediales por parte de los contribuyentes en el marco del proceso de actualización catastral multipropósito.

4.3. Jurisprudencia de la Corte Constitucional.

4.4. Consolidado de normatividad

Mediante Sentencia C 517 de 2007 de la Corte Constitucional se reiteró la potestad que tiene el legislativo para definir los tributos que se cobran en todos los niveles de la administración y fijar los parámetros a los que deben ceñirse los respectivos Concejos Municipales y Distritales. Al respecto, en su literalidad expresó lo siguiente “El legislador tiene competencia para establecer contribuciones y, como esa previsión incluye toda clase de tributos, es evidente que la Constitución no solamente prevé la participación directa de la ley en la regulación de los tributos, sino que, además, hace de ella una fuente esencial en la materia, con facultad para configurar también las contribuciones que afecten la propiedad inmueble. Las atribuciones que la Constitución le otorga a los concejos municipales en materia tributaria. No se remite a dudas de ninguna índole que las mentadas corporaciones de representación popular tienen asignadas competencias de orden tributario, pero se debe puntualizar que la propia Carta, en el numeral 4 de su artículo 313, les atribuye a los concejos municipales la competencia para votar los tributos y los gastos locales “de conformidad con la Constitución y la ley”. Así las cosas, la Constitución señala una pauta acerca de la manera como los concejos deben ejercer sus atribuciones en materia tributaria y al hacerlo se refiere en forma expresa a la ley e indica que la corporación municipal debe conformarse a ella y a la Constitución cuando se trate de votar los tributos locales”.

Tipo de norma	Número	Año	Título
Ley	65	1939	“Sobre catastro”
Ley	14	1983	“Por la cual se fortalecen los fiscos de las entidades territoriales y se dictan otras disposiciones”
Decreto	1333	1986	“Por el cual se expide el Código de Régimen Municipal”
Ley	75	1986	“Por la cual se expiden normas en materia tributaria, de catastro, de fortalecimiento y democratización del mercado de capitales, se conceden unas facultades extraordinarias y se dictan otras disposiciones”.
Ley	44	1990	“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”
Ley	133	1994	“por la cual se desarrolla el Decreto de Libertad Religiosa y de Cultos, reconocido en el artículo 19 de la Constitución Política”
Ley	223	1995	“Por la cual se expiden normas sobre Racionalización Tributaria y se dictan otras disposiciones”
Ley	242	1995	“Por la cual se modifican algunas normas que consagran el crecimiento del índice de precios al consumidor del año anterior como factor de reajuste de valores, y se dictan otras disposiciones”.
Ley	601	2000	“por la cual se concede una autorización a los contribuyentes del Impuesto Predial Unificado en el Distrito Capital”
Ley	1430	2010	“Por medio de la cual se dictan normas tributarias de control y para la competitividad”
Ley	1450	2011	“Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo, 2010-2014”.
Ley	1579	2012	“Por la cual se expide el estatuto de registro de instrumentos públicos y se dictan otras disposiciones”
Ley	1753	2015	“Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018 “Todos por un nuevo país”
Decreto	1170	2015	Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística

Tipo de norma	Número	Año	Título
Acuerdo de paz	-	2016	Acuerdo final para la terminación del conflicto y la construcción de una paz estable y duradera
Ley	1955	2019	Por el cual se expide el Plan Nacional De Desarrollo 2018-2022 Pacto Por Colombia, Pacto Por La Equidad.

Decreto	148	2020	Por el cual se reglamentan parcialmente los artículos 79, 80, 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019 y se modifica parcialmente el Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto número 1170 de 2015, “Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística”
Resolución IGAC	471	2020	“Por medio de la cual se establecen las especificaciones técnicas mínimas que deben tener los productos de la cartografía básica oficial de Colombia”
Resolución	388	2020	Por la cual se establecen las especificaciones técnicas para los productos de información generados por los procesos de formación catastral con enfoque multipropósito.
CONPES	4007	2020	Estrategia para el fortalecimiento de la gobernanza en el Sistema de Administración del Territorio”. Este documento establece la estrategia de gobernanza respecto de la administración de los derechos, restricciones y responsabilidades de los bienes inmuebles públicos y privados, áreas protegidas, patrimonio cultural, y manejo de suelo, subsuelo y agua. El objetivo principal del CONPES es establecer los principios de coordinación, concurrencia y subsidiariedad en el ejercicio de las competencias relativas al territorio, fortaleciendo la integración de información del territorio colombiano. Por otro lado, se pretende desarrollar estrategias para el uso, aprovechamiento y difusión de la información del territorio, estandarizando los trámites e integrando procesos y actores.
Resolución	509	2020	Por la cual se modifica el párrafo del artículo 1º, el artículo 8º y los anexos 1 y 3 de la resolución 388 del 13 de abril de 2020 “Por la cual se establecen las especificaciones técnicas para los productos de información generados por los procesos de formación catastral con enfoque multipropósito.
Resolución	1149	2021	Por la cual se actualiza la reglamentación técnica de la formación, actualización, conservación y difusión catastral con enfoque multipropósito.
Ley	2294	2023	Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 “Colombia Potencia Mundial de la Vida”
Resolución	1040	2023	Por medio de la cual se expide la resolución única de la gestión catastral multipropósito
CONPES	4142	2024	REAJUSTE DE AVALÚOS CATASTRALES PARA LA VIGENCIA 2025
Resolución Conjunta	662	2024	Por la cual se adopta el Modelo Extendido Catastro - Registro a partir del Modelo Núcleo LADM_COL para el desarrollo de la gestión catastral con enfoque multipropósito en el marco del Sistema de Administración del Territorio - SAT y se modifica la instancia de coordinación para la gobernanza y la aprobación de nuevas versiones de este modelo.

5. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS DEL PROYECTO DE LEY

En la Constitución Política de Colombia, el municipio es la entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado. En consecuencia, a los municipios les corresponde prestar los servicios públicos de alcance local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, entre otras responsabilidades. En la misma dirección, las Leyes 136 de 1994 y 1551 de 2012 establecen responsabilidades específicas para las administraciones municipales. Estas responsabilidades incluyen administrar los asuntos municipales, elaborar planes de desarrollo municipal, prestar servicios públicos, procurar la solución de las necesidades básicas insatisfechas de los habitantes del municipio, formular y adoptar los planes de ordenamiento territorial, garantizar la prestación del servicio de agua potable y saneamiento básico, ejecutar el Programa de Alimentación Escolar

con sus propios recursos y los provenientes del Departamento y la Nación, entre otros.¹

De acuerdo con lo establecido por el IGAC, el Catastro Multipropósito es un sistema de información que registra datos actualizados de la tierra, basado en predios formales e informales. La información obtenida contiene especificaciones sobre derechos, responsabilidades, restricciones, descripciones geométricas, valores y otros datos; y registra intereses sobre los predios, en términos de ocupación, valor, uso y urbanización.

A través del documento CONPES 3859, se define la implementación de una política pública de catastro con enfoque multipropósito, de conformidad con lo previsto en el artículo 104 de la Ley 1753 de 2015, estableciendo para ello dos (2) fases, así: i) la realización de un piloto en un conjunto de municipios para ajustar y planificar

¹ Comisión de estudio del sistema tributario territorial, 2020

las metodologías, tecnologías, instrumentos y operativos de campo y ii) la expansión progresiva a todo el territorio nacional.

Ese sistema de información o inventario puede tener múltiples usos pero en Colombia se ha limitado al cálculo del Impuesto Predial Unificado. Debido a eso, en los últimos años se ha avanzado en la discusión por adoptar el carácter multipropósito del catastro nacional, es decir, que tenga un carácter interdisciplinario creando información de toda índole necesaria para la toma de decisiones de los entes territoriales.

Para lograr la actualización catastral en el país, desde la Ley 1955 de 2019 Plan Nacional de Desarrollo “Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad” se descentralizó la gestión catastral habilitando a los entes territoriales previa aprobación del Instituto Geográfico Agustín Codazzi como gestor catastral nacional. Esto obedece a la limitada coordinación institucional entre el IGAC y entidades de nivel territorial para adelantar trabajos de conservación y actualización catastral.

No obstante, los procesos de actualización catastral adelantados en vigencia de las normas establecidas en la Ley 1955 de 2019 desembocó en la habilitación de empresas sin experiencia para llevar a cabo la actualización catastral en varios municipios del país y en consecuencia, errores técnicos y metodológicos en el cálculo de los avalúos catastrales.

Ahora bien, la Ley 2294 de 2023, *plan Nacional de Desarrollo Colombia potencia mundial de la vida*,² identificó que la falta de un catastro actualizado con enfoque multipropósito ha contribuido a profundizar las brechas regionales, al reparto inequitativo de los costos y beneficios del desarrollo de las actividades económicas en el territorio. Por esa razón, plantea la consolidación del Catastro Multipropósito y para ello propone el tránsito hacia el Sistema de Administración del Territorio (SAT) el cual se define como una infraestructura para la implementación de políticas del territorio y estrategias de gestión del territorio, respaldada en información suficiente, confiable y actualizada de este. Este mismo Plan Nacional de Desarrollo propone actualizar el catastro multipropósito pasando de un 9.4% en 2022 a 70% en 2026 en miras de consolidar la reforma rural integral.

En este sentido, se entiende la importancia de avanzar en el proceso de actualización catastral en el país pero a su vez, se pone en consideración que estos procesos terminan impactando los Impuestos Prediales Unificados ya que se dan aumentos considerables en los avalúos catastrales de los bienes inmuebles, por esta misma razón **apremia la necesidad de tomar medidas para aliviar el impacto del aumento de los Impuestos Prediales Unificados. El artículo 3° de la Ley 44 de 1990**

establece que “la base gravable del Impuesto Predial Unificado será el avalúo catastral, o el autoavalúo cuando se establezca la declaración anual del impuesto predial unificado” de modo que, cualquier aumento en el avalúo catastral impacta necesariamente el cálculo y pago del impuesto predial por parte de la población.

Lo anterior, teniendo en cuenta que en la práctica, a través de la gestión catastral se determina el avalúo catastral, el cual se encuentra definido en el artículo 2.2.2.1.1 del Decreto número 1170 de 201510 como el valor de un predio resultante de un ejercicio técnico que, en ningún caso, podrá ser inferior al 60 % del valor comercial o superar el valor de este último, convirtiéndose en la principal causa de impacto Fiscal Patrimonial.

Siendo así, el catastro multipropósito, que tenía como objetivo actualizar la información sobre la propiedad de tierras y predios en la región, ha generado notorias discrepancias y un impacto negativo en el bienestar económico y psicológico de las personas que residen en los municipios donde se ha actualizado catastralmente. Algunos de los problemas clave son los siguientes:

- **Sobrevaloración de predios:** Algunos predios fueron sobrevalorados significativamente por encima de su valor comercial real, lo que ha llevado a un aumento en los impuestos y en más costos para los propietarios.
- **Inexactitudes en las áreas:** Se han detectado errores en la medición de áreas de terrenos, lo que genera confusiones y disputas entre propietarios y las autoridades locales.
- **Inclusión de construcciones ficticias:** En algunos casos, se incluyen construcciones que no existen en la realidad, lo que ha llevado a un aumento en los impuestos para los propietarios.

5.1. Contexto de los Impuestos Prediales Unificados en Colombia

De acuerdo con la definición del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, el Impuesto Predial es el que recae sobre la propiedad inmueble y se genera por la existencia del predio. Su base gravable depende del avalúo catastral. Es una renta endógena, de propiedad de los municipios y distritos, quienes tienen a su cargo su administración, recaudo y control. Esto permite la concesión de exenciones tributarias, y la adopción de tarifas preferenciales con fines extrafiscales propios de los impuestos.



Imagen tomada de la pg. de Min. Vivienda.³

² (Ley 2294 De 2023, “Por El Cual Se Expide El Plan Nacional de Desarrollo 2022 - 2026 - Colombia, Potencia Mundial de la Vida, n. d.)

³ <https://www.minvivienda.gov.co/viceministerio-de-vivienda/espacio-urbano-y-territorial/aula-de-financiamiento/impuesto-predial-unificado>

El IPU es un impuesto de recaudo municipal por mandato Constitucional; el artículo 317 de la Constitución Política establece que solo los municipios podrán gravar la propiedad inmueble.

Cuando el impuesto predial se modernizó, a mediados de los años noventa del siglo pasado, se creó un límite al crecimiento del impuesto cuando los avalúos catastrales de ciertos tipos de inmuebles son actualizados (entre otras situaciones).

Dicha regla, contenida en el artículo 6° de la Ley 44 de 1990, consiste en lo siguiente: sobre los inmuebles edificados, o ubicados en áreas específicas, el impuesto predial *“no podrá exceder del doble del monto liquidado por el mismo concepto en el año inmediatamente anterior”*. Esta regla general tiene unas excepciones en las que no procede el citado beneficio.

El *“tope del doble del impuesto”* sigue vigente y coexiste con los límites de crecimiento del impuesto predial establecidos en el artículo 2° de la Ley 1995 de 2019.

En efecto, recordemos que en el año 2019 se crearon unos límites favorables de crecimiento del impuesto predial, como consecuencia de la actualización de los avalúos catastrales por parte del nuevo Catastro Multipropósito.

Sin embargo, dichos topes tendrán una vigencia de solo 5 años según lo establecido por la propia ley.

Afortunadamente, el parágrafo 3° del art. 49 de la Ley 2294 de 2023 dispuso que, mientras se expide una nueva norma, se mantendrán vigentes los límites de crecimiento del impuesto establecidos en la Ley 1995.

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, es la autoridad de regulación catastral, geográfica, cartográfica, geodésica y agrológica, siendo la encargada de producir y suministrar la información oficial en estas materias.

Por otra parte, la Superintendencia de Notariado y Registro, en el marco del Catastro Multipropósito, es la entidad encargada de suministrar la información jurídica de los bienes inmuebles, para la operación catastral, e inscribir la información relativa a la actualización, corrección, rectificación e inclusión de área y/o linderos en los folios de matrícula inmobiliaria; por otra parte, ejerce las funciones de inspección, vigilancia y control del servicio público de la gestión catastral.

Como lo expresa en su más reciente publicación el Periódico UNAL, para 2025 el Instituto Geográfico Agustín Codazzi duplicó el área actualizada en 2024, llegando a más de 30 millones de hectáreas. Sin embargo, estas representan apenas el 26,8% del territorio nacional, por lo que en la mayor parte del país los impuestos sobre el suelo y la información de sus características se basan en datos que serían poco confiables.⁴

De la misma forma, la Procuraduría General de la Nación⁵, manifestó que con relación a la implementación del catastro multipropósito, solo se ha actualizado el 12,4 % del área priorizada en el Plan Nacional de Desarrollo, lo que muestra que se está muy lejos de la meta del 70 % de todo el territorio nacional, pues de 598 municipios proyectados, solo 141 cuentan con catastro, lo que es insuficiente.

Precisó que, aunque el Fondo de Tierras señala que cuenta con 2'366.550 hectáreas, esta cifra incluye terrenos sin caracterización adecuada, carece de claridad en la identificación de las fuentes y naturaleza de los predios y no cuenta con una delimitación precisa que indique cuáles están destinados a la adjudicación y cuáles a la formalización. *“Bajo un criterio estricto, los predios libres de ocupación representarían apenas un avance de 0.001 %”*, sostuvo la procuradora General en su intervención.

Sobre el sistema de registro señaló que, a la fecha, de los casi seis millones de registros que están relacionados en el sistema antiguo, solo el 21 % han sido migrados a las nuevas plataformas.

Adicionalmente, el Ministerio Público adelanta investigaciones por presuntas irregularidades en materia de selección y ejecución de contratos y/o convenios para el catastro multipropósito.

5.2. Contexto de la actualización catastral en el país

El Plan Nacional de Desarrollo del actual gobierno Ley 2294 de 2024 tiene como uno de sus objetivos prioritarios la actualización del catastro multipropósito, buscando pasar del 9,4% de cobertura alcanzada en 2022 a un 70% en 2026. Esta meta se enmarca dentro de los esfuerzos por consolidar la Reforma Rural Integral. Con ese objetivo, aunado a los procesos de actualización catastral implementados por el IGAC y gestores catastrales habilitados, el artículo 49 del Plan Nacional de Desarrollo establece que, por una sola vez, se adoptará una metodología para ajustar automáticamente los avalúos catastrales de todos los predios del país que no han sido actualizados en los últimos cinco años.

Ahora bien, de acuerdo con el informe presentado por el DANE al Congreso para el periodo 2023-2024, hasta junio de 2024 se había logrado actualizar el 12,40% del área geográfica del país con catastro multipropósito. Para avanzar en esta tarea, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) elaboró un Plan de Intervención Catastral para el periodo 2023-2026, en el que se priorizaron 660 municipios. Esta selección se hizo con base en criterios como la pertenencia a regiones PDET, la existencia de áreas de protección ambiental, territorios étnicos, políticas públicas vigentes y su relación con los Núcleos Territoriales de Reforma

⁴ <https://periodico.unal.edu.co/articulos/falta-de-informacion-catastral-encareceria-el-impuesto-predial>

⁵ <https://www.procuraduria.gov.co/Pages/procuradora-general-alerto-que-645-000-millones-para-compra-tierras-han-sido-ejecutados-por-ant.aspx>

Rural Integral. De estos municipios, 495 están bajo la gestión directa del IGAC.

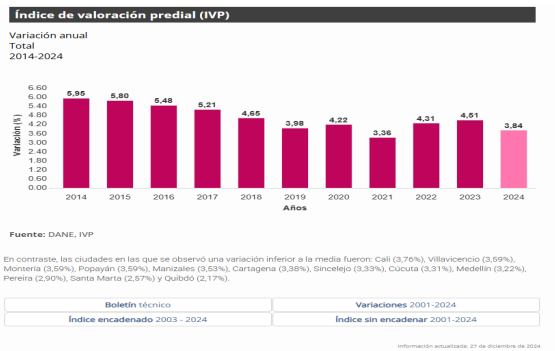


Imagen tomada del IVP- DANE.⁶

Durante el año 2023 se priorizaron 128 municipios para iniciar operaciones de actualización catastral. A 31 de diciembre de ese año, 16 de estos municipios lograron concluir su proceso y entraron en vigor en 2024. Estos municipios son: La Primavera y Santa Rosalía (Vichada), Arauquita (Arauca), Rioblanco y Ataco (Tolima), Fonseca (La Guajira), Aipe (Huila), Córdoba y El Guamo (Bolívar), Gigante (Huila), San Carlos (Córdoba), San Juan de Arama, Fuente de Oro y Puerto Lleras (Meta), San Jacinto (Bolívar) y Balboa (Cauca).

Posteriormente, iniciando el 2025 Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) informó que, al cierre de 2024, Colombia ha actualizado el 26,8% de su territorio nacional en el marco del Catastro Multipropósito, lo que equivale a más de 30,5 millones de hectáreas distribuidas en 208 municipios. Este avance triplica la cifra del 9,4% registrada en 2022 y duplica las 14 millones de hectáreas actualizadas hasta 2023. De estos, se destaca la actualización catastral en 44 municipios pertenecientes a los Programas de Desarrollo con Enfoque Territorial (PDET), representando un avance del 24,8% en estas áreas y abarcando más de 9,6 millones de hectáreas.

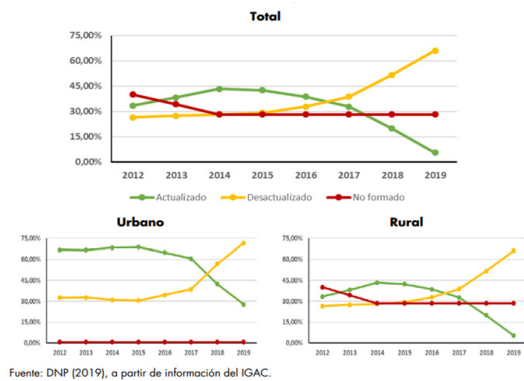
5.3. Impacto del proceso de actualización catastral en el Impuesto Predial Unificado

Actualmente, el rezago catastral que existe en el país es notorio. Desde el 2018 se ha buscado implementar una política para la adopción e implementación de un catastro multipropósito rural y urbano. Así mismo, en el 2019 comenzó la estrategia de implementación del catastro en todo el país determinada por el Conpes 3958, el cual incorporó un alcance y visión más amplio ya que, lo establecía como una política pública. Sin embargo, estas iniciativas propuestas en el gobierno pasado no lograron un efecto real en la situación catastral del país, toda vez que las últimas cifras reportadas

por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) señalan un porcentaje de actualización todavía lejana a la meta.

La actualización catastral adecuada permite que todos los habitantes del país cuenten con un instrumento que facilite la toma de decisiones integrales y coordinadas para poder realizar cualquier tipo de programas o políticas. También para la prestación de servicios al ciudadano relacionados con derechos, restricciones y responsabilidades sobre la tenencia, uso, valor y desarrollo del territorio.

Ilustración 1. Estado catastral como porcentaje de la superficie del país (2012-2019)



Tomado de: Documento CONPES 3958. Consejo Nacional de Política Económica y Social. Estrategia para la implementación de la política pública de catastro multipropósito. (Departamento Nacional de Planeación (DNP), 2019)

Según la ilustración anterior, la desactualización catastral es algo que ha venido aumentando desde el 2015 alcanzando más de un 60% para el año 2019 en todo el país, comportamiento que a nivel urbano incrementa, llegando a casi un 75% de desactualización catastral y a nivel rural es muy cercano al 70%, de manera que, es evidente como el comportamiento catastral en el país se ha venido deteriorando en los últimos siete años. Por tal motivo, la necesidad imperiosa de este gobierno en impulsar un catastro masivo que permita mejorar la administración de los territorios y así poder mejorar en la planeación nacional y regional.

Lo anterior, es fundamental tenerlo en cuenta ya que al momento de actualizar el catastro rezagado se provocan cobros que no han sido proporcionales con los contribuyentes, en algunos casos entre el 100% y 5000%. De modo que, los contribuyentes se han visto afectados dado el incremento del tributo lo cual genera cierta aversión a la política pública de actualización catastral. Si bien es un objetivo del gobierno actual, una mala implementación podría generar incentivos contrarios para su implementación.

Por tal motivo, se quiere hacer énfasis en el proceso de actualización catastral, que si bien tiene aspectos positivos en el ordenamiento territorial y en el desarrollo de la Reforma Agraria y el Acuerdo de Paz⁷, también debe darse de una manera adecuada

⁶ <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-valoracion-predial-ivp> DANE, De las veintidós ciudades incluidas en la cobertura geográfica del índice, diez de ellas: Bucaramanga (5,57%), Florencia (5,48%), Neiva (4,89%), Armenia (4,87%), Barranquilla (4,82%), Tunja (4,62%), Riohacha (4,29%), Ibagué (4,12%), Pasto (4,06%) y Valledupar (3,96%) presentaron variaciones superiores a la media.

⁷ <https://www.eltiempo.com/amp/politica/proceso->

y progresiva ya que, las alzas en los impuestos prediales se reflejan de manera notoria en los habitantes, sobre todo en los que no poseen unos ingresos altos.

En ese sentido, la actualización catastral y el impuesto predial unificado, guardan una estrecha relación con el comportamiento de la inflación, ya que, el impuesto predial está sujeto a una indexación más unos puntos porcentuales adicionales, lo cual es perjudicial para los contribuyentes debido a que en contextos donde la inflación se encuentra desencajada o alcanza cifras mayores a un dígito, los hogares incurren en una pérdida de bienestar ya que destinan una porción adicional de sus ingresos al pago de este impuesto, dejando de consumir otros bienes y/o servicios.

El contexto más reciente es el que se derivó de la pandemia Covid 19, donde se vio el desplome de la economía colombiana y global, afectando variables de crecimiento y consumo. Para el 2021, la reactivación económica tuvo un repunte acelerado, con un crecimiento de 10,8% según el DANE. Este comportamiento se vio reflejado en el Índice de Precios al Consumidor (IPC), el cual se ubicó 13,12% para el año 2022, cifra que no se alcanzaba hace más de 20 años e impactó directamente en el poder adquisitivo de toda la población colombiana.

Es por esto que, este proyecto de ley busca generar un mecanismo que permita controlar este choque inflacionario y congele los puntos porcentuales adicionales que contiene la tarifa del impuesto.

5.4. Riesgo con la implementación de los avalúos masivos catastrales

El gobierno nacional publicó la Resolución número 1912 del 6 de diciembre de 2024, *por medio del cual se adopta la metodología para la actualización masiva de valores catastrales rezagados en las zonas rurales, que permita realizar el ajuste automático al que se refiere el artículo 49 de la Ley 2294 de 2023.*

Mediante esta Resolución el IGAC da cumplimiento al artículo 49 de la Ley 2294 de 2023 el cual establece que el IGAC adoptará metodologías y modelos para la actualización masiva de los valores catastrales rezagados para “*contrarrestar la distorsión de la realidad económica de los predios, corregir las inequidades en la carga tributaria y mejorar la planificación del territorio*”. Con esta resolución se pretende adoptar una actualización masiva catastral sin tener que recurrir a métodos indirectos o directos que han sido los típicamente usados por el IGAC y/u otros gestores catastrales.

La metodología excluye los predios rurales con procesos de formación o actualización catastral **iniciados antes del 19 de mayo de 2023**, así como aquellos iniciados posteriormente que se proyecten para entrar en vigor en enero de 2025 o enero de 2026. Si esos procesos no concluyen antes del 31

de diciembre de 2025, los predios rurales de estos municipios deberán tener el ajuste automático bajo la presente metodología a partir del 1° de enero de 2026.

Después de la estimación del valor comercial, se establecerá el ajuste, que consistirá en porcentajes de aumento diferenciados por zonas homogéneas geoeconómicas, con el objetivo de reducir el rezago. Una vez definido el ajuste, se aplicará el procedimiento tradicional de aplicar un porcentaje que establezca el gestor catastral para obtener los valores catastrales, considerando que en ningún caso podrá ser inferior al 60% o superar el valor de este.

Esta metodología plantea unos riesgos inminentes que deben ser atendidos por el congreso de la república. A menos de que se adopte una medida va a haber un aumento considerable de los avalúos catastrales e impuestos prediales en todo el país. Actualmente no hay ninguna medida de mitigación o contingencia para evitar un aumento desbordado de los impuestos prediales unificados.

En total son 282 municipios de todo el territorio nacional donde se va a implementar la nueva metodología de actualización masiva de avalúos catastrales. De acuerdo con información compartida por el IGAC el área que se va a intervenir durante el 2025 mediante la mencionada metodología corresponde aproximadamente a 50,5 millones de hectáreas, lo que representa aproximadamente el 44,5% del territorio nacional.

5.5. Comportamiento del Impuesto Predial Unificado - IPU

El impuesto predial unificado es el que recae sobre la propiedad del inmueble y se genera por la existencia del predio (MinVivienda, 2023). Su base gravable depende del avalúo catastral el cual es una renta endógena de propiedad de los municipios y distritos, quienes tienen a su cargo su administración, recaudo y control. De igual forma, el catastro multipropósito es un sistema de información que registra datos actualizados de tierra con especificaciones sobre derechos, responsabilidades, restricciones, descripciones geométricas, valores, uso y urbanización de predios formales e informales.

De manera que, este impuesto es una de las principales fuentes de ingreso municipal en varios países del mundo. En Colombia, este impuesto constituye en promedio la segunda fuente de rentas tributarias locales, después del impuesto de industria y comercio (Iregui, Melo y Ramos, 2004) y las rentas que provienen de este impuesto son explicadas en su mayoría por el comportamiento del avalúo catastral y tarifas nominales.

Por construcción, una actualización del avalúo catastral impacta de manera positiva el recaudo del impuesto predial unificado ya que, tiene como base gravable el mínimo del avalúo catastral. De tal manera que, al realizarse una actualización, esta podría ser susceptible a un cambio positivo producto de la desactualización o rezago catastral que evidencia el país, además se debe tener en cuenta las

dinámicas inmobiliarias del municipio, variable que puede presentar cambios y aumentar el costo.

Sin embargo, el incremento en los avalúos catastrales deriva en un impacto fiscal ya que afecta la base gravable de un impuesto territorial importante, en algunos caso representa la tercera parte de los ingresos de los territorios. En ese sentido, el recaudo estimado en 2023 sin ningún incremento a los avalúos sería de 4,4 billones de pesos (DNP, 2023) ya que se estaría recaudando vía incremento en el recaudo del impuesto predial dado el ajuste de avalúos un total de 177.823 millones de pesos.

5.6. Casos alarmantes del catastro multipropósito en el país

Actualmente el proceso para habilitación del gestor catastral está regulado conforme a la Resolución número 1040 del 8 de agosto de 2023 del IGAC el cual establece los requisitos y elementos necesarios para entregarle la gestión catastral. De acuerdo al directorio de gestores catastrales del IGAC se ha habilitado a 41 entidades territoriales incluyendo municipios, departamentos, áreas metropolitanas y entidades. La habilitación de los mencionados 41 gestores catastrales no implica que en todos se estén llevando a cabo actividades de actualización catastral, por el contrario, algunos se han limitado a llevar a cabo procesos de conservación y difusión de la información catastral.

Sin embargo, algunos gestores catastrales en uso de sus facultades legales han llevado a cabo procesos de actualización y formación catastral por intermedio de operadores catastrales. En varios de estos escenarios se han presentado denuncias ciudadanas que señalan un aumento considerable en el avalúo catastral que ha generado incrementos en el Impuesto Predial Unificado de los contribuyentes. Este problema provocó que desde el Congreso de la República se conformara la *“Comisión Accidental para el seguimiento a la implementación del Catastro Multipropósito en el país y sus efectos en el alza de los Impuestos Prediales”* de acuerdo a las Resoluciones números 0026 de 2023 y 0072 de 2023 de esa misma corporación.

Igualmente, se han llevado a cabo audiencias públicas en los municipios de Soacha y Villeta Cundinamarca por proposición de la representante Alexandra Vásquez. En estos escenarios se ha tenido la oportunidad de escuchar las quejas de los ciudadanos afectados por el aumento de los Impuestos Prediales Unificados - IPU - ocasionados por los avalúos catastrales. Entre la mayoría de quejas se encuentran las denuncias al incremento del Impuesto Predial Unificado y avalúo catastral como consecuencia del proceso de actualización catastral los cuales reportaron incrementos en varios casos de más del 1.000%. A su vez, también se señaló que los Estatutos Tributarios de los municipios han establecido tarifas que afectan al máximo el cálculo de los IPU por lo que sugieren cambios en la base tributaria de los municipios.

Muchas de las denuncias están asociadas a problemas técnicos en el cálculo de los avalúos catastrales en la actualización catastral. Desde la Comisión de Seguimiento al Catastro Multipropósito se ha identificado la conformación de operadores catastrales que no tienen capacidades técnicas para asumir esa tarea. Siendo así, en esta sección se presentan brevemente los resultados y hallazgos más relevantes al seguimiento a los procesos de actualización catastral en el país.

- Cundinamarca

En Cundinamarca actualmente están habilitados los siguientes gestores: Gobernación de Cundinamarca y municipios de Fusagasugá, Sesquilé, Soacha, Zipaquirá, Girardot y Cota. No todos las mencionadas entidades territoriales han llevado a cabo el proceso de actualización catastral, sin embargo, en aquellos donde se han llevado a cabo ha derivado en algunos casos en aumentos indiscriminados del impuesto predial, incremento del avalúo catastral, modificación del área de los predios, evaluación equivocada del uso de la tierra, entre otras afectaciones de carácter social y económico para las comunidades.

Muchas de las denuncias están asociadas a la ejecución técnica a cargo de los operadores catastrales que en el caso de Cundinamarca ha estado vinculado a la sociedad Catastro Avanza S. A. S., Unión Temporal Catastro Cundinamarca y Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital de Bogotá. A su vez, los dos primeros están conformados por sociedades con escasa experiencia catastral como son City Land S. A. S. y Data Tools S. A. S.

Los problemas asociados a los avalúos catastrales en el departamento de Cundinamarca están vinculados en primer lugar al Contrato con número de proceso CD-ACC-CON-INT 054-2021 en el cual la Agencia Catastral de Cundinamarca por intermedio de la Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca contrató a la Unión Temporal Catastro Cundinamarca por un valor de \$18.853.390.827 para realizar la actualización catastral en los municipios de Arbeláez, Chaguaní, Fómeque, Nemocón, Nimaima, Nocaima, Quebradanegra, Supatá, Sutatausa, Tausa, Villa de San Diego de Ubaté, Vergara, Guaduas y Villeta.

En segundo lugar, la convocatoria pública número 001 de 2020 del 13 de agosto de 2020 del municipio de Soacha mediante el cual se contrató City Land Analytics S. A. S. para constituir la empresa de Economía Mixta Catastro Avanza S. A. S. y posteriormente mediante contrato interadministrativo suscrito entre esta última sociedad y el Municipio de Soacha se desarrolló en proceso de actualización Catastral.

Debido a los mencionados procesos de actualización los predios aumentaron significativamente su valor sin revisar previamente en terreno las condiciones geofísicas del suelo de los mismos, ocasionando adicionalmente reportes ante

la DIAN con ocasión del impuesto al patrimonio. Igualmente, por las mismas denuncias técnicas la Superintendencia de Notariado y Registro de Cundinamarca el 30 de mayo de 2023 mediante Resolución número 05379 sancionó al gestor catastral Municipio de Soacha y operador catastral Catastro Avanza S. A. S. por las irregularidades presentadas en la gestión y operación catastral.⁸

Así lo dio a conocer, el medio de comunicación #BluRadio: “Desde hace semanas, en los micrófonos de Mañanas Blu, cuando Colombia está al aire, se denunciaron los errores en la actualización catastral en 25 municipios de Cundinamarca, incluyendo Soacha, donde el recibo de pago aumentó de un 500 % a un 5.000 %, según aseguró Jorge Rivera, líder de la veeduría ‘Soacha está berraca’.”⁹

Aunada a la mencionada sanción, actualmente la Superintendencia de Notariado y Registro ha iniciado 14 averiguaciones preliminares en contra del Departamento de Cundinamarca por presuntas irregularidades en la gestión y operación catastral de los siguientes municipios: Nimaima, Quebradanegra, Supata, Tausa, Fómeque, Arbeláez, Nemocón, Chaguaní, Sutatausa, Vergara, Ubaté, Villeta y Nocaima. E igualmente, la Procuraduría Provincial de Fusagasugá formuló pliego de cargos en contra del Alcalde de Soacha por la constitución de una empresa de Economía Mixta para la prestación del servicio de gestión catastral a través del Acuerdo Municipal número 18 de 2020 cuando debió ser a través de Empresa Industrial y Comercial del Estado según el Decreto Nacional número 1983 de 2019. Esta misma situación se repite en otras entidades territoriales quienes en contravía del ordenamiento legal constituyeron Empresas de Economía Mixta como Girardot, Huila y Departamento del Valle del Cauca.

De manera que, el caso del departamento de Cundinamarca es paradigmático para evidenciar los problemas en el desarrollo de la actualización catastral y cómo ha impactado el cálculo de los Impuestos Prediales Unificados a la ciudadanía. Las denuncias ciudadanas han derivado en actuaciones por parte de la Superintendencia de Notariado y Registro en sus funciones de inspección, vigilancia y control y a su vez por parte de la Procuraduría General de la Nación.

- Huila

El proceso de contratación catastral en el Municipio de Neiva, Huila, evidencia los problemas que hay en la contratación de empresas sin experiencia para llevar a cabo la actualización catastral. En este caso, se habilitó a una Empresa de Economía Mixta para prestar los servicios de

gestión catastral en contravía de lo dispuesto en el Decreto Nacional número 1983 de 2019.

La Empresa de Servicios de Iluminación Pública y Desarrollos Tecnológicos de Neiva S. A. S. ESP - ESIP S. A. S. ESP fue contratado mediante convenio interadministrativo por la Alcaldía de Neiva el 28 de junio de 2023 de acuerdo al Número de proceso en el SECOP II MNDAPCDOT2274-2023. Lo anterior presenta un reto frente al desarrollo de la actualización catastral y cálculo del avalúo catastral ya que la mencionada empresa ESIP S. A. S. ESP fue constituida por el Consorcio Neiva Ilumina e Inteligente quien está integrado por empresas que tienen experiencia en sectores del alumbrado público como es AGM Desarrollos S. A. S. Y American Lightings S. A. S. más no en procesos catastrales.

Tal como lo expresó la #La Silla Vacía, “Mientras los neivanos andaban enrumados con las fiestas de San Pedro y estaba por arrancar la ley de garantías, el alcalde, Gorky Muñoz, terminó de empeñar a la ciudad con el emporio construido por el cuestionado empresario Alfonso “Turco” Hilsaca.

El 28 de junio, Muñoz le entregó a dedo a dos empresas creadas por Hilsaca la administración del catastro municipal por los próximos 15 años, por lo que los neivanos pagarán a esas empresas cerca de 100 mil millones de pesos, la mayoría por intereses. Así, el emporio de Hilsaca, un cuestionado contratista cartagenero, se vuelve más poderoso en Neiva porque Muñoz también le había entregado el millonario negocio del alumbrado público, igualmente por 15 años, a esas mismas empresas.

El nuevo negocio se da mientras Muñoz, destituido por la Procuraduría en primera instancia e imputado por la Fiscalía por irregularidades en contratación, está buscando mantener el poder en la Alcaldía con un candidato que conoció de esos negocios.”¹⁰

- Valle

Para el departamento del Valle, la Unidad Administrativa Especial de Catastro de la Gobernación del Valle, funge como gestora Catastral y para realizar la actualización Catastral, se realizó a través de la Sociedad de Avances Tecnológicos para el desarrollo del departamento del Valle del Cauca - Valle Avanza S. A. S.¹¹

La Sociedad de Avances Tecnológicos para el desarrollo del departamento del Valle del Cauca - Valle Avanza S. A. S., que por su composición accionaria constituye una Sociedad de Economía Mixta que se identifica con Nit. número 901.351.960-1 y matrícula número 107.1668-16 inscrita en la Cámara de Comercio de Cali, cuya composición accionaria es: 51% en cabeza de la Gobernación

⁸ <https://caracol.com.co/2023/06/03/soacha-fue-sancionado-por-hallazgos-en-su-proceso-de-actualizacion-catastral/>

⁹ <https://www.bluradio.com/blu360/cundinamarca/el-comun-denominador-de-los-lios-en-la-actualizacion-catastral-de-soacha-valle-y-cundinamarca-pr30>

¹⁰ <https://www.lasillavacia.com/silla-nacional/neiva-empenada-al-turco-hilsaca-gorky-ahora-le-entrego-el-catastro/>

¹¹ <https://cambiocolombia.com/pais/la-replica-de-la-gobernacion-del-valle-del-cauca-denuncias-por-avaluos-catastrales-disparados>

del Valle del Cauca, 49% en cabeza de particulares representados en la Sociedad de Servicios Avanzados Catastrales y de Información S. A. S.

Adicionalmente la Unidad Administrativa Especial de Catastro de la Gobernación del Valle, adelanta la actualización catastral en algunos municipios del Putumayo, Caquetá y del Atlántico, a saber: Solano, Cartagena del Chairá y San Vicente del Caguán en Caquetá; Puerto Guzmán y Puerto Leguízamo, en Putumayo, y Malambo en Atlántico.

Es de anotar que, La Contraloría Departamental del Valle del Cauca ordenó hoy, adelantar una actuación especial de fiscalización -AEF- sobre los contratos y convenios interadministrativos suscritos entre el Departamento del Valle del Cauca y la Empresa de Economía Mixta, que presta sus servicios como operador catastral, con enfoque multipropósito, a la unidad administrativa especial de catastro de la Gobernación Valle del Cauca, VALLE AVANZA.

Esta acción fue motivada por la denuncia ciudadana emitida en la *W Radio Colombia*, en el espacio “*Reporte Coronell*”, del día de ayer, 12 de abril, y por otras denuncias allegadas a esta entidad en los últimos días, en el mismo sentido. En este espacio radial, el abogado Elmer Montaña, afirmó que podrían existir irregularidades en la adjudicación contractual, así como en la ejecución del convenio relativo al avalúo catastral en el departamento del Valle del Cauca, hechos que revisten especial trascendencia e impacto social y político en el departamento.¹²

La labor de investigación estará a cargo de las Direcciones de Infraestructura y Participación Ciudadana de este órgano de control, quienes empezaron a actuar hoy, fecha en la que se emitió la resolución que ordenó el inicio de la actuación especial.^{13 14}

- Boyacá

En los municipios de Floresta, Busbanzá, Corrales, Beteitiva, Tasco, Sativasur, Socha y Socotá del departamento de Boyacá se realizó la actualización catastral por el IGAC por intermedio del operador catastral Telespazio Argentina, sin embargo, las personas han denunciado sobrevaloración de predios, inexactitud en las áreas e inclusión de construcciones ficticias.

Los problemas registrados en esos municipios generó que la comunidad presentará una acción de tutela con el objetivo de suspender el pago de los Impuestos Prediales Unificados bajo los valores

de la actualización catastral. Dicha pretensión fue aceptada en primera instancia por el juez constitucional pero en segunda instancia se revocó la decisión manteniendo la vigencia de los avalúos catastrales realizados por el operador catastral Telespazio Argentina.

De acuerdo a la información suministrada por la Superintendencia de Notariado y Registro mediante 023 de 2023 a través del Expediente 032 de 2023 se encontró como presunto infractor al operador Telespazio Argentina por sus actividades en el departamento de Boyacá.

Asu vez, en Boyacá se ha habilitado catastralmente a Tunja y Chiquinquirá, sin embargo, a través de estos gestores catastrales no se han realizado procesos de actualización catastral. Chiquinquirá fue habilitado como gestor catastral en diciembre de 2022 y Tunja fue habilitado en agosto de 2023.

Las comunidades objeto de la implementación del Catastro Multipropósito en Boyacá, han expresado: “Estas inconsistencias en el catastro multipropósito han tenido consecuencias graves para las comunidades afectadas, según Rodríguez los problemas económicos resultantes incluyen la incapacidad de pago de impuestos, lo que podría llevar a desplazamientos masivos y multas por parte de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN). Además, algunos propietarios ahora se ven obligados a declarar renta debido al aumento patrimonial ficticio registrado en sus propiedades.

Sumado a lo anterior, estos errores en el catastro también han tenido un impacto negativo en los beneficios que el gobierno otorga a personas de la tercera edad y a personas desempleadas, como subsidios y reducciones en los copagos de salud, que ahora podrían perderse debido a las nuevas evaluaciones incorrectas de sus propiedades. (Fin – Sebastián Jiménez – UACP – URT)”¹⁵

- Villavicencio

El IGAC y el Municipio de Villavicencio suscribieron un contrato interadministrativo con el objeto de realizar la actualización catastral. Se vinculó a la empresa Alborada Ciudades Inteligentes para que preste el servicio de operador catastral, pero como esta empresa industrial y comercial del Estado no tiene experiencia en el tema, se firmó un contrato con la empresa Realtix S. A. S. por \$1.300 millones durante 10 años, para darle la operación catastral. Se cuestiona la operación de la Empresa Realtix, ya que en el contrato Alborada se queda con el 12% y el particular con el 88% de los ingresos netos.¹⁶

En el proceso de actualización catastral realizado por la Empresa Realtix se reportaron aumentos de más ochenta mil (80.000) predios que fueron afectados con incrementos importantes en su avalúo

¹² <https://www.las2orillas.co/en-cali-habitantes-de-la-buitrera-se-declaran-en-desobediencia-civil/>

¹³ <https://www.contraloriavalledelcauca.gov.co/publicaciones/1873/por-denuncia-publica-se-inicio-accion-especial-de-fiscalizacion-sobre-contratacion-para-la-actualizacion-catastral/>

¹⁴ <https://www.wradio.com.co/2023/04/20/gobernacion-del-valle-responde-sobre-aumentos-desmesurados-en-avaluos/>

¹⁵ <https://956fm.boyaca.gov.co/inconsistencias-en-catastro-multiproposito-generan-preocupacion-en-comunidades-boyacenses/>

¹⁶ <https://www.rcnradio.com/colombia/llanos/estalla-escandalo-en-villavicencio-por-actualizacion-catastral>

catastral, por formación o actualización y por ende en el valor a pagar en el impuesto predial, en muchos casos se incrementó en más de dos mil por ciento (2000%).

- Cartagena

La Procuraduría General de la Nación abrió indagación previa a funcionarios por determinar de la alcaldía de Cartagena, por presuntas irregularidades en el convenio de actualización catastral.¹⁷

La entidad busca esclarecer las denuncias ciudadanas que afirman que a la fecha no se han realizado las modificaciones a los linderos y medidas topográficas establecidas en la ley, para la conservación catastral de la ciudad.

En Cartagena el operador catastral habilitado es la empresa Go Catastral¹⁸ a quién no se le renovó el contrato por las irregularidades y denuncias dadas por los procesos de actualización, formación y conservación catastral. De acuerdo a la información dada por la administración municipal de Cartagena el contrató con el operador catastral Go Catastral no se renovó porque para el año 2021, fecha en que se suscribió el Contrato Interadministrativo 059 entre el Distrito y Go¹⁹ Catastral, la normatividad vigente para la época establecía que los contratos o convenios interadministrativos suscritos con gestores catastrales no podían tener un plazo inferior a dos años.

- Área Metropolitana de Bucaramanga

General de Santander realizó la respectiva auditoría y dejó plasmado en hallazgos penales, disciplinarios y fiscales las irregularidades contractuales.

También señaló que el equipo auditor considera que no se desvirtuó la observación administrativa, con incidencia disciplinaria y fiscal, dando lugar a confirmar el hallazgo administrativo, con incidencia disciplinaria, penal y fiscal por valor de \$1.481.006.196.

El próximo año, cerca de 89 mil contribuyentes de Bucaramanga tendrán que asumir los incrementos en los cobros del Impuesto Predial de sus viviendas, los mismos que se habían autorizado en 2019 y que ellos mismos se negaban a pagar, tras una controvertida actualización catastral.

Un fallo del Consejo de Estado resolvió un recurso de apelación contra el auto que decretó la medida cautelar que había suspendido de manera provisional, hace cuatro años, la renovación catastral en los denominados sectores 2, 4 y 5 de Bucaramanga.

¹⁷ <https://www.eluniversal.com.co/economica/descubre-como-el-valor-catastral-de-cartagena-se-disparo-en-un-649-BD8894560>

¹⁸ <https://www.eluniversal.com.co/cartagena/consejo-gremial-se-pronuncia-ante-polemica-por-servicio-catastral-IB9065785>

¹⁹ <https://mundonoticias.com.co/no-habra-prorroga-del-contrato-con-go-catastral-alcaldia-de-cartagena/>

Es decir, la próxima vigencia del cobro Predial, prevista para enero de 2024, a todos los dueños de apartamentos y casas de Cabecera del Llano, además de los propietarios de las viviendas de Provenza, Diamante II y la Ciudadela, entre otros, les corresponderá cargar con la misma liquidación que se había autorizado en 2019 y que, por una demanda, fue suspendida provisionalmente. La medida también cobijaría a los propietarios de todos los predios que se encuentran en barrios tales como San Luis, Fontana, PL

La Contraloría Mayor, El Prado, Sotomayor y Antiguo Campestre, por citar unos cuantos.²⁰

- Tolima

Según el presidente de Camacol Tolima, más de 220 inmuebles que ya están construidos, no se han podido escriturar. “En este momento tengo cuatro empresarios colgados de la brocha, personas que compraron inmuebles y no se pueden escriturar; o sea, las notarías, los bancos no funcionan porque han tenido problemas a nivel catastral”, precisó.²¹

De acuerdo con lo evidenciado, al terminar el mes de Julio se cuenta con un retraso de 4.000 procesos, dejando un evidente problema, y más aún, en época electoral y de cambio de administraciones, que, donducira, notablemente en un receso en cuanto a la implementación del Catastro Multipropósito, dejando de esta manera, en un bajo índice de desempeño y calidad al IGAC.

- Medellín

En un informe interno presentado por líderes de Catastro de la alcaldía, el 16 de septiembre de 2022, en el que aseguraron que desde febrero habían advertido que el contrato no estaba cuantificando productos a entregar y que ello solo se hizo en la propuesta económica con los 29.000 trámites.

Suspendieron los pagos: Llama la atención que en el informe de los líderes indicaron que el secretario de despacho de ese entonces Carlos Mario Montoya, habría presuntamente manifestado que frente al tema del Grupo TX asumiría la responsabilidad de creer que el proceso estaba bien y que de pronto no hubo la suficiente concertación o comunicación.

Con esta actualización se tendrá clara la realidad del territorio y cuáles son sus usos. No piensan lo mismo algunos ciudadanos, quienes han dicho que la actualización catastral no tuvo en cuenta la vocación y dinámicas propias de las zonas rurales ni la realidad social y económica de las familias, por lo cual se establecieron impuestos prediales que sobrepasan la capacidad de muchos que hoy temen que eso termine expulsándolos de sus tierras.²²

²⁰ <https://www.vanguardia.com/area-metropolitana/bucaramanga/preparesse-es-probable-que-otra-vez-se-dispare-el-cobro-del-impuesto-predial-en-bucaramanga-EX7231431>

²¹ <https://www.ecosdelcombeima.com/economia/nota-228710-camacol-tolima-hace-criticas-al-catastro-multiproposito-y-dice-que-estan>

²² <https://www.elcolombiano.com/medellin/impues->

- Yopal

De acuerdo con los hechos recientes, CATA SIG SABANALARGA es una Empresa Industrial y Comercial del Estado. Tiene su origen en Sabanalarga después de que este municipio fue habilitado como gestor catastral por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) el 3 de septiembre de 2021 mediante Resolución número 1224 y quien empezó la prestación del servicio el 15 de diciembre de 2021, inició la prestación del servicio público catastral al municipio de Yopal.

Con esta contratación como gestor catastral, todos los trámites de naturaleza catastral de Yopal, que antes eran competencia del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), en adelante serán responsabilidad del gestor catastral Sabanalarga.

Este gestor tendrá a su cargo la caracterización de insumos cartográficos, agrológicos, geodésicos, identificación de propietarios, poseedores y ocupantes, valoración catastral y actas de colindancia, entre otras funciones.

“Luego de habilitado el gestor catastral Sabanalarga por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y siendo contratado por el municipio de Yopal, este prestará un servicio de forma continua, y eficiente, garantizando la calidad, veracidad e integridad de la información catastral; suministrará la información Catastral en el Sistema Nacional de información Catastral (SINC), y deberá garantizar la actualización permanente de la base catastral y la interoperatividad de la información que se genere con el SINC”, indicó Andrés Felipe González Vesga, director de Regulación y Habilidad del IGAC.

Los gestores catastrales son las entidades públicas del orden nacional o territorial, así como los esquemas asociativos de entidades territoriales, que hayan sido habilitadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC); de igual manera los catastros descentralizados y delegados titulares de la gestión catastral encargados de la formación, conservación y actualización catastral, así como los procedimientos del enfoque multipropósito.

Cabe resaltar, que la actualización con enfoque multipropósito para la ciudad de Yopal fue aprobada mediante proyecto, en el OCAD PAZ, presentado ante el mismo, por iniciativa de la Administración Municipal, en cabeza del alcalde Luis Eduardo Castro.

Adicionalmente, se puede constatar en la página de Colombia Compra Eficiente²³, que este proceso de actualización se adelantó a través de la modalidad de contratación directa con un costo de \$7.036.198.448.

La queja de la ciudadanía, resalta que la falta de experiencia por parte de CATA SIG S. A. S. en este tipo de procesos habría resultado en alzas impositivas de entre el 100% y el 7000%, afectando a propietarios cuyos impuestos pasaron de 70.000 pesos a cifras de hasta 4 millones de pesos.²⁴

Debido a los mencionados procesos de actualización los predios aumentaron significativamente su valor sin revisar previamente en terreno las condiciones geofísicas del suelo de los mismos, ocasionando adicionalmente reportes ante la DIAN con ocasión del impuesto al patrimonio.

²³ <https://colombialicita.com/licitacion/221343492>

²⁴ <https://casanareonline.co/catasig-sas-la-firma-mas-inexperta-del-pais-contratada-para-realizar-la-actualizacion-catastral/>

to-predial-en-medellin-polemica-por-contrato-de-catas-tro-BL22296896

6. ANTECEDENTES LEGISLATIVOS

Proyecto de ley	Periodo	Título	Autores	Estado
251/2023C	2023-2024	Por medio del cual se establece límites y excepciones bajo el principio de progresividad al Impuesto Predial Unificado y se dictan otras disposiciones- Ley Catastro Justo	Honorable Representante Wilmer Yair Castellanos Hernández, honorable Representante Leider Alexandra Vásquez Ochoa, honorable Representante Jorge Hernán Bastidas Rosero, honorable Representante James Hermenegildo Mosquera Torres, honorable Representante John Jairo González Agudelo, honorable Representante Héctor David Chaparro, honorable Representante Hugo Alfonso Archila Suárez, honorable Representante Christian Munir Garcés Aljure, honorable Representante Germán Rogelio Rozo Anís, honorable Representante José Alberto Tejada Echeverry, honorable Representante Gabriel Ernesto Parrado Durán	Archivado

Proyecto de ley	Periodo	Título	Autores	Estado
292/2023/C	2023-2024	“Por el cual se adoptan medidas en materia de Impuesto predial unificado, se modifica parcialmente la Ley 44 de 1990, se deroga la Ley 1996 de 2019 y se dictan otras disposiciones”	Ministerio de Hacienda y Crédito Público Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural	Archivado
84/23/C	2023-2024	Por medio de la cual se modifica parcialmente la Ley 1995 de 2019 en lo que respecta a los límites del impuesto predial unificado. [Impuesto predial]	Honorable Senador Miguel Uribe Turbay, honorable Senadora Paloma Susana Valencia Laserna, honorable Senador Ciro Alejandro Ramírez Cortés honorable Representante Christian Munir Garcés Aljure, honorable Representante Edinson Vladimir Olaya Mancipe, honorable Representante Hugo Danilo Lozano Pimiento, honorable Representante Yenica Sugein Acosta Infante, honorable Representante Holmes de Jesús Echeverría de la Rosa.	Archivado
084/2017C	2017-2018	“Por medio de la cual se dictan normas catastrales e impuestos sobre la propiedad raíz y se dictan otras disposiciones de carácter tributario territorial”	Honorable Senador Álvaro Uribe Vélez, honorable Senadora María del Rosario Guerra de la Espriella, honorable Senador Jaime Alejandro Amín Hernández, honorable Senador Ernesto Macías Tovar, honorable Senador Honorio Miguel Henríquez Pinedo, honorable Senador Daniel Alberto Cabrales Castillo, honorable Senadora Susana Correa Borrero, honorable Senador Alfredo Rangel Suárez honorable Representante Óscar Darío Pérez Pineda, honorable Representante Ciro Alejandro Ramírez Cortés, honorable Representante Marcos Yohan Díaz Barrera, honorable Representante Marcos Yohan Díaz Barrera, honorable Representante Tatiana Cabello Flórez, honorable Representante Rubén Darío Molano Piñeros, honorable Representante Wilson Córdoba Mena otras firmas	Ley 1995 de 2019
019/2017C	2017-2018	“Por la cual se regula el sistema nacional catastral multipropósito”	Ministro de Hacienda y Crédito Público, doctor MAURICIO CÁRDENAS SANTAMARÍA	Archivado
242/2018C	2017-2018	“Por la cual se regula el sistema nacional catastral multipropósito”	Ministro de Hacienda y Crédito Público, doctor MAURICIO CÁRDENAS SANTAMARÍA	Archivado
115/2017C	2017-2018	“Por medio de la cual se establecen límites máximos a los avalúos por actualización catastral, se unifica la conservación catastral a nivel nacional, se determinan los límites y plazos para el pago del impuesto predial unificado y se dictan otras disposiciones”	Honorable Senadora Arleth Patricia Casado de López, honorable Senador Iván Leónidas Name Vásquez honorable Representante Olga Lucía Velásquez Nieto	Archivado
107/2015C	2015-2016	Por medio del cual se establecen límites máximos a los avalúos por actualización catastral, se unifica la conservación catastral a nivel nacional, se determinan los límites y plazos para el pago del impuesto predial unificado y se dictan otras disposiciones	Honorable Senador Leónidas Name Iván	Archivado

7. IMPACTO FISCAL

La Ley 819 de 2003, por la cual se dictan normas orgánicas en materia de presupuesto, responsabilidad y transparencia fiscal y se dictan otras disposiciones, en el artículo 7° establece el análisis del impacto fiscal de las normas, de la siguiente manera:

“Artículo 7°. ANÁLISIS DEL IMPACTO FISCAL DE LAS NORMAS. En todo momento, el impacto fiscal de cualquier proyecto de ley, ordenanza o acuerdo, que ordene gasto o que otorgue beneficios tributarios, deberá hacerse explícito y deberá ser compatible con el Marco Fiscal de Mediano Plazo. Para estos propósitos, deberá incluirse expresamente en la exposición de motivos y en las ponencias de trámite respectivas los costos fiscales de la iniciativa y la fuente de ingreso adicional generada para el financiamiento de dicho costo.

El Ministerio de Hacienda y Crédito Público, en cualquier tiempo durante el respectivo trámite en el Congreso de la República, deberá rendir su concepto frente a la consistencia de lo dispuesto en el inciso anterior. En ningún caso este concepto podrá ir en contravía del Marco Fiscal de Mediano Plazo. Este informe será publicado en la **Gaceta del Congreso**.

Los proyectos de ley de iniciativa gubernamental, que planteen un gasto adicional o una reducción de ingresos, deberán contener la correspondiente fuente sustitutiva por disminución de gasto o aumentos de ingresos, lo cual deberá ser analizado y aprobado por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público. En las entidades territoriales, el trámite previsto en el inciso anterior será surtido ante la respectiva Secretaría de Hacienda o quien haga sus veces”.

La Corte Constitucional ha señalado que el estudio del impacto fiscal no puede considerarse un obstáculo insuperable para la actividad legislativa. El Ministerio de Hacienda es la entidad competente y con las herramientas necesarias para realizar este tipo de estudios, que complementan las exposiciones de motivos de las iniciativas legislativas. Ante esto, la Corte advierte:

“Precisamente, los obstáculos casi insuperables que se generarían para la actividad legislativa del Congreso de la República conducirían a concederle una forma de poder de veto al ministro de Hacienda sobre las iniciativas de ley en el Parlamento. El Ministerio de Hacienda es quien cuenta con los elementos necesarios para poder efectuar estimativos de los costos fiscales, para establecer de dónde pueden surgir los recursos necesarios para asumir los costos de un proyecto y para determinar la compatibilidad de los proyectos con el Marco Fiscal de Mediano Plazo. A él tendrían que acudir los congresistas o las bancadas que quieren presentar un proyecto de ley que implique gastos. De esta manera, el Ministerio decidiría

qué peticiones atiende y el orden de prioridad para hacerlo. Con ello adquiriría el poder de determinar la agenda legislativa, en desmedro de la autonomía del Congreso”.

La Corte Constitucional ha establecido las subreglas respecto al análisis del impacto fiscal de las iniciativas legislativas, que se detallan de la siguiente manera:

“(i) Las obligaciones previstas en el artículo 7° de la Ley 819 de 2003 constituyen un parámetro de racionalidad legislativa, que cumple fines constitucionalmente relevantes como el orden de las finanzas públicas y la estabilidad macroeconómica; (ii) el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 7° de la Ley 819 de 2003 corresponde al Congreso, pero principalmente al Ministro de Hacienda y Crédito Público, en tanto que “es el que cuenta con los datos, los equipos de funcionarios y la experticia en materia económica. Por lo tanto, en el caso de que los congresistas tramiten un proyecto incorporando estimativos erróneos sobre el impacto fiscal, sobre la manera de atender esos nuevos gastos o sobre la compatibilidad del proyecto con el Marco Fiscal de Mediano Plazo, le corresponde al Ministro de Hacienda intervenir en el proceso legislativo para ilustrar al Congreso acerca de las consecuencias económicas del proyecto”; (iii) en caso de que el Ministro de Hacienda y Crédito Público no intervenga en el proceso legislativo u omite conceptuar sobre la viabilidad económica del proyecto no lo vicia de inconstitucionalidad, puesto que este requisito no puede entenderse como un poder de veto sobre la actuación del Congreso o una barrera para que el Legislador ejerza su función legislativa, lo cual “se muestra incompatible con el balance entre los poderes públicos y el principio democrático”; y (iv) el informe presentado por el Ministro de Hacienda y Crédito Público no obliga a las células legislativas a acoger su posición, sin embargo, sí genera una obligación en cabeza del Congreso de valorarlo y analizarlo. Sólo así se garantiza una debida colaboración entre las ramas del poder público y se armoniza el principio democrático con la estabilidad macroeconómica”.

La Corte Constitucional ha reiterado que la principal carga del estudio del impacto fiscal de las normas recae en el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, por su experticia técnica y su rol como principal ejecutor del gasto público:

“80.3. Con el propósito de unificar la interpretación en esta materia, la Corte estima necesario precisar (i) que el Congreso tiene la responsabilidad -como lo dejó dicho la sentencia C-502 de 2007 y con fundamento en el artículo 7° de la Ley 819 de 2003- de valorar las incidencias fiscales del proyecto de ley. Tal carga (ii) no exige un análisis detallado o exhaustivo del costo fiscal y las fuentes de financiamiento. Sin embargo, (iii) sí demanda una mínima consideración al respecto, de modo que sea posible establecer los

referentes básicos para analizar los efectos fiscales del proyecto de ley. En todo caso (iv) la carga principal se encuentra radicada en el MHCP por sus conocimientos técnicos y por su condición de principal ejecutor del gasto público. En consecuencia, (v) el incumplimiento del Gobierno no afecta la decisión del Congreso cuando éste ha cumplido su deber. A su vez (vi) si el Gobierno atiende su obligación de emitir su concepto, se radica en el Congreso el deber de estudiarlo y discutirlo”.

En ese sentido, se tendrán en cuenta los conceptos técnicos emitidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público frente al presente proyecto, pues, hay razones a la vista que permiten saber que esta iniciativa cuenta con un impacto fiscal en algunas de sus disposiciones, pero a la vez establece nuevas fuentes de financiación o modifica existentes. Por ser una iniciativa que apoya las finanzas públicas del Estado, se solicita el acompañamiento del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

8. DECLARACIÓN DE IMPEDIMENTOS

El artículo 182 de la Constitución Política de Colombia dispone que los congresistas deberán poner en conocimiento de la respectiva Cámara las situaciones de carácter moral o económico que los inhabitan para participar en el trámite de los asuntos sometidos a su consideración, y que la ley determinará lo relacionado con los conflictos de intereses y las recusaciones.

En consecuencia, el artículo 286 de la Ley 5ª de 1992, modificado por la Ley 2033 de 2009, definió lo relativo al Régimen de Conflicto de Interés de los Congresistas, en ese sentido dispuso:

“(…) Se entiende como conflicto de interés una situación donde la discusión o votación de un proyecto de ley o acto legislativo o artículo, pueda resultar en un beneficio particular, actual y directo a favor del congresista.

a) *Beneficio particular: aquel que otorga un privilegio o genera ganancias o crea indemnizaciones económicas o elimina obligaciones a favor del congresista de las que no gozan el resto de los ciudadanos. Modifique normas que afecten investigaciones penales, disciplinarias, fiscales o administrativas a las que se encuentre formalmente vinculado.*

b) *Beneficio actual: aquel que efectivamente se configura en las circunstancias presentes y existentes al momento en el que el congresista participa de la decisión.*

c) *Beneficio directo: aquel que se produzca de forma específica respecto del congresista, de su cónyuge, compañero o compañera permanente, o parientes dentro del segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil”.*

Por otra parte, la ley precitada también define las circunstancias bajo las cuales se entiende que no

hay conflicto de interés para los congresistas, en ese sentido se dispuso:

“Para todos los efectos se entiende que no hay conflicto de interés en las siguientes circunstancias:

a) *Cuando el congresista participe, discuta, vote un proyecto de ley o de acto legislativo que otorgue beneficios o cargos de carácter general, es decir cuando el interés del congresista coincide o se fusione con los intereses de los electores.*

b) *Cuando el beneficio podría o no configurarse para el congresista en el futuro.*

c) *Cuando el congresista participe, discuta o vote artículos de proyectos de ley o acto legislativo de carácter particular, que establezcan sanciones o disminuyan beneficios, en el cual, el congresista tiene un interés particular, actual y directo. El voto negativo no constituirá conflicto de interés cuando mantiene la normatividad vigente.*

d) *Cuando el congresista participe, discuta o vote artículos de proyectos de ley o acto legislativo de carácter particular, que regula un sector económico en el cual el congresista tiene un interés particular, actual y directo, siempre y cuando no genere beneficio particular, directo y actual.*

f) *Cuando el congresista participa en la elección de otros servidores públicos mediante el voto secreto. Se exceptúan los casos en que se presenten inhabilidades referidas al parentesco con los candidatos.*

Parágrafo 1º. Entiéndase por conflicto de interés moral aquel que presentan los congresistas cuando por razones de conciencia se quieran apartar de la discusión y votación del proyecto.

Parágrafo 2º. Cuando se trate de funciones judiciales, disciplinarias o fiscales de los congresistas, sobre conflicto de interés se aplicará la norma especial que rige ese tipo de investigación.

Parágrafo 3º. Igualmente se aplicará el régimen de conflicto de intereses para todos y cada uno de los actores que presenten, discutan o participen de cualquier iniciativa legislativa, conforme al artículo 140 de la Ley 5ª de 1992”.

Sobre el conflicto de interés el Consejo de Estado en se ha pronunciado en Sentencia del año 2022²⁵, estableciendo que:

“Siempre que se produzca un resultado provechoso por el simple ejercicio de una función oficial, que convenga al agente o a otra persona allegada, en el orden moral o material, surgirá un conflicto de intereses. Si la ley protege el interés, será lícito; pero si se persigue con fines personales, particulares, que sobrepasen el interés social, será ilícito”

²⁵ COLOMBIA. CONSEJO DE ESTADO. SALA PLENA. Sentencia, Radicación número: expediente 11001-03-15-000-2002-0447-01 (03 de septiembre de 2002). Consejero Ponente: Roberto Medina López.

También el Consejo de Estado el año 2010²⁶ sobre el conflicto de interés se conceptuó:

“La institución del conflicto de intereses apunta a trazar un límite entre el ejercicio legítimo de la función legislativa y el aprovechamiento de esta función por parte del congresista para obtener beneficios personales o en favor de aquellas personas allegadas que determina la ley. Así las cosas, no se presenta conflicto entre el interés personal del congresista y el interés general cuando la ley tiene por destinataria a la generalidad de la sociedad, en abstracto, hipótesis en la cual quedan incluidos los amplios sectores sociales que son objeto de determinadas leyes, como por ejemplo las minorías étnicas o culturales, las profesiones, los contribuyentes o, como el caso que nos ocupa, las víctimas de la violencia en Colombia.

No sería razonable, por consiguiente, afirmar que por el hecho de ser abogado un congresista estaría impedido para participar en la aprobación de una ley que expida el estatuto de esa profesión; que por ser indígena estaría impedido para participar en el trámite de la ley orgánica que reglamente las entidades territoriales indígenas; que por ser propietario estaría impedido para intervenir en la discusión de una ley sobre impuesto predial; o que por encajar en la definición legal de víctima del conflicto estaría impedido para intervenir en los debates a un proyecto de ley que establece de manera general las reglas de resarcimiento a las víctimas de la violencia en Colombia. En todos estos casos, ciertamente, podría el congresista derivar de la ley en cuya discusión interviene un beneficio personal, pero no por la circunstancia de ser miembro del Congreso ni porque la ley se dirija a un grupo de personas tan restringido y exclusivo (y por tanto excluyente) que convierta al congresista en un destinatario predilecto. En los anteriores ejemplos las leyes no se dirigen a todos los colombianos sino a grupos muy significativos: los abogados, los indígenas, los propietarios de inmuebles, las víctimas del conflicto. No todos los congresistas forman parte necesariamente de estos grupos, pero por la amplitud social de dichos sectores en la nación y la generalidad de las prescripciones de la ley a ellos dirigida, normalmente algunos de los congresistas podrían quedar incluidos. Pues bien, en estos casos no cabe la figura de conflicto de intereses, pues a pesar de que un congresista podría convertirse en destinatario de alguna de las disposiciones legales, tal hecho no obedece a que la ley busque favorecerlo directa, exclusiva y especialmente”.

En consecuencia, se considera que la ley y la jurisprudencia han dado los criterios orientadores que determinan circunstancias en las cuales se podría estar incurrido en un conflicto de interés. Para lo cual será necesario que respecto del asunto objeto de

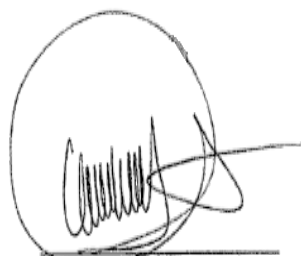
conocimiento de parte del congresista (discusión o votación) se reporte un beneficio en el que concurren tres características simultáneas, a saber, ser actual, particular y directo. En todo caso, cada congresista deberá evaluar las sus circunstancias particulares para determinar si está o no frente a un conflicto de interés. Define la ley también las circunstancias bajo las cuales se considera que no existe un conflicto de interés, en esa medida, se señala que aun cuando el congresista pueda reportar un beneficio, pero este se funde en el interés general, en el interés de sus electores, se dará lugar a que no exista tal conflicto.

En ese sentido, no existe un conflicto de interés por parte de los ponentes y autores del proyecto de ley respecto de las disposiciones que este incluye, toda vez que con el mismo no se genera beneficio alguno que reúna las características dispuestas en la ley para ello, es decir particular, actual y directo.

9. PROPOSICIÓN

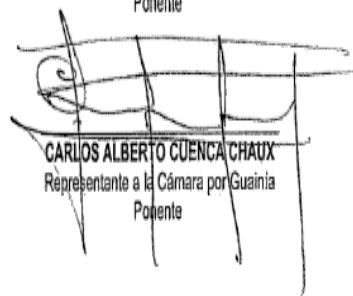
Con base en las anteriores consideraciones, presentamos ponencia positiva y solicitamos a los honorables Representantes de la Comisión Tercera de la Cámara de Representantes, dar trámite para primer debate al **Proyecto de Ley número 188 de 2025 Cámara, por medio del cual se establece límites y excepciones bajo el principio de progresividad y eficiencia al Impuesto Predial Unificado, y se dictan otras disposiciones, - Ley Predial Justo” acumulado con el proyecto de Ley número 291 de 2025 cámara, por medio de la cual se establecen lineamientos normativos para un sistema predial más equitativo y progresivo y se dictan otras disposiciones,** teniendo en cuenta el texto propuesto para debate que se presenta a continuación.

Cordialmente,



WILMER CASTELLANOS HERNÁNDEZ
Representante a la Cámara por Boyacá
Ponente

CHRISTIAN MUNIR GARCÉS ALJURE
Representante a la Cámara por Valle del Cauca
Ponente



CARLOS ALBERTO CUENCA CHAUX
Representante a la Cámara por Guainía
Ponente

MARIA DEL MAR PIZARRO GARCÍA
Representante a la Cámara por Bogotá
Ponente

JORGE HERNÁN BASTIDAS ROSERO
Representante a la Cámara por Cauca
Ponente

²⁶ COLOMBIA. CONSEJO DE ESTADO SALA DE CONSULTA Y SERVICIO CIVIL, Concepto, Radicación número: 2042 (21 de octubre de 2010). Consejero Ponente: Augusto Hernández Becerra.

10. PLIEGO DE MODIFICACIONES

TEXTO RADICADO PL 188-2025 C	TEXTO RADICADO PL 291-2025 C	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE	JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES
TÍTULO			
<p>“Por medio del cual se establece límites y excepciones bajo el principio de progresividad y eficiencia al Impuesto Predial Unificado, y se dictan otras disposiciones” - Ley Predial Justo”</p>	<p>“POR MEDIO DE LA CUAL SE ESTABLECEN LINEAMIENTOS NORMATIVOS PARA UN SISTEMA PREDIAL MÁS EQUITATIVO Y PROGRESIVO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”</p>	<p><i>Por medio de la cual se establecen <u>condiciones respecto al avalúo catastral de bienes inmuebles, y se fijan límites y excepciones bajo el principio de progresividad y eficiencia al impuesto predial unificado, y se dictan otras disposiciones</u>” - ley <u>avalúo justo</u></i></p>	<p>Se propone un nuevo título que armoniza los proyectos de ley acumulados, integrando sus contenidos y resaltando la inclusión del avalúo catastral como elemento central dentro del alcance de la iniciativa.</p>
ARTÍCULADO			
<p>N.R</p>	<p>CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES</p>	<p>ELIMINADO</p>	<p>Se considera que no es necesario incluir la separación de la división estructural de la ley por capítulos. Esta división es propia de cuerpos normativos extensos. En el presente caso la extensión normativa no supera los 20 artículos.</p>
<p>Artículo 1º. OBJETO. El presente proyecto de ley tiene por objeto establecer los límites y las excepciones bajo el principio de progresividad y eficiencia del Impuesto Predial Unificado.</p>	<p>Artículo 1º. Objeto de la Ley. La presente ley tiene por objeto fijar los lineamientos para la configuración de un sistema de cobro del Impuesto Predial Unificado que responda a criterios de equidad, progresividad y eficiencia, en armonía con la autonomía de los entes territoriales y en función de la variación del impuesto frente a los procesos de actualización y reajuste catastral, con el fin de garantizar mayor certeza, estabilidad y coherencia fiscal en el ámbito local.</p>	<p>Artículo 1º. OBJETO. La presente ley tiene por objeto <u>definir condiciones sobre las cuales se deben realizar los avalúos catastrales de bienes inmuebles, así como</u> establecer los límites <u>del incremento</u> del Impuesto Predial Unificado <u>y la adición de otras disposiciones para la determinación y liquidación de este tributo</u> bajo el principio de progresividad y eficiencia.</p>	<p>Se trabaja sobre el objeto del P.L 188-25-C, así mismo se realizan ajustes que hacen referencia a otras disposiciones para la determinación y liquidación del IPU.</p>
<p>N.R</p>	<p>Artículo 2º. Ámbito de aplicación. Esta ley será aplicable en todo el territorio nacional y servirá como marco para los concejos municipales y distritales, quienes, en ejercicio de su autonomía, acogerán los lineamientos en sus acuerdos tributarios locales.</p>	<p>ELIMINADO</p>	<p>Se elimina el artículo del Proyecto de Ley 291-25, teniendo en cuenta que se sobreentiende que esta norma aplica para todo el territorio nacional respetando los límites constitucionales de la autonomía territorial sin necesidad de establecerlo en la norma.</p>

TEXTO RADICADO PL 188-2025 C	TEXTO RADICADO PL 291-2025 C	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE	JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES
<p>Artículo 2º. AVALÚOS CATASTRALES. La base derivada del avalúo catastral con ocasión de procesos de actualización catastral y actualización masiva de avalúos rezagados, se aplicará de manera progresiva de la siguiente manera: i. de 30% del valor comercial en el primer año; ii. del 40% del valor comercial en el segundo año; iii) del 50% del valor comercial para el tercer año; iv) Cumplido lo anterior, se incrementará con el Índice de Valoración Predial (IVP) que defina la Dirección Nacional de Planeación – DNP, el cual no podrá ser mayor al IPC del año inmediatamente anterior.</p>	<p>N.R</p>	<p>Artículo 2º. AVALÚO CATASTRAL Y SU DETERMINACIÓN. <u>El avalúo catastral es el valor de un predio, resultante de un ejercicio técnico realizado por la autoridad catastral competente, con base en metodologías que reflejen las condiciones reales del mercado inmobiliario. El avalúo catastral no podrá ser inferior al sesenta por ciento (60%) ni superior al ochenta por ciento (80%) del valor comercial del predio, con excepción de lo estipulado en el artículo 3º de la presente ley.</u></p> <p><u>Para la determinación del valor comercial, la autoridad catastral deberá fundamentarse en evidencia de mercado verificable, representativa y actualizada, evitando la incorporación de valores atípicos, especulativos o derivados de expectativas de valorización no realizadas.</u></p> <p><u>En los procesos de formación, actualización, conservación catastral o reducción de rezago, el avalúo catastral deberá responder a criterios de equidad, progresividad y sostenibilidad fiscal, de manera que su determinación no genere efectos desproporcionados en la carga tributaria de los contribuyentes, especialmente en zonas rurales o de baja capacidad de pago.</u></p> <p><u>Parágrafo 1º. Para la determinación del avalúo catastral no será necesario calcular de manera separada el valor del suelo y el de la construcción.</u></p>	<p>Se reescribe el presente artículo, de forma tal que se elimina el esquema de progresividad por años previsto en el PL 188 de 2025 en su versión inicial.</p> <p>Se mantiene el mínimo del 60% establecido en la norma actual, sin embargo, se establece un tope máximo del 80% reduciendo un 20% respecto de la norma actual.</p>
<p>N.R</p>	<p>Artículo 3º. Definiciones. Para efectos de la presente ley, se entenderá por:</p> <p>a) Actualización catastral: Procedimiento de formación o revisión integral del avalúo catastral, adelantado por el gestor catastral competente, cuyo resultado rige fiscalmente a partir del 1º de enero del año siguiente a su ejecutoria.</p> <p>b) Reajuste anual de avalúos: Incremento anual automático del avalúo catastral fijado por el Gobierno nacional, previo concepto del CONPES, dentro del rango 70%–100% del IPC.</p>	<p>ELIMINADO</p>	<p>No se incluye un artículo de definiciones, dado que los conceptos propuestos ya se encuentran desarrollados en la normativa técnica y reglamentaria del catastro multipropósito, especialmente bajo la rectoría del IGAC y los lineamientos del Consejo Nacional de Política Económica y Social. Su incorporación en la ley generaría duplicidad normativa, rigidez regulatoria y limitaría la capacidad del Ejecutivo para ajustar criterios técnicos y metodológicos conforme a la evolución del sistema catastral.</p>

TEXTO RADICADO PL 188-2025 C	TEXTO RADICADO PL 291-2025 C	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE	JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES						
	<p>e) Segmentos de predio (para fines del límite):</p> <p>i) Residencial VIS/ VIP y asimilados: inmuebles habitacionales de estratos 1 y 2 con avalúo catastral \leq 135 SMMELV.</p> <p>ii) Residencial general: resto de inmuebles habitacionales no comprendidos en el numeral anterior.</p> <p>iii) No residencial: inmuebles de uso comercial, industrial, dotacional u otros no residenciales.</p> <p>e) Año t / Año t-1: Año gravable objeto de liquidación / año gravable inmediatamente anterior.</p>								
<p>Artículo 3º. TARIFFAS DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO. La tarifa del Impuesto Predial Unificado que se derive de la implementación del catastro multipropósito, será fijada por los respectivos Concejos Municipales, de manera diferencial y atendiendo al principio de progresividad que no podrá ser superior a la siguiente actualización catastral, de la siguiente manera:</p> <table border="1" data-bbox="159 1625 448 2326"> <tr> <td data-bbox="159 1625 305 1787">Características del predio</td> <td data-bbox="305 1625 448 1787">Rango Tarifario aplicable (pesos por mil del avalúo)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="159 1787 305 1844">General</td> <td data-bbox="305 1787 448 1844">5-16</td> </tr> <tr> <td data-bbox="159 1844 305 2326">Propiedad inmueble urbana con destino económico habitacional o rural con destino económico agropecuario estrato 1, 2 y 3 con precio inferior a 135 SMLMV</td> <td data-bbox="305 1844 448 2326">1-9</td> </tr> </table>	Características del predio	Rango Tarifario aplicable (pesos por mil del avalúo)	General	5-16	Propiedad inmueble urbana con destino económico habitacional o rural con destino económico agropecuario estrato 1, 2 y 3 con precio inferior a 135 SMLMV	1-9	N/A	ELIMINADO	Se reorganiza el articulado y en el texto propuesto para primer debate se encuentra el artículo 8 con ajustes.
Características del predio	Rango Tarifario aplicable (pesos por mil del avalúo)								
General	5-16								
Propiedad inmueble urbana con destino económico habitacional o rural con destino económico agropecuario estrato 1, 2 y 3 con precio inferior a 135 SMLMV	1-9								

TEXTO RADICADO PL 188-2025 C	TEXTO RADICADO PL 291-2025 C	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE	JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES								
<table border="1"> <tr> <td>Zonas de ordenamiento social, político y ambiental diferencial</td> <td>1-9</td> </tr> <tr> <td>Municipios objeto de actualización masiva, por única vez</td> <td>1-9</td> </tr> <tr> <td>Ferrenos urbanizables no urbanizados</td> <td>5-20</td> </tr> <tr> <td>Ferrenos urbanizados no edificados</td> <td>5-20</td> </tr> </table>	Zonas de ordenamiento social, político y ambiental diferencial	1-9	Municipios objeto de actualización masiva, por única vez	1-9	Ferrenos urbanizables no urbanizados	5-20	Ferrenos urbanizados no edificados	5-20			
Zonas de ordenamiento social, político y ambiental diferencial	1-9										
Municipios objeto de actualización masiva, por única vez	1-9										
Ferrenos urbanizables no urbanizados	5-20										
Ferrenos urbanizados no edificados	5-20										
N/A	<p>CAPÍTULO II</p> <p>LÍMITES AL CRECIMIENTO DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO</p>	ELIMINADO	Se considera que no es necesario incluir la separación de la división estructural de la ley por capítulos. Esta división es propia de cuerpos normativos extensos. En el presente caso la extensión normativa no supera los 20 artículos.								
<p>Artículo 4°. LÍMITES DE CRECIMIENTO DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO. Modifíquese el artículo 6 de la Ley 44 de 1990, el cual quedará así:</p> <p>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:</p> <p>A. Para el año adde entrada en vigencia de la actualización catastral:</p> <p>1. Hasta el 30% del monto liquidado por el mismo concepto el año inmediatamente anterior para:</p>	<p>Artículo 4°. Límite general al crecimiento del IPU por actualización o reajuste catastral. El IPU del año t (I_t) no podrá exceder el valor del IPU del año $t-1$ (I_{t-1}) multiplicado por el factor de actualización determinado por el IPC y por un parámetro segmentado según la naturaleza del predio, así:</p> $I_t \leq I_{t-1} \times (1 + \pi_t + \alpha_s)$ <p>donde:</p> <ul style="list-style-type: none"> π_t es la variación anual del IPC certificada por el DANE para el periodo aplicable; y α_s es el parámetro adicional por segmento (s): <p>1. Residencial VIS/VIP (≤ 135 SMMLV, estratos 1-2): $\alpha_s = 0$ (solo IPC).</p>	ELIMINADO	Se reorganiza el articulado y en el texto propuesto para primer debate se encuentra el artículo 7° con ajustes.								

TEXTO RADICADO PL 188-2025 C	TEXTO RADICADO PL 291-2025 C	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE	JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES
<p>a. Los predios urbanos con destino económico habitacional o comercial y cuyo avalúo catastral sea menor o igual a 135 SMLMV.</p> <p>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, agroturismo 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.</p> <p>2.Hasta el 50% del monto liquidado por el mismo concepto el año inmediatamente anterior para:</p> <p>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.</p> <p>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, agroturismo 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.</p> <p>3.Hasta el 75% del monto liquidado por el mismo concepto el año inmediatamente anterior para:</p> <p>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.</p>	<p>2. Residencial general: $\alpha_s = 0,04$ (IPC + 4 puntos porcentuales).</p> <p>3. No residencial: $\alpha_s = 0,08$ (IPC + 8 puntos porcentuales).</p> <p>Parágrafo 1º. Los concejos municipales o distritales podrán fijar límites menores a los aquí previstos para cualquiera de los segmentos, pero en ningún caso mayores.</p> <p>Parágrafo 2º. El límite establecido en este artículo aplica desde el primer año en que entre en vigencia fiscal la nueva base catastral resultante de una actualización o del reajuste anual.</p> <p>Parágrafo 3º. El reajuste anual del avalúo catastral fijado por el Gobierno nacional, previo concepto del CONPES, se mantiene y no se computará doble. El límite aquí establecido opera sobre el impuesto liquidado, no sobre el avalúo.</p>		

TEXTO RADICADO PL 188-2025 C	TEXTO RADICADO PL 291-2025 C	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE	JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES
<p>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, agroturismo 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.</p> <p>e. Los predios urbanos y rurales de otros destinos económicos con avalúos catastrales hasta 350 SMLMV.</p> <p>4. Hasta el 100% 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.</p> <p>5. Hasta el 150% 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.</p> <p>A. 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.</p> <p>B. Para los predios cuyos avalúos catastrales se encuentren en estado de conservación el incremento del monto del Impuesto Predial Unificado no podrá exceder del 30% del monto liquidado por el mismo concepto el año inmediatamente anterior.</p>			

TEXTO RADICADO PL 188-2025 C	TEXTO RADICADO PL 291-2025 C	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE	JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES						
<p>C. Los lotes urbanizables no urbanizados, los lotes urbanizados no construidos o los predios rurales con licencia de parcelación no desarrollados y sin uso agropecuario.</p> <p>Parágrafo 1º. 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:</p> <table border="1" data-bbox="155 966 444 2364"> <thead> <tr> <th data-bbox="155 966 298 1097">Destino económico o uso del suelo</th> <th data-bbox="298 966 444 1097">Descripción</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="155 1097 298 1612">Habitacional, comercial rural y soportes de infraestructura</td> <td data-bbox="298 1097 444 1612">Destinos económicos: habitacional, comercial, agroturismo, Infraestructura turística hidráulica; Infraestructura transporte; Infraestructura seguridad.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="155 1612 298 2364">Áreas para producción agropecuaria</td> <td data-bbox="298 1612 444 2364">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.</td> </tr> </tbody> </table>	Destino económico o uso del suelo	Descripción	Habitacional, comercial rural y soportes de infraestructura	Destinos económicos: habitacional, comercial, agroturismo, Infraestructura turística 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.			
Destino económico o uso del suelo	Descripción								
Habitacional, comercial rural y soportes de infraestructura	Destinos económicos: habitacional, comercial, agroturismo, Infraestructura turística 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.								

TEXTO RADICADO PL 188-2025 C		TEXTO RADICADO PL 291-2025 C	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE	JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES
Institucional y áreas de conservación y protección.	<p>Destinos económicos: salubridad, institucional, educativo, infraestructura de saneamiento básico y servicios funerarios.</p> <p>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.</p>			
Dotacionales y servicios de alto impacto	<p>Destinos económicos: Recreacional, comercial, cultural e industrial de alto impacto.</p> <p>Uso del suelo: Turismo o el que haga sus veces.</p>			
Usos restringidos	<p>Destinos económicos: Minería – hidrocarburos</p>			

TEXTO RADICADO PL 188-2025 C	TEXTO RADICADO PL 291-2025 C	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE	JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES		
<table border="1" data-bbox="159 329 451 819"> <tr> <td data-bbox="159 530 297 625">Suburbano y vivienda campestre</td> <td data-bbox="297 329 451 819">Uso del suelo: Suburbano, corredor vial o vivienda campestre sin parcelación y sin uso productivo agropecuario, o los que hagan sus veces.</td> </tr> </table> <p data-bbox="159 878 459 1097">Parágrafo 2º. En todo caso una vez aplicados los límites de este artículo, el impuesto liquidado no puede ser inferior al uno por mil (1/1000) del avalúo catastral.</p> <p data-bbox="159 1117 459 1594">Parágrafo 3º. 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.</p> <p data-bbox="159 1615 459 1772">Parágrafo 4º. La limitación prevista en esta ley no se aplicará para los predios que se incorporen por primera vez a la base catastral.</p> <p data-bbox="159 1792 459 1849">Para efectos del Impuesto Predial Unificado:</p> <p data-bbox="159 1870 459 2346">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.</p>	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.			
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.				

TEXTO RADICADO PL 188-2025 C	TEXTO RADICADO PL 291-2025 C	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE	JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Parágrafo 5º. 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.</p>			
<p>Artículo 5º. Excepciones o factores diferenciales para la liquidación del Impuesto Predial Unificado. Las Entidades Territoriales para la liquidación del Impuesto Predial Unificado, deberán observar los siguientes factores diferenciales y progresivos:</p> <p>1. Predios y/o zonas en inminente amenaza, vulnerabilidad y riesgo - AVR.</p>	<p>Artículo 5º. Excepciones al límite. El límite del artículo 4º no se aplicará en los siguientes casos:</p> <p>a) Terrenos urbanizables no urbanizados y urbanizados no edificados, respecto de los cuales los concejos podrán fijar tarifas superiores hasta el treinta y tres por mil (33%), conforme a la ley.</p>	<p>ELIMINADO.</p>	<p>Se eliminan las disposiciones del PL 188 de 2025 y algunas de las disposiciones del P.L. 291 del 2025 se incluyen dentro del artículo 8 modificando la Ley 44 de 1990.</p>

TEXTO RADICADO PL 188-2025 C	TEXTO RADICADO PL 291-2025 C	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE	JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES
<p>2.Las construcciones ubicadas en la propiedad rural no destinadas a uso habitacional.</p> <p>3.El destino sociodemográfico del suelo.</p> <p>4.Usos del suelo en el sector rural.</p> <p>5.Los predios cuyo avalúo sea por construcciones que se incorporan o por cambio de uso.</p> <p>6.Predios localizados en municipios con Programas de Desarrollo con Enfoque Territorial PDET, Zonas Más Afectadas por el Conflicto Armado - ZOMAC o Zonas de Reserva Campesina - ZRC.</p> <p>7.Los bienes inmuebles destinados a la conservación hídrica y ambiental, así como los ubicados en las áreas de delimitación de páramos.</p> <p>Parágrafo PRIMERO. Para la liquidación del Impuesto Predial Unificado - IPU sobre los bienes inmuebles a los que se refiere el presente artículo, será susceptible de aplicación la tarifa excepcional o diferencial previamente aprobada por el respectivo concejo distrital y/o municipal.</p> <p>Parágrafo SEGUNDO. Una vez superadas las condiciones previstas en el presente artículo las Entidades Territoriales podrán aplicar las tarifas plenas previstas para la liquidación del Impuesto Predial Unificado - IPU, previa aprobación de los respectivos concejos distritales y municipales.</p> <p>Parágrafo TERCERO. Los factores diferenciales dispuestos en este artículo se aplicarán sin perjuicio de los señalados en el artículo 23 de la Ley 1450 de 2011.</p>	<p>b) Predios cuyo nuevo avalúo resulte de construcciones, ampliaciones o edificaciones ejecutadas.</p> <p>c) Predios con cambio de destino económico o modificaciones de áreas de terreno y/o construcción, debidamente incorporadas al catastro.</p> <p>d) Predios que utilicen autoavalúo o autoestimación como base gravable, de acuerdo con las normas catastrales vigentes.</p> <p>e) Predios rurales con superficie mayor a 100 hectáreas.</p> <p>f) Predios que no han sido objeto de formación catastral.</p>		

TEXTO RADICADO PL 188-2025 C	TEXTO RADICADO PL 291-2025 C	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE	JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES
N/A	N/A	<p>Artículo 3°. IMPLEMENTACIÓN PROGRESIVA DEL AVALÚO CATASTRAL. Una vez actualizado el avalúo catastral por la autoridad competente, las entidades territoriales podrán implementar los avalúos resultantes de manera progresiva, garantizando su convergencia gradual hacia los rangos establecidos en el artículo 2° de la presente ley.</p> <p>Para tal efecto, el avalúo catastral podrá fijarse en un porcentaje inferior al límite mínimo previsto en el artículo 2°, sin que en ningún caso sea inferior al treinta por ciento (30%) del valor comercial del predio, incrementándose de manera progresiva hasta alcanzar el límite mínimo del sesenta por ciento (60%), conforme a criterios de equidad, capacidad de pago y sostenibilidad fiscal.</p>	<p>Artículo nuevo, se establece progresividad en la implementación de la actualización del incremento del avalúo, debido a que se han presentado extralimitaciones en los incrementos por parte del IGAC que superan el 45.000.000% en una sola vigencia, lo que ha ocasionado una crisis social en los territorios con efectos nocivos para la ciudadanía.</p>
N/A	<p>Artículo 6°. Predios no actualizados. Mientras un predio no haya sido objeto de actualización catastral ejecutoriada, el IPU del año t no podrá incrementar en más de cincuenta por ciento (50%) respecto del IPU del año t-1. Los concejos podrán adoptar un límite inferior.</p>	ELIMINADO	Eliminado, teniendo en cuenta el objeto del proyecto de ley y la nueva estructura que presenta.
N/A	<p>CAPÍTULO III</p> <p>TRANSPARENCIA, CONTROL Y REVISIÓN DEL IMPUESTO</p>	ELIMINADO	Eliminado. Se considera que no es necesario incluir la separación de la división estructural de la ley por capítulos. Esta división es propia de cuerpos normativos extensos. En el presente caso la extensión normativa no supera los 20 artículos.
N/A	<p>Artículo 7°. Transparencia y trazabilidad en la factura del IPU. Las entidades responsables de la liquidación del IPU deberán publicar en la factura o documento equivalente, de manera visible y estandarizada: (i) el valor de I_{t-1}; (ii) el IPC utilizado (π_t); (iii) el segmento aplicado y el valor de α_s; y (iv) el tope resultante conforme al artículo 4°.</p>	ELIMINADO	Eliminado. Se elimina el presente artículo por tratarse de una disposición de carácter operativo y procedimental, propia de la reglamentación administrativa, que no requiere desarrollo a nivel legal.

TEXTO RADICADO PL 188-2025 C	TEXTO RADICADO PL 291-2025 C	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE	JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES
<p>Artículo 6°. REVISIÓN DE LOS AVALÚOS CATASTRALES. Los propietarios, poseedores, tenedores o las entidades con funciones relacionadas con la tierra podrán presentar para efectos catastrales, en cualquier momento, solicitud de revisión catastral, cuando considere que el valor no se ajusta a las características y condiciones del predio sin que la carga de la prueba recaiga en el usuario.</p> <p>En la solicitud de revisión, el solicitante deberá indicar la o las vigencias sobre las cuales hace la petición y las pruebas presentadas deben corresponder específicamente a dichas vigencias.</p> <p>Los avalúos resultantes del trámite de la solicitud de revisión tendrán la vigencia fiscal que se indique en el acto administrativo en firme, correspondientes a las vigencias objeto de la solicitud.</p> <p>La solicitud de revisión catastral deberá presentarse ante el gestor catastral competente de conformidad con las reglas generales de la actuación administrativa contempladas en la Ley 1437 de 2011, sin perjuicio de la reglamentación dispuesta por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).</p> <p>Parágrafo PRIMERO. Cuando se presenten inconsistencias en la liquidación del Impuesto Predial Unificado - IPU con ocasión de incongruencias de la base gravable, la Entidad Territorial podrá autorizar el pago con la vigencia anterior al momento de la solicitud de revisión por parte del interesado. Una vez se resuelva la petición por parte de la Entidad Territorial, se liquidará la tarifa resultante.</p>	<p>Artículo 8°. Revisión de avalúo y suspensión del mayor cobro. La presentación de la solicitud de revisión de avalúo catastral por parte del propietario o poseedor suspenderá la exigibilidad del mayor valor del IPU generado por la actualización, hasta la decisión de primera instancia en sede administrativa. Si esta fuere favorable al solicitante, la administración deberá reliquidar el impuesto y devolver los pagos en exceso con los intereses de ley, dentro de los treinta (30) días siguientes a la ejecutoria del acto.</p> <p>Parágrafo. El Gobierno nacional reglamentará el formato único y el término máximo para decidir la revisión, sin exceder noventa (90) días.</p>	<p>Artículo 4°. REVISIÓN DE LOS AVALÚOS CATASTRALES. Los propietarios, poseedores, tenedores o las entidades con funciones relacionadas con la tierra, podrán presentar en cualquier momento ante el gestor o autoridad catastral competente, solicitud de revisión del avalúo catastral, cuando consideren que el valor no se ajusta a las características y condiciones del predio. <u>Para ello deberán presentar las pruebas que justifiquen su solicitud, utilizando los medios de prueba señalados en la normatividad vigente.</u></p> <p><u>Los gestores catastrales deberán resolver la solicitud dentro de los tres (3) meses siguientes a su radicación. Este término podrá prorrogarse hasta por un mes (1) adicional, siempre que la prórroga sea debidamente informada al contribuyente antes de su vencimiento.</u></p> <p><u>El incumplimiento de estos términos dará lugar a las sanciones previstas por la Superintendencia de Notariado y Registro, o quien haga sus veces, en los términos del artículo 82 de la Ley 1955 de 2019 o la norma que lo modifique o sustituya, sin perjuicio de la obligación de resolver de fondo.</u></p> <p><u>Cuando la decisión de revisión no acepte las pretensiones de quien presentó la solicitud, deberá contar con la suficiente carga probatoria que acredite la legalidad del avalúo catastral.</u></p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> i) que la solicitud haya tenido lugar dentro de los dos meses (2) siguientes a la notificación de la liquidación o factura, y ii) que la revisión del avalúo catastral sea el único motivo de inconformidad. <p><u>En estos casos, los gestores catastrales o autoridades catastrales competentes comunicarán en un término máximo de quince días (15) hábiles a las administraciones tributarias las solicitudes de revisión presentadas.</u></p> <p><u>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:</u></p>	<p>Se reescribe el artículo teniendo como base el PL 188 de 2025.</p> <p>Se cambia la carga de la prueba para que recaiga en el solicitante, en tanto se considera que al no hacerlo se estaría estableciendo una carga imposible de asumir por parte del gestor catastral.</p> <p>Se establece un procedimiento más estructurado y con términos específicos aterrizados a la realidad de las regiones para que puedan tramitarse las solicitudes por parte de los gestores catastrales.</p> <p>Se incluyen sanciones para los gestores que no realicen la revisión en término y se establece el silencio administrativo positivo como herramienta, en defensa del solicitante.</p>

<p>TEXTO RADICADO PL 188-2025 C</p>	<p>TEXTO RADICADO PL 291-2025 C</p>	<p>TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE</p>	<p>JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES</p>
<p>Parágrafo SEGUNDO. En el proceso de revisión previsto en este artículo estarán contemplados los municipios que al momento de la expedición de la presente Ley hayan realizado la actualización catastral dentro de los cinco (5) años anteriores y hayan sufrido una grave afectación en el cobro del mismo. Los contribuyentes podrán solicitar la devolución de los valores pagados en exceso, los cuales serán compensados progresivamente dentro de los cinco (5) años siguientes por la correspondiente entidad territorial.</p> <p>Parágrafo TERCERO. Los contribuyentes podrán solicitar a la Entidad territorial 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 vencimiento del plazo a pagar o al momento de su pago.</p> <p>Parágrafo CUARTO. Las reclamaciones realizadas ante el Gestor Catastral deberán ser resueltas dentro de los treinta (30) días siguientes, suspendiendo el término de pagos con descuentos fijados por el municipio y/o sanciones por pago extemporáneo hasta que se resuelva la reclamación. Este término de respuesta será improrrogable so pena de sanción disciplinaria.</p>		<p>i) Si la decisión no acepta las pretensiones de quien presentó la solicitud y no se ha efectuado el pago, se generarán intereses de mora desde el vencimiento del plazo de pago.</p> <p>ii) Si la decisión acepta las pretensiones de quien presentó la solicitud, se procederá con la corrección de la liquidación, factura o de la declaración inicialmente presentada dentro de los dos meses (2) siguientes a la ejecutoria de la decisión, y el pago deberá efectuarse dentro de la oportunidad que señale la administración, con aplicación del descuento por pronto pago, siempre que la solicitud se haya presentado dentro de los tiempos establecidos para dicho beneficio. En este caso, no se causarán intereses de mora. En el evento en que el contribuyente no efectúe el pago dentro de la oportunidad señalada por la administración se generarán intereses de mora.</p> <p>Parágrafo 1º. 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.</p> <p>Parágrafo 2º. Cuando la solicitud se encuentre debidamente sustentada mediante dictamen técnico elaborado por evaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, y la autoridad catastral no emita decisión de fondo dentro del término señalado, se configurará un silencio administrativo con efectos favorables al solicitante, que dará lugar a:</p> <p>1.Presunción técnica. Se presumirá la existencia de inconsistencias técnicas en el avalúo catastral respecto de los aspectos objeto de controversia.</p> <p>2.Suspensión de efectos fiscales. Se suspenderán de manera inmediata los efectos fiscales del avalúo controvertido, exclusivamente en relación con los aspectos reclamados.</p>	

TEXTO RADICADO PL 188-2025 C	TEXTO RADICADO PL 291-2025 C	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE	JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES
		<p><u>3.Liquidación provisional del impuesto predial.</u> La liquidación provisional del impuesto predial se realizará conforme a las siguientes reglas:</p> <p>a) Como regla general, se tomará como base el avalúo catastral del año inmediatamente anterior.</p> <p>b) De manera alternativa, cuando el solicitante aporte dictamen técnico, podrá tomarse como base un valor equivalente hasta el cincuenta por ciento (50%) del avalúo determinado en dicho dictamen. En todo caso, el valor que se adopte no podrá ser inferior al avalúo catastral del año inmediatamente anterior.</p> <p><u>4.Trámite preferente.</u> La solicitud adquirirá trámite preferente y prioritario, y deberá resolverse en un término máximo adicional de un mes (1) .</p> <p><u>5.Limitación en el cobro.</u> Vencido el término adicional sin decisión de fondo, la autoridad administrativa municipal o distrital no podrá exigir el pago del mayor valor del impuesto derivado del avalúo controvertido, hasta tanto se expida el acto administrativo correspondiente debidamente motivado.</p> <p><u>Las medidas aquí previstas tendrán carácter provisional y no implicarán la adopción automática de un avalúo definitivo, el cual deberá ser determinado mediante acto administrativo expreso, motivado y técnicamente soportado por la autoridad competente.</u></p> <p><u>La autoridad administrativa municipal o distrital deberá garantizar el acceso efectivo del solicitante a la información técnica utilizada en la determinación del avalúo, incluyendo variables, metodologías y fuentes empleadas.</u></p> <p>Parágrafo 3º. 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 años (5) siguientes al momento de su pago o al de la decisión que resuelve la revisión del avalúo catastral.</p> <p><u>En caso de que el contribuyente no solicite la devolución o compensación, la administración tributaria podrá, de oficio y en cualquier tiempo dentro del término señalado en el inciso anterior, reconocer y aplicar el saldo a favor a las obligaciones fiscales del mismo impuesto en los períodos gravables siguientes, sin necesidad de solicitud previa, hasta su total agotamiento.</u></p>	

TEXTO RADICADO PL 188-2025 C	TEXTO RADICADO PL 291-2025 C	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE	JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES
		<p>Parágrafo 4º. El gestor catastral, en el marco de sus competencias, priorizará el trámite de las solicitudes relacionadas con predios ubicados en zonas rurales dispersas o de difícil acceso.</p> <p>Parágrafo 5º. Cuando las solicitudes sean presentadas ante una administración tributaria que no sea competente para resolverlas por no ejercer la gestión catastral, esta deberá dar traslado inmediato al gestor catastral competente, de conformidad con lo previsto en la Ley 1437 de 2011.</p> <p>El gestor catastral receptor será el responsable de decidir de fondo la solicitud dentro de los términos legales.</p> <p>El traslado no interrumpirá los términos para resolver, los cuales se contabilizarán conforme a las reglas del derecho de petición.</p>	
<p>Artículo 7º. 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 deberán 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.</p>	<p>N/A</p>	<p>Artículo 5º. MECANISMOS DE AJUSTE FRENTE A INCREMENTOS DESPROPORCIONADOS DEL AVALÚO CATASTRAL. Cuando, en procesos de formación, actualización, conservación o reducción de rezago, se identifiquen incrementos en el avalúo catastral que resulten desproporcionados frente a la vigencia inmediatamente anterior o que no correspondan a las condiciones reales del mercado inmobiliario, se aplicarán de manera preferente los siguientes mecanismos:</p> <p>1. Revisión catastral prioritaria. El gestor o autoridad catastral deberá adelantar, de oficio o a solicitud de parte, un proceso de revisión extraordinaria del avalúo, con el fin de verificar la existencia de inconsistencias técnicas, ausencia de información de mercado representativa o errores en la metodología aplicada.</p> <p>2. Medidas de mitigación fiscal. Mientras se resuelve de fondo la revisión del avalúo, las entidades territoriales podrán adoptar medidas transitorias de mitigación en la determinación del Impuesto Predial Unificado, tales como descuentos, alivios tributarios, esquemas de pago flexible o mecanismos de gradualidad.</p> <p>3. Coordinación interinstitucional. El gestor catastral deberá informar oportunamente a la administración tributaria respectiva sobre los casos identificados, con el fin de que se evalúen los efectos fiscales y se adopten las medidas correspondientes.</p>	<p>Se reescribe el artículo del PL 188 de 2025, con el fin de que se convierta en un mecanismo que ayude a mitigar los efectos de las Resoluciones derivadas del artículo 49 del PND 2022-2026. En esa medida, lo que se pretende no solo es que se tengan en cuenta los límites para el IPU, sino que se haga una revisión técnica de los avalúos y en caso de existir una desproporción considerable, que se creen mecanismos de mitigación fiscal tales como descuentos, alivios tributarios, esquemas de pago flexible o mecanismos de gradualidad.</p>

TEXTO RADICADO PL 188-2025 C	TEXTO RADICADO PL 291-2025 C	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE	JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES
<p>Artículo 80. Dentro del marco sancionatorio del régimen de prestación del servicio público de la gestión catastral se entenderá que es una infracción no adelantar las labores de formación y actualización catastral, pese a haber sido habilitado para el efecto, por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC en los términos señalados en el artículo 24 de la ley 1450 de 2011.</p> <p>Parágrafo PRIMERO. La infracción por parte del gestor catastral de lo dispuesto en este artículo dará lugar a la imposición de una sanción por parte de la Superintendencia de Notariado y Registro conforme al artículo 82 de la ley 1955 de 2019.</p> <p>Parágrafo SEGUNDO. La Superintendencia de Notariado y Registro podrá ordenar la suspensión temporal y definitiva de los procesos de actualización catastral en los casos que identifique infracciones al régimen de prestación del servicio público de gestión catastral.</p>	N/A	ELIMINADO	Se elimina en tanto la norma ya establece que la actualización catastral debe hacerse cada 5 años de acuerdo a lo establecido en la Ley 1450 de 2011 en su artículo 24.
N/A	CAPÍTULO IV REGÍMENES DIFERENCIALES Y EXENCIONES	ELIMINADO	Se considera que no es necesario incluir la separación de la división estructural de la ley por capítulos. Esta división es propia de cuerpos normativos extensos. En el presente caso la extensión normativa no supera los 20 artículos.
N/A	<p>Artículo 9°. Lineamientos para regímenes especiales de exención a predios residenciales urbanos. Los concejos municipales podrán establecer, mediante acuerdos, exenciones parciales del Impuesto Predial Unificado para:</p> <p>a) Los predios residenciales de estratos 1 y 2, propiedad de personas naturales, cuyo avalúo catastral sea igual o inferior a ciento treinta y cinco (135) SMMLV y destinados como vivienda principal del propietario.</p>	ELIMINADO	Se elimina el presente artículo por tratarse de una materia que hace parte de la autonomía fiscal de las entidades territoriales, en virtud de la cual los concejos municipales y distritales ya cuentan con la facultad de establecer beneficios tributarios como exenciones en el Impuesto Predial Unificado. En este sentido, su inclusión resulta innecesaria y puede interpretarse como una limitación o condicionamiento a dicha autonomía.

TEXTO RADICADO PL 188-2025 C	TEXTO RADICADO PL 291-2025 C	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE	JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES
	<p>b) Los predios residenciales de estrato 3, propiedad de personas naturales, cuyo avalúo catastral sea igual o inferior a doscientos (200) SMMLV y destinados como vivienda principal del propietario.</p> <p>c) Los predios residenciales de estrato 4, propiedad de personas naturales, cuyo avalúo catastral sea igual o inferior a trescientos (300) SMMLV y destinados como vivienda principal del propietario.</p> <p>Parágrafo. El porcentaje máximo de exención será de hasta el cincuenta por ciento (50%) del impuesto predial para los predios de estratos 1 y 2; de hasta el treinta y cinco por ciento (35%) para los predios de estrato 3; y de hasta el veinte por ciento (20%) para los predios de estrato 4. Los concejos podrán fijar montos menores o escalas progresivas dentro de estos rangos, pero no superiores.</p>		<p>Su supresión contribuye a preservar la competencia de las entidades territoriales y a mantener la coherencia con el marco constitucional de descentralización fiscal.</p>
<p>N/A</p>	<p>Artículo 10. Lineamientos para regímenes especiales de exención a predios rurales. Los concejos municipales y distritales podrán establecer, mediante acuerdos, exenciones parciales del Impuesto Predial Unificado para los predios rurales de propiedad de personas naturales que ostenten la condición de pequeños productores agropecuarios, siempre que se cumplan todas las siguientes condiciones:</p> <p>a) Que la extensión del predio no supere veinte (20) hectáreas, o el umbral de pequeña propiedad rural que determine la reglamentación vigente.</p>	<p>ELIMINADO</p>	<p>Se elimina el presente artículo por tratarse de una materia que hace parte de la autonomía fiscal de las entidades territoriales, en virtud de la cual los concejos municipales y distritales ya cuentan con la facultad de establecer beneficios tributarios como exenciones en el Impuesto Predial Unificado. En este sentido, su inclusión resulta innecesaria y puede interpretarse como una limitación o condicionamiento a dicha autonomía.</p> <p>Su supresión contribuye a preservar la competencia de las entidades territoriales y a mantener la coherencia con el marco constitucional de descentralización fiscal.</p>

TEXTO RADICADO PL 188-2025 C	TEXTO RADICADO PL 291-2025 C	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE	JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES
	<p>b) Que el suelo del predio se destine efectivamente a actividades agropecuarias (agrícolas o pecuarias) o a la conservación ambiental, de conformidad con los usos de suelo permitidos y verificados por la autoridad competente.</p> <p>Parágrafo. Para los predios rurales de pequeños productores agropecuarios, la exención parcial no podrá superar el cincuenta por ciento (50%) del impuesto predial y aplicará únicamente respecto de un (1) predio rural por cada beneficiario.</p>		
N/A	<p>Artículo 11. Lineamientos para el Sistema de Pago Alternativo por Cuotas (SPAC). Los concejos municipales y distritales, mediante acuerdos, podrán establecer la modalidad de pago alternativo por cuotas voluntario para el Impuesto Predial Unificado, aplicable a todos los contribuyentes personas naturales o jurídicas, de conformidad con la reglamentación que expidan las administraciones municipales o distritales.</p> <p>El SPAC podrá implementarse directamente por la administración tributaria o a través de convenios con empresas de servicios públicos domiciliarios, operadores de telecomunicaciones o entidades financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera, quienes podrán incluir en sus facturas o extractos el valor correspondiente al Impuesto Predial Unificado diferido al número de cuotas que determine el reglamento.</p>	ELIMINADO	

TEXTO RADICADO PL 188-2025 C	TEXTO RADICADO PL 291-2025 C	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE	JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES
	<p>El uso del SPAC no generará intereses para el contribuyente, salvo en caso de incumplimiento de las cuotas pactadas, evento en el cual se aplicarán los intereses moratorios previstos en la ley.</p> <p>El contribuyente que opte por este sistema deberá presentar la declaración inicial del impuesto dentro de los plazos establecidos en la reglamentación local. Dicha declaración prestará mérito ejecutivo por el saldo no pagado en caso de mora.</p> <p>Parágrafo. La reglamentación expedida por los concejos municipales podrá autorizar descuentos moderados para quienes se acojan al SPAC y cumplan con el pago oportuno de todas las cuotas, siempre que tales descuentos no comprometan la sostenibilidad fiscal ni los recursos de destinación específica.²²</p>		
N/A	<p>CAPÍTULO V ARMONIZACIÓN TÉCNICA, INTEROPERABILIDAD INSTITUCIONAL Y SEGUIMIENTO DEL SISTEMA PREDIAL</p>	ELIMINADO	Se considera que no es necesario incluir la separación de la división estructural de la ley por capítulos. Esta división es propia de cuerpos normativos extensos. En el presente caso la extensión normativa no supera los 20 artículos.
N/A	<p>Artículo 12º. Coordinación institucional y estándares. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (o IGAC por sus siglas), como autoridad catastral y regulador técnico, y la Superintendencia de Notariado y Registro (o SNR por sus siglas), como autoridad de inspección, vigilancia y control, ajustarán sus normas técnicas y operativas para garantizar la aplicación uniforme de los segmentos y del límite nacional previsto en esta ley, y la interoperabilidad con el SINIC y con los sistemas tributarios territoriales.</p>	ELIMINADO	Se elimina el artículo por tratarse de materias técnicas y operativas propias de la reglamentación, evitando sobrecargar la ley y mejorando la técnica legislativa.

TEXTO RADICADO PL 188-2025 C	TEXTO RADICADO PL 291-2025 C	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE	JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES
	<p>Parágrafo. En un término de seis (6) meses contados desde la promulgación, el Gobierno nacional expedirá la reglamentación técnica para: (i) segmentación y validación de αs; (ii) plantillas de factura estandarizada; y (iii) reportes de seguimiento.</p>		
N/A	N/A	<p>Artículo 6°. OBLIGACIÓN DE APLICACIÓN DEL MÉTODO DIRECTO EN LA RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN CATASTRAL. Es obligación del Gestor Catastral competente, en toda actualización catastral, corroborar a través de métodos directos la información obtenida mediante mecanismos indirectos de intervención del territorio, es decir, deberá asegurar a través de una visita a campo, que el avalúo obtenido corresponde a la realidad de los bienes inmuebles, con el fin de brindar certeza jurídica en la base gravable del impuesto predial.</p>	<p>Artículo Nuevo. Se redacta un nuevo artículo teniendo en cuenta las discusiones del PL 292 de 2023, en las cuales se concluyó que debe existir por parte del Gestor Catastral una evaluación rigurosa de cada predio antes de realizar una actualización que pueda no ser acorde con la realidad de las regiones.</p>
N/A	N/A	<p>Artículo 7°. LÍMITES DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO. Modifíquese el artículo 6 de la Ley 44 de 1990, el cual quedará así:</p> <p>Artículo 6°.- Límites del Impuesto. Independientemente del avalúo catastral obtenido siguiendo los procedimientos definidos, para los predios que hayan sido objeto de formación, actualización, mantenimiento, superación de rezago o conservación catastral bajo cualquiera de las modalidades o metodologías establecidas en la ley, el incremento máximo del Impuesto Predial Unificado será:</p> <p>1.PREDIOS MENORES DE 100 HECTÁREAS.</p> <p>a.Para los predios que hayan sido objeto de actualización catastral será del Índice de Precios al Consumidor (IPC) más ocho puntos porcentuales (8pp) máximo respecto del monto liquidado por el mismo concepto el año inmediatamente anterior.</p> <p>b.Para el caso de los predios que no se hayan actualizado catastralmente se definirá en un rango de de hasta máximo el treinta por ciento (30%) del monto liquidado por el mismo concepto el año inmediatamente anterior.</p>	<p>Artículo Nuevo: En el texto inicial del proyecto de ley 188-25 C este contenido correspondía al artículo 4; no obstante, se reescribe y se modifica directamente el artículo 6 de la Ley 44 de 1990, unificando en una sola disposición los límites al crecimiento del Impuesto Predial Unificado e integrando criterios de la Ley 1995 de 2019. Entre los principales ajustes se establecen límites diferenciados: para predios menores de 100 hectáreas, el incremento será de IPC + 8 puntos porcentuales cuando hayan sido actualizados, hasta un máximo del 30% cuando no cuenten con actualización, y para aquellos en conservación catastral se limita al IVP sin superar el IPC; adicionalmente, para viviendas de estratos 1, 2 y 3 con avalúos hasta 135 SMMLV, el incremento no podrá exceder el 100% del IPC. Para predios iguales</p>

TEXTO RADICADO PL 188-2025 C	TEXTO RADICADO PL 291-2025 C	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE	JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES
		<p>c. Para predios cuyos avalúos catastrales se encuentren en estado de conservación, su crecimiento anual se limitará al Índice de Valoración Predial (IVP) que defina el Departamento Nacional de Planeación (DNP), el cual no podrá ser superior al Índice de Precios al Consumidor (IPC) del año inmediatamente anterior.</p> <p>d. En el caso de las viviendas pertenecientes a los estratos 1, 2 y 3 cuyo avalúo catastral sea hasta 135 salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV), el incremento anual del Impuesto Predial, no podrá sobrepasar el cien por ciento (100%) del Índice de Precios al Consumidor (IPC).</p> <p>2. PREDIOS IGUALES O MAYORES A 100 HECTÁREAS. 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.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Lotes urbanizables no urbanizados, predios rurales con licencia de parcelación no desarrollados o no construidos y sin uso agropecuario. 2. Lotes urbanizados no construidos. 3. Los predios que utilicen como base gravable el autoavalúo para calcular su impuesto predial. 4. Los predios cuyo avalúo resulta de la autoestimación que es inscrita por las autoridades catastrales en el respectivo censo, de conformidad con los parámetros técnicos establecidos en las normas catastrales. 5. Predios que no han sido objeto de formación catastral. <p>Parágrafo 2. En todo caso una vez aplicados los límites de este artículo, el impuesto liquidado no podrá ser inferior al uno por mil (1‰) del avalúo catastral.</p>	<p>o mayores a 100 hectáreas, el impuesto no podrá superar el doble del liquidado el año anterior. Asimismo, se precisan las excepciones a estos límites para ciertos tipos de predios y situaciones particulares, y se incorpora un piso mínimo del impuesto equivalente al 1 por mil del avalúo catastral, garantizando así un equilibrio entre progresividad, capacidad de pago, sostenibilidad fiscal y certeza en la determinación del tributo.</p> <p>Así mismo, se realiza renumeración del artículo.</p>

TEXTO RADICADO PL 188-2025 C	TEXTO RADICADO PL 291-2025 C	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE	JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES
N/A	N/A	<p>Artículo 8° TARIFAS. <u>Modifíquese el artículo 4 de la Ley 44 de 1990 quedará así:</u></p> <p>Artículo 4°. <u>La tarifa del impuesto predial unificado, a que se refiere la presente ley, será fijada por los respectivos Concejos municipales y distritales y oscilará entre el uno por mil (1‰) y el 15 por mil (15‰) del respectivo avalúo.</u></p> <p><u>Las tarifas deberán establecerse en cada municipio o distrito de manera diferencial y progresivo, teniendo en cuenta factores tales como:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <u>1. Los estratos socioeconómicos.</u> <u>2. Los usos del suelo en el sector urbano.</u> <u>3. La antigüedad de la formación o actualización del Catastro.</u> <u>4. El rango de área.</u> <u>5. Avalúo Catastral.</u> <p><u>A la propiedad inmueble urbana con destino económico habitacional o rural con destino económico agropecuario estrato 1, 2 y 3 y cuyo precio sea inferior a ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 smlmv), se le aplicará la tarifa que establezca el respectivo Concejo Municipal o Distrital entre el uno por mil (1‰) y el nueve por mil (9‰).</u></p> <p><u>A partir del año en el cual entren en aplicación las modificaciones de las tarifas, el cobro total del impuesto predial unificado resultante con base en ellas, no podrá 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 identifique en los procesos de actualización del catastro.</u></p> <p><u>Las tarifas aplicables a los terrenos urbanizables no urbanizados teniendo en cuenta lo estatuido por la ley 09 de 1989, y a los urbanizados no edificados, podrán ser superiores al límite señalado en el primer inciso de este artículo, sin que excedan el veinte por mil (20‰).</u></p>	<p>Artículo Nuevo: En el texto inicial del proyecto de ley 188-25 C aparece como artículo 3°. Se reescribe el artículo con el fin de modificar directamente el artículo 4° de la Ley 44 de 1990 y unificar el régimen de tarifas del Impuesto Predial Unificado en una sola disposición, mejorando su claridad y aplicabilidad. En este sentido, se ajusta el rango general reduciendo la tarifa mínima del 5 al 1 por mil y la máxima del 16 al 15 por mil, ampliando el margen de maniobra de las entidades territoriales; se incorpora un tratamiento diferencial para predios de estratos 1, 2 y 3 con avalúos inferiores a 135 salarios mínimos, con tarifas entre el 1 y el 9 por mil en atención a la equidad y la capacidad de pago, y se reduce significativamente la tarifa aplicable a terrenos urbanizables no urbanizados y urbanizados no edificados, pasando de hasta el 33 por mil a un máximo del 20 por mil, como medida para equilibrar la carga tributaria sin desincentivar el desarrollo del suelo. y así mismo, se renumera el articulado.</p>

TEXTO RADICADO PL 188-2025 C	TEXTO RADICADO PL 291-2025 C	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE	JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES
		<p>Parágrafo 1°. Para efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 24 de la Ley 44 de 1990, modificado por el artículo 184 de la Ley 223 de 1995, la tarifa aplicable para resguardos indígenas será la resultante del promedio ponderado de las tarifas definidas para los demás predios del respectivo municipio o distrito, según la metodología que expida el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).</p> <p>Parágrafo 2°. Todo bien de uso público será excluido del impuesto predial, salvo aquellos que se encuentren expresamente gravados por la Ley.</p> <p>Parágrafo 3°. En el caso de predios con usos del suelo mixtos, la tarifa del Impuesto Predial Unificado se determinará aplicando a cada porción del predio la tarifa correspondiente, de acuerdo con su uso, en proporción al área que cada uno represente frente al área total del inmueble.</p> <p>Parágrafo 4o. Las entidades territoriales, a través de los concejos municipales y distritales, deberán adecuar las tarifas del Impuesto Predial Unificado conforme a lo dispuesto en el presente artículo, dentro de un plazo máximo de un (1) año contado a partir de la entrada en vigencia de la presente ley. El Gobierno nacional podrá establecer incentivos para quienes implementen oportunamente estas disposiciones, de conformidad con la reglamentación que se expida.</p>	
N/A	<p>Artículo 13°. Remisiones y compatibilidades. Permanece vigente el reajuste anual de avalúos por CONPES y la normativa catastral y tributaria territorial aplicable, en cuanto no se oponga a esta ley.</p> <p>Los concejos mantendrán su competencia para definir tarifas dentro de las bandas legales.</p>	ELIMINADO	Se propone eliminar este artículo por ser redundante, ya que la vigencia de la normativa catastral y tributaria y la competencia de los concejos para definir tarifas dentro de los límites legales ya están garantizadas en el ordenamiento jurídico; además, su redacción puede generar ambigüedades, por lo que su supresión mejora la claridad y coherencia normativa.

TEXTO RADICADO PL 188-2025 C	TEXTO RADICADO PL 291-2025 C	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE	JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES
N/A	<p>Artículo 14°. Seguimiento y evaluación. El Ministerio de Hacienda y Crédito Público, con apoyo del DNP y del IGAC, publicará anualmente un informe sobre: (i) cobertura de actualización catastral; (ii) variación efectiva del IPU por segmentos; (iii) recaudo predial y efectos sobre progresividad y sostenibilidad fiscal local.</p>	ELIMINADO	Se elimina por ser una función propia de las entidades competentes, evitando redundancias y mejorando la técnica legislativa.
N/A	N/A	<p>Artículo 9°. AUTORIZACIÓN TRANSITORIA A DISTRITOS Y MUNICIPIOS PARA OTORGAR BENEFICIOS EN SANCIONES E INTERESES DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO. Autorízase transitoriamente a los distritos y municipios para que, mediante acuerdo, otorguen beneficios tributarios a los contribuyentes que presenten obligaciones en mora por concepto del Impuesto Predial Unificado correspondientes a la vigencia 2025 y anteriores, siempre que realicen el pago dentro del plazo que establezca la respectiva entidad territorial, el cual no podrá exceder de un año (1) contado a partir de la entrada en vigencia del acuerdo que adopte el beneficio.</p> <p>Para tal efecto, las entidades territoriales podrán condonar total o parcialmente las sanciones y los intereses moratorios, hasta por el cien por ciento (100%), de conformidad con las condiciones y términos que establezcan en la reglamentación que expidan.</p> <p>Parágrafo. Los beneficios previstos en el presente artículo también serán aplicables a los contribuyentes que, a la entrada en vigencia de la presente ley, cuenten con acuerdos de pago vigentes o se encuentren en procesos de cobro coactivo, respecto de las obligaciones objeto del beneficio.</p>	Artículo Nuevo. Se incorpora este artículo para otorgar a los distritos y municipios una herramienta transitoria que facilite la recuperación de cartera del Impuesto Predial Unificado correspondiente a 2025 y anteriores, incentivando el pago de obligaciones en mora mediante la condonación de sanciones e intereses (hasta en un 100%) sin afectar el capital, mejorando el recaudo, reduciendo costos de cobro y aliviando la carga financiera de los contribuyentes.
N/A	CAPÍTULO VI VIGENCIA Y DEROGATORIAS	ELIMINADO	Se considera que no es necesario incluir la separación de la división estructural de la ley por capítulos. Esta división es propia de cuerpos normativos extensos. En el presente caso la extensión normativa no supera los 20 artículos.

TEXTO RADICADO PL 188-2025 C	TEXTO RADICADO PL 291-2025 C	TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE	JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES
<p>Artículo 9º. VIGENCIA. La presente ley rige a partir de la fecha de su promulgación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.</p>	<p>Artículo 15. Vigencia y derogatorias. La presente ley rige a partir de la fecha de su promulgación y será aplicable para los hechos generadores del Impuesto Predial Unificado causados a partir del primero (1º) de enero del año fiscal siguiente. Las liquidaciones efectuadas con anterioridad no serán objeto de reliquidación en virtud de lo dispuesto en esta ley.</p> <p>A partir de su entrada en vigencia, se derogan todas las disposiciones que le sean contrarias y se derogan expresamente las normas de la Ley 1995 de 2019 sobre límites al crecimiento del impuesto predial unificado, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 49 de la Ley 2294 de 2023, en virtud del cual dichas normas conservan su vigencia hasta tanto se expida una nueva ley que regule esta materia.</p> <p>En lo demás, se mantienen vigentes las disposiciones de la Ley 44 de 1990 y de la Ley 1450 de 2011, en lo que no haya sido modificado por la presente ley.</p>	<p>Artículo 10. VIGENCIA Y DEROGATORIAS. La presente ley rige a partir de la fecha de su promulgación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias. <u>En particular, deróguese el artículo 49 de la Ley 2294 de 2023, así como las demás normas expedidas en virtud del mismo.</u></p>	<p>Se mantiene el articulado del PL 188 de 2025, y se incluye la disposición de derogar el artículo 49 del Plan Nacional de Desarrollo.</p>

11. TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE

PROYECTO DE LEY NÚMERO 188 DE 2025 CÁMARA ACUMULADO CON PROYECTO DE LEY NÚMERO 291 DE 2025 CÁMARA

por medio de la cual se establecen condiciones respecto al avalúo catastral de bienes inmuebles, y se fijan límites y excepciones bajo el principio de progresividad y eficiencia al Impuesto Predial Unificado, y se dictan otras disposiciones - Ley Avalúo Justo.

EL Congreso de Colombia

DECRETA:

Artículo 1º. Objeto. La presente ley tiene por objeto definir condiciones sobre las cuales se deben

realizar los avalúos catastrales de bienes inmuebles, así como establecer los límites del incremento del Impuesto Predial Unificado y la adición de otras disposiciones para la determinación y liquidación de este tributo bajo los principios de calidad, progresividad y eficiencia.

Artículo 2º. Avalúo catastral y su determinación. El avalúo catastral es el valor de un predio, resultante de un ejercicio técnico realizado por la autoridad catastral competente, con base en metodologías que reflejen las condiciones reales del mercado inmobiliario. El avalúo catastral no podrá ser inferior al sesenta por ciento (60%) ni superior al ochenta por ciento (80%) del valor comercial del predio, con excepción de lo estipulado en el artículo 3 de la presente ley.

Para la determinación del valor comercial, la autoridad catastral deberá fundamentarse en evidencia de mercado verificable, representativa y actualizada, evitando la incorporación de valores atípicos, especulativos o derivados de expectativas de valorización no realizadas.

En los procesos de formación, actualización, conservación catastral o reducción de rezago, el avalúo catastral deberá responder a criterios de equidad, progresividad y sostenibilidad fiscal, de manera que su determinación no genere efectos desproporcionados en la carga tributaria de los contribuyentes, especialmente en zonas rurales o de baja capacidad de pago.

Parágrafo 1°. Para la determinación del avalúo catastral no será necesario calcular de manera separada el valor del suelo y el de la construcción.

Artículo 3°. Implementación progresiva del avalúo catastral. Una vez actualizado el avalúo catastral por la autoridad competente, las entidades territoriales podrán implementar los avalúos resultantes de manera progresiva, garantizando su convergencia gradual hacia los rangos establecidos en el artículo 2° de la presente ley.

Para tal efecto, el avalúo catastral podrá fijarse en un porcentaje inferior al límite mínimo previsto en el artículo 2°, sin que en ningún caso sea inferior al treinta por ciento (30%) del valor comercial del predio, incrementándose de manera progresiva hasta alcanzar el límite mínimo del sesenta por ciento (60%), conforme a criterios de equidad, capacidad de pago y sostenibilidad fiscal.

Artículo 4°. Revisión de los avalúos catastrales. Los propietarios, poseedores, tenedores o las entidades con funciones relacionadas con la tierra, podrán presentar en cualquier momento ante el gestor o autoridad catastral competente, solicitud de revisión del avalúo catastral, cuando consideren 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 normatividad vigente.

Los gestores catastrales deberán resolver la solicitud dentro de los tres (3) meses siguientes a su radicación. Este término podrá prorrogarse hasta por un mes (1) adicional, siempre que la prórroga sea debidamente informada al contribuyente antes de su vencimiento. El incumplimiento de estos términos dará lugar a las sanciones previstas por la Superintendencia de Notariado y Registro, o quien haga sus veces, en los términos del artículo 82 de la Ley 1955 de 2019 o la norma que lo modifique o sustituya, sin perjuicio de la obligación de resolver de fondo.

Cuando la decisión de revisión no acepte las pretensiones de quien presentó la solicitud, deberá contar con la suficiente carga probatoria que acredite la legalidad 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:

- i) que la solicitud haya tenido lugar dentro de los dos meses (2) siguientes a la notificación de la liquidación o factura, y
- ii) que la revisión del avalúo catastral sea el único motivo de inconformidad.

En estos casos, los gestores catastrales o autoridades catastrales competentes comunicarán en un término máximo de quince días (15) hábiles a las administraciones tributarias 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:

- i) Si la decisión no acepta las pretensiones de quien presentó la solicitud y no se ha efectuado el pago, se generarán intereses de mora desde el vencimiento del plazo de pago.
- ii) Si la decisión acepta las pretensiones de quien presentó la solicitud, se procederá con la corrección de la liquidación, factura o de la declaración inicialmente presentada dentro de los dos meses (2) siguientes a la ejecutoria de la decisión, y el pago deberá efectuarse dentro de la oportunidad que señale la administración, con aplicación del descuento por pronto pago, siempre que la solicitud se haya presentado dentro de los tiempos establecidos para dicho beneficio. En este caso, no se causarán intereses de mora. 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 1°. 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 2°. Cuando la solicitud se encuentre debidamente sustentada mediante dictamen técnico elaborado por evaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, y la autoridad catastral no emita decisión de fondo dentro del término señalado, se configurará un silencio administrativo con efectos favorables al solicitante, que dará lugar a:

1. Presunción técnica. Se presumirá la existencia de inconsistencias técnicas en el avalúo catastral respecto de los aspectos objeto de controversia.

2. Suspensión de efectos fiscales. Se suspenderán de manera inmediata los efectos fiscales del avalúo controvertido, exclusivamente en relación con los aspectos reclamados.

3. Liquidación provisional del impuesto predial. La liquidación provisional del impuesto predial se realizará conforme a las siguientes reglas:

a) Como regla general, se tomará como base el avalúo catastral del año inmediatamente anterior.

b) De manera alternativa, cuando el solicitante aporte dictamen técnico, podrá tomarse como base un valor equivalente hasta el cincuenta por ciento (50%) del avalúo determinado en dicho dictamen. En todo caso, el valor que se adopte no podrá ser inferior al avalúo catastral del año inmediatamente anterior.

4. Trámite preferente. La solicitud adquirirá trámite preferente y prioritario, y deberá resolverse en un término máximo adicional de un mes (1).

5. Limitación en el cobro. Vencido el término adicional sin decisión de fondo, la autoridad administrativa municipal o distrital no podrá exigir el pago del mayor valor del impuesto derivado del avalúo controvertido, hasta tanto se expida el acto administrativo correspondiente debidamente motivado.

Las medidas aquí previstas tendrán carácter provisional y no implicarán la adopción automática de un avalúo definitivo, el cual deberá ser determinado mediante acto administrativo expreso, motivado y técnicamente soportado por la autoridad competente.

La autoridad administrativa municipal o distrital deberá garantizar el acceso efectivo del solicitante a la información técnica utilizada en la determinación del avalúo, incluyendo variables, metodologías y fuentes empleadas.

Parágrafo 3°. 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 años (5) siguientes al momento de su pago o al de la decisión que resuelve la revisión del avalúo catastral.

En caso de que el contribuyente no solicite la devolución o compensación, la administración tributaria podrá, de oficio y en cualquier tiempo dentro del término señalado en el inciso anterior, reconocer y aplicar el saldo a favor a las obligaciones fiscales del mismo impuesto en los períodos gravables siguientes, sin necesidad de solicitud previa, hasta su total agotamiento.

Parágrafo 4°. El gestor catastral, en el marco de sus competencias, priorizará el trámite de las solicitudes relacionadas con predios ubicados en zonas rurales dispersas o de difícil acceso.

Parágrafo 5°. Cuando las solicitudes sean presentadas ante una administración tributaria que no sea competente para resolverlas por no ejercer la gestión catastral, esta deberá dar traslado inmediato al gestor catastral competente, de conformidad con lo previsto en la Ley 1437 de 2011.

El gestor catastral receptor será el responsable de decidir de fondo la solicitud dentro de los términos legales.

El traslado no interrumpirá los términos para resolver, los cuales se contabilizarán conforme a las reglas del derecho de petición.

Artículo 5°. Mecanismos de ajuste frente a incrementos desproporcionados del avalúo catastral. Cuando, en procesos de formación, actualización, conservación o reducción de rezago, se identifiquen incrementos en el avalúo catastral que resulten desproporcionados frente a la vigencia inmediatamente anterior o que no correspondan a las condiciones reales del mercado inmobiliario, se aplicarán de manera preferente los siguientes mecanismos:

1. Revisión catastral prioritaria. El gestor o autoridad catastral deberá adelantar, de oficio o a solicitud de parte, un proceso de revisión extraordinaria del avalúo, con el fin de verificar la existencia de inconsistencias técnicas, ausencia de información de mercado representativa o errores en la metodología aplicada.

2. Medidas de mitigación fiscal. Mientras se resuelve de fondo la revisión del avalúo, las entidades territoriales podrán adoptar medidas transitorias de mitigación en la determinación del Impuesto Predial Unificado, tales como descuentos, alivios tributarios, esquemas de pago flexible o mecanismos de gradualidad.

3. Coordinación interinstitucional. El gestor catastral deberá informar oportunamente a la administración tributaria respectiva sobre los casos identificados, con el fin de que se evalúen los efectos fiscales y se adopten las medidas correspondientes.

Artículo 6°. Obligación de aplicación del método directo en la recolección de información catastral. Es obligación del Gestor Catastral competente, en toda actualización catastral, corroborar a través de métodos directos la información obtenida mediante mecanismos indirectos de intervención del territorio, es decir, deberá asegurar a través de una visita a campo, que el avalúo obtenido corresponde a la realidad de los bienes inmuebles, con el fin de brindar certeza jurídica en la base gravable del impuesto predial.

Artículo 7°. límite del impuesto predial unificado. Modifíquese el artículo 6 de la Ley 44 de 1990, el cual quedará así:

Artículo 6°. Límites del Impuesto. Independientemente del avalúo catastral obtenido siguiendo los procedimientos definidos, para los predios que hayan sido objeto de formación, actualización, mantenimiento, superación de rezago o conservación catastral bajo cualquiera de las modalidades o metodologías establecidas en la ley, el incremento máximo del Impuesto Predial Unificado será:

1. PREDIOS MENORES DE 100 HECTÁREAS

a. Para los predios que hayan sido objeto de actualización catastral será del Índice de Precios al Consumidor (IPC) más ocho puntos porcentuales (8pp) máximo respecto del monto liquidado por el mismo concepto el año inmediatamente anterior.

b. Para el caso de los predios que no se hayan actualizado catastralmente se definirá en un rango de hasta máximo el treinta por ciento (30%) del monto liquidado por el mismo concepto el año inmediatamente anterior.

c. Para predios cuyos avalúos catastrales se encuentren en estado de conservación, su crecimiento anual se limitará al Índice de Valoración Predial (IVP) que defina el Departamento Nacional de Planeación (DNP), el cual no podrá ser superior al Índice de Precios al Consumidor (IPC) del año inmediatamente anterior.

d. En el caso de las viviendas pertenecientes a los estratos 1, 2 y 3 cuyo avalúo catastral sea hasta 135 salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV), el incremento anual del Impuesto Predial, no podrá sobrepasar el cien por ciento (100%) del Índice de Precios al Consumidor (IPC).

2. PREDIOS IGUALES O MAYORES A 100 HECTÁREAS. 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.

Parágrafo 1°. La limitación prevista en este artículo no se aplicará para:

1. Lotes urbanizables no urbanizados, predios rurales con licencia de parcelación no desarrollados o no construidos y sin uso agropecuario.

2. Lotes urbanizados no construidos.

3. Los predios que utilicen como base gravable el autoavalúo para calcular su impuesto predial.

4. Los predios cuyo avalúo resulta de la autoestimación que es inscrita por las autoridades catastrales en el respectivo censo, de conformidad con los parámetros técnicos establecidos en las normas catastrales.

5. Predios que no han sido objeto de formación catastral.

Parágrafo 2°. En todo caso una vez aplicados los límites de este artículo, el impuesto liquidado no podrá ser inferior al uno por mil (1‰) del avalúo catastral.

Artículo 8°. *Tarifas.* Modifíquese el artículo 4 de la Ley 44 de 1990 quedará así:

Artículo 4°. La tarifa del impuesto predial unificado, a que se refiere la presente ley, será fijada por los respectivos Concejos municipales y distritales y oscilará entre el uno por mil (1‰) y el 15 por mil (15‰) del respectivo avalúo.

Las tarifas deberán establecerse en cada municipio o distrito de manera diferencial y progresivo, teniendo en cuenta factores tales como:

1. Los estratos socioeconómicos.

2. Los usos del suelo en el sector urbano.

3. La antigüedad de la formación o actualización del Catastro.

4. El rango de área.

5. Avalúo Catastral.

A la propiedad inmueble urbana con destino económico habitacional o rural con destino económico agropecuario estrato 1, 2 y 3 y cuyo precio sea inferior a ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 smlmv), se le aplicará la tarifa que establezca el respectivo Concejo Municipal o Distrital entre el uno por mil (1‰) y el nueve por mil (9‰).

A partir del año en el cual entren en aplicación las modificaciones de las tarifas, el cobro total del impuesto predial unificado resultante con base en ellas, no podrá 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 identifique en los procesos de actualización del catastro.

Las tarifas aplicables a los terrenos urbanizables no urbanizados teniendo en cuenta lo estatuido por la Ley 09 de 1989, y a los urbanizados no edificados, podrán ser superiores al límite señalado en el primer inciso de este artículo, sin que excedan el veinte por mil (20‰).

Parágrafo 1°. Para efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 24 de la Ley 44 de 1990, modificado por el artículo 184 de la Ley 223 de 1995, la tarifa aplicable para resguardos indígenas será la resultante del promedio ponderado de las tarifas definidas para los demás predios del respectivo municipio o distrito, según la metodología que expida el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

Parágrafo 2°. Todo bien de uso público será excluido del impuesto predial, salvo aquellos que se encuentren expresamente gravados por la Ley.

Parágrafo 3°. En el caso de predios con usos del suelo mixtos, la tarifa del Impuesto Predial Unificado se determinará aplicando a cada porción del predio la tarifa correspondiente, de acuerdo con su uso, en proporción al área que cada uno represente frente al área total del inmueble.

Parágrafo 4°. Las entidades territoriales, a través de los concejos municipales y distritales, deberán adecuar las tarifas del Impuesto Predial Unificado conforme a lo dispuesto en el presente artículo, dentro de un plazo máximo de un (1) año contado a partir de la entrada en vigencia de la presente ley. El Gobierno nacional podrá establecer incentivos para quienes implementen oportunamente estas disposiciones, de conformidad con la reglamentación que se expida.

Artículo 9°. *Autorización transitoria a distritos y municipios para otorgar beneficios en sanciones e intereses del impuesto predial unificado.* Autorícese transitoriamente a los distritos y municipios para que, mediante acuerdo, otorguen beneficios tributarios a los contribuyentes que presenten obligaciones en mora por concepto del Impuesto Predial Unificado correspondientes a la vigencia 2025 y anteriores, siempre que realicen el pago dentro del plazo que

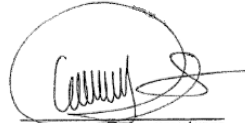
establezca la respectiva entidad territorial, el cual no podrá exceder de un año (1) contado a partir de la entrada en vigencia del acuerdo que adopte el beneficio.

Para tal efecto, las entidades territoriales podrán condonar total o parcialmente las sanciones y los intereses moratorios, hasta por el cien por ciento (100%), de conformidad con las condiciones y términos que establezcan en la reglamentación que expidan.

Parágrafo. Los beneficios previstos en el presente artículo también serán aplicables a los contribuyentes que, a la entrada en vigencia de la presente ley, cuenten con acuerdos de pago vigentes o se encuentren en procesos de cobro coactivo, respecto de las obligaciones objeto del beneficio.

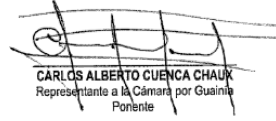
Artículo 10. Vigencia y derogatorias. La presente ley rige a partir de la fecha de su promulgación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

En particular, deróguese el artículo 49 de la Ley 2294 de 2023, así como las demás normas expedidas en virtud del mismo.



WILMER CASTELLANOS HERNÁNDEZ
Representante a la Cámara por Boyacá
Ponente

CHRISTIAN MUNIR GARCÉS ALJURE
Representante a la Cámara por Valle del Cauca
Ponente



CARLOS ALBERTO CUENCA CHAU
Representante a la Cámara por Guainía
Ponente

MARIA DEL MAR PIZARRO GARCÍA
Representante a la Cámara por Bogotá
Ponente

JORGE HERNÁN BASTIDAS ROSERO
Representante a la Cámara por Cauca
Ponente