



GACETA DEL CONGRESO

SENADO Y CÁMARA

(Artículo 36, Ley 5ª de 1992)

IMPRENTA NACIONAL DE COLOMBIA

www.imprenta.gov.co

ISSN 0123 - 9066

AÑO XXXV - N° 1471

Bogotá, D. C., viernes, 2 de octubre de 2026

EDICIÓN DE 35 PÁGINAS

DIRECTORES:

DIEGO ALEJANDRO GONZÁLEZ GONZÁLEZ

SECRETARIO GENERAL DEL SENADO

www.secretariasenado.gov.co

MIGUEL ÁNGEL SÁNCHEZ VÁSQUEZ

SECRETARIO GENERAL DE LA CÁMARA

www.camara.gov.co

RAMA LEGISLATIVA DEL PODER PÚBLICO

CÁMARA DE REPRESENTANTES

PONENCIAS

**PONENCIA PARA SEGUNDO DEBATE
AL PROYECTO DE LEY NÚMERO 188
DE 2025 CÁMARA ACUMULADO CON EL
PROYECTO DE LEY NÚMERO 291 DE 2025
CÁMARA**

*por medio del 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.*

Señor,

ALFREDO APE CUELLO BAUTE

Presidente Comisión Tercera

Cámara de Representantes

Asunto: Ponencia segundo debate Proyecto de Ley número 188 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley número 291 de 2025 Cámara, por medio del 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.

Respetado presidente Cuello, cordial saludo.

Por medio de la presente, y en cumplimiento del encargo asignado por la Mesa Directiva de la Comisión Tercera de la Cámara de Representantes, me permito rendir informe de ponencia para segundo debate al proyecto de ley del asunto en el documento que encuentra a continuación

Atentamente,

NATALIA MORENO PUIN
Representante a la Cámara por Cundinamarca
Congreso de la República de Colombia

PONENCIA SEGUNDO DEBATE

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

*por medio del 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.*

**I. 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.

Por otro lado, el Proyecto de Ley con número consecutivo 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. Ambos proyectos de ley fueron acumulados en el primer proyecto presentado (188/2025C).

El proyecto de ley presentó dos ponencias, una negativa firmada por los Honorables Representantes Jorge Hernán Bastidas Rosero y María del Mar Pizarro García; y otra positiva presentada por los

Honorables Representantes Carlos Alberto Cuenca Chaux y Wilmer Yair Castellanos Hernández.

Este proyecto de ley fue aprobado por la Comisión Tercera de la Cámara de Representantes con modificaciones, que serán detalladas en la sección XXXXXX de este documento.

II. OBJETO DEL PROYECTO DE LEY

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.

III. CONTENIDO DEL PROYECTO DE LEY

El presente proyecto de ley cuenta con XX artículos para el segundo debate en Cámara de Representantes resumidos a continuación:

Artículo 1°. Objeto. Definir condiciones sobre las cuales se deben realizar los avalúos catastrales y los límites del impuesto predial bajo los principios de calidad, progresividad y eficiencia.

Artículo 2°. Avalúo catastral y su determinación. El avalúo catastral no podrá ser inferior al 60% ni superior al 80% del valor comercial. El avalúo deberá responder a información técnica de mercado. Deberá actualizarse bajo los principios de equidad, progresividad y sostenibilidad fiscal.

Artículo 3°. Implementación progresiva del avalúo catastral. Una vez realizado el avalúo catastral los entes territoriales podrán implementar un avalúo catastral inferior al 30% e irlo aumentando progresivamente hasta el límite del 60% del artículo 2°.

Artículo 4°. Revisión de los avalúos catastrales. Los dueños o las entidades podrán solicitar a los gestores catastrales una revisión cuando consideren que los valores catastrales no se ajustan a las características de su predio. Los gestores catastrales tendrán un plazo de tres meses para responder, con prórroga de un mes adicional siempre que esta sea informada al contribuyente.

Parágrafo primero. Los avalúos catastrales entrarán en vigor para el periodo fiscal siguiente al año en el cuál se ordenó la anotación del avalúo.

Parágrafo segundo. En caso de que la autoridad fiscal no se pronuncie sobre la revisión, se entenderá como silencio administrativo, con efectos favorables al solicitante. Estos incluyen presunción de errores técnicos y suspensión de efectos fiscales.

Parágrafo tercero. Los contribuyentes podrán solicitar el saldo a favor en los cinco años siguientes al momento de su pago.

Parágrafo cuarto. El gestor priorizará a los predios rurales.

Parágrafo quinto. En caso de que se haya presentado a la autoridad que no es competente esta deberá dar traslado de la solicitud.

Artículo 5°. Mecanismos de ajuste frente a incrementos desproporcionados del avalúo catastral. Ante avalúos que sean desproporcionados se hará una revisión catastral prioritaria y ajustes transitorios en el impuesto predial.

Artículo 6°. Obliga al gestor catastral a tomar información con visitas de campo.

Artículo 7°. Límite del impuesto predial. Delimita el crecimiento del límite predial dependiendo del tamaño del predio:

- **Menor a 100 hectáreas:** si hay actualización catastral no se podrá aumentar el impuesto sino la inflación más 8 puntos porcentuales, si no se actualizó podrá aumentar hasta en un 30%, para las viviendas estratos 1, 2 y 3 no puede sobrepasar el IPC.
- **Mayor a 100 hectáreas:** No podrá superar el doble del avalúo catastral anterior.

Artículo 8°. Tarifa del impuesto predial. Disminuye el máximo de la tarifa del impuesto predial de 16 por mil a 15 por mil. Así mismo incluye una tarifa diferencial máxima de 9 por mil para las propiedades con un avalúo menor de 135 SMLMV que sean agropecuarias o de estrato 1, 2 y 3. A partir del año siguiente de la entrada en vigencia de la ley no podrá superar el 25% del monto liquidado respecto al año anterior.

Parágrafo primero. El impuesto predial para los resguardos indígenas, que es pagado con cargo al Presupuesto General de la Nación (Art. 184 - Ley 223 de 1995), será igual al promedio ponderado de las tarifas definidas para los demás predios.

Parágrafo segundo. Se excluye los bienes de uso públicos.

Parágrafo tercero. La tarifa en suelos mixtos será igual al uso del suelo que ocupa mayor área.

Parágrafo cuarto. Los concejos municipales tendrán un plazo de un año para actualizar las tarifas.

Artículo 9°. Autorización transitoria a distritos y municipios para otorgar beneficios en sanciones e intereses del impuesto predial unificado. Mediante acuerdo se podrán condonar hasta el 100% de los intereses producto del no pago del impuesto predial de 2025.

Parágrafo. Los beneficios previstos en el presente artículo también serán aplicables a contribuyentes que tengan acuerdos de pago.

Artículo 10. Vigencias y derogatorias.

IV. JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO DE LEY

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 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.**

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 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.

4.1. Contexto de los Impuestos Prediales Unificados en Colombia

De acuerdo con la Ley 44 de 1990 la Base Gravable del Impuesto Predial es igual al 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 Minvivienda³.

El Impuesto Predial Unificado es un impuesto de recaudo municipal por mandato Constitucional; el artículo 317 de la Constitución Política establece que sólo 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 art. 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 artículo 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 confiables⁴.

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.

4.2. Contexto de la actualización catastral en el país

La 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.

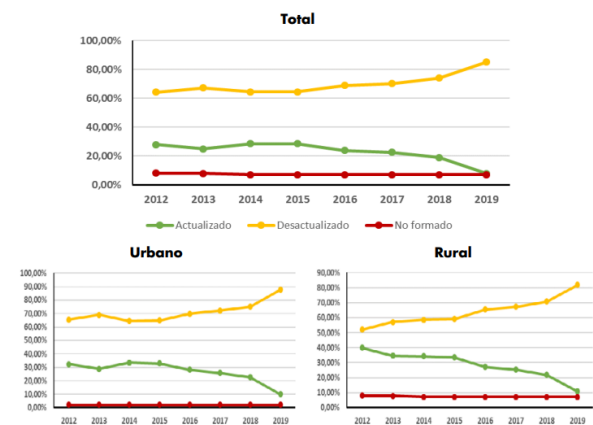
Ahora bien, de acuerdo con el informe presentado por el DANE al Congreso para el periodo 2024-2025, hasta junio de 2025 se había logrado actualizar el 27,02% del área geográfica del país con catastro multipropósito. Para avanzar en esta tarea, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) elaboró un 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 Rural Integral. De estos municipios, 495 están bajo la gestión directa del IGAC.

4.3. 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 (IGAG) 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)



Fuente: DNP (2019), a partir de información del IGAC con corte a 1 de enero de 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 cómo el comportamiento catastral en el país se ha venido deteriorando en los últimos siete años. La desactualización del avalúo catastral es una pérdida de potencial tributario para los municipios, los cuales suelen tener una situación fiscal apretada. Por tal motivo, la necesidad imperiosa de impulsar un catastro masivo que permita mejorar la administración de los territorios y así poder mejorar en la planeación nacional y regional.

Sin embargo, la actualización del catastro no debe verse reflejado como un sobrecobro a los contribuyentes que se han visto afectados con un aumento en su impuesto predial en algunos casos entre el 100% y 5000%. Una mala implementación podría generar incentivos contrarios para su implementación, teniendo incluso efectos negativos sobre el recaudo. Así mismo, tanto la actualización como el cobro del impuesto predial deberían tener un enfoque progresivo, tal como lo establece el artículo 363 de la constitución política.

4.4. Casos alarmantes del catastro multipropósito en el país

La exposición de motivos presentada en el proyecto de ley muestra que se hicieron audiencias públicas en el departamento de Cundinamarca, en la cual se encontraron que la mayoría de quejas se encuentran relacionadas con aumentos al incremento del Impuesto Predial Unificado producto de la actualización catastral, en donde se encontraron incrementos de más del 1.000%. A continuación se hace un recuento de los casos más problemáticos expuestos por los autores del proyecto de ley en su exposición de motivos:

1. Cundinamarca

En Cundinamarca actualmente están habilitados los siguientes gestores: Gobernación de Cundinamarca y municipios de Fusagasugá, Sesquilé, Soacha, Zipaquirá, Girardot y Cota. No todas 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 SAS, 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 SAS y Data Tools SAS.

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 SAS para constituir la empresa de Economía Mixta Catastro Avanza SAS 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 05379 sancionó al gestor catastral municipio de Soacha y operador catastral Catastro Avanza SAS por las irregularidades presentadas en la gestión y operación catastral⁸.

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, Supatá, 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.

2. 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 SAS ESP (ESIP) SAS 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 SAS 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 SAS y American Lightings SAS mas 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 les 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 esa 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.

3. 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 901.351.960-1 y matrícula 107.1668-16 inscrita en la Cámara de Comercio de Cali, cuya composición accionaria es: 51% en cabeza de la Gobernación 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 Leguizamo, 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 departamento¹².

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}.

4. 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 presentara 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.

5. 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 SAS 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 netos¹⁶.

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 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%).

6. 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 catastral¹⁷.

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 quien 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 contrato 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.

7. 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.

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, El Prado, Sotomayor y Antiguo Campestre, por citar unos cuántos²⁰.

Tolima

Según el presidente de Camacol Tolima, más de 220 inmuebles que ya están contruidos, 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”, precisó²¹.

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, conducirá, 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.

9. 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 tierras²².

j. YOPAL

De acuerdo con los hechos recientes, CATASIG 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 Habilitación 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 CATASIG SAS 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 pesos²⁴.

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.

V. Marco normativo

5.1. Fundamento Constitucional y Legal

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 363 establece que “El sistema tributario se funda en los principios de equidad, eficiencia y progresividad. Las leyes tributarias no se aplicarán con retroactividad.”. En ese sentido es fundamental que la estructuración del impuesto predial cumpla el principio de equidad y progresividad, de tal forma que el cobro del impuesto predial producto de la actualización de su base gravable tenga un mayor impacto en los ciudadanos con mayor capacidad de pago.

Por otro lado, 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 3° 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”. Esta 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. 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 párrafo 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.

Y finalmente, 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”.

5.2 Consolidado de normatividad

TIPO DE NORMA	NÚMERO	AÑO	TÍTULO
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.
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 número1170 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.

TIPO DE NORMA	NÚMERO	AÑO	TÍTULO
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.

VI. Modificaciones del proyecto de ley en su aprobación en primer debate

Proyecto original	Proyecto aprobado para segundo debate
<p>ARTÍCULO 1°. 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 1°. 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.</p>
<p>ARTÍCULO 2°. 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>ARTÍCULO 2°. 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>PARÁGRAFO PRIMERO. Para la determinación del avalúo catastral no será necesario calcular de manera separada el valor del suelo y el de la construcción.</p>
	<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 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.</p> <p>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</p>

Proyecto original	Proyecto aprobado para segundo debate
	<p>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.</p> <p>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:</p> <p>i) que la solicitud haya tenido lugar dentro de los dos meses (2) siguientes a la notificación de la liquidación o factura, y</p> <p>ii) que la revisión del avalúo catastral sea el único motivo de inconformidad.</p> <p>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.</p> <p>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:</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 PRIMERO. Para efectos fiscales, los avalúos catastrales entrarán en vigor para el periodo fiscal siguiente al año en el cual se ordenó la anotación del avalúo.</p> <p>PARÁGRAFO SEGUNDO. 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> <p>3. Liquidación provisional del impuesto predial. 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>

Proyecto original	Proyecto aprobado para segundo debate														
	<p>4. Trámite preferente. La solicitud adquirirá trámite preferente y prioritario, y deberá resolverse en un término máximo adicional de un mes (1).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>PARÁGRAFO TERCERO. 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>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.</p> <p>PARÁGRAFO CUARTO. 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 QUINTO. 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.</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 3°. TARIFAS 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>	<p>ARTÍCULO 8° TARIFAS. Modifíquese el artículo 4° de la Ley 44 de 1990 quedará así:</p> <p>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.</p> <p>Las tarifas deberán establecerse en cada municipio o distrito de manera diferencial y progresivo, teniendo en cuenta factores tales como:</p> <ol style="list-style-type: none">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. <p>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%)</p> <p>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%</p>														
<table><tr><th>Características del predio</th><th>Rango tarifario aplicable (pesos por mil de avalúo)</th></tr><tr><td>General</td><td>5-16</td></tr><tr><td>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>1-9</td></tr><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>Terrenos urbanizables no urbanizados</td><td>5-20</td></tr><tr><td>Terrenos urbanizados no edificados</td><td>5-20</td></tr></table>	Características del predio	Rango tarifario aplicable (pesos por mil de 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	Zonas de ordenamiento social, político y ambiental diferencial	1-9	Municipios objeto de actualización masiva, por única vez.	1-9	Terrenos urbanizables no urbanizados	5-20	Terrenos urbanizados no edificados	5-20	
Características del predio	Rango tarifario aplicable (pesos por mil de 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														
Zonas de ordenamiento social, político y ambiental diferencial	1-9														
Municipios objeto de actualización masiva, por única vez.	1-9														
Terrenos urbanizables no urbanizados	5-20														
Terrenos urbanizados no edificados	5-20														

Proyecto original	Proyecto aprobado para segundo debate
	<p>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.</p> <p>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%).</p> <p>PARÁGRAFO PRIMERO. 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 SEGUNDO. Todo bien de uso público será excluido del impuesto predial, salvo aquellos que se encuentren expresamente gravados por la ley.</p> <p>PARÁGRAFO TERCERO. 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 CUARTO. 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 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>
<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 de 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>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>ARTÍCULO 7°. LÍMITE 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 inmediatamente anterior</p> <p>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.</p> <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>

Proyecto original	Proyecto aprobado para segundo debate								
<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>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>c. 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> <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>	<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> <p>PARÁGRAFO PRIMERO. La limitación prevista en este artículo no se aplicará para:</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 SEGUNDO. 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>								
<table><tr><th>Destino económico o uso del suelo</th><th>Descripción</th></tr><tr><td>Habitacional, comercial rural y soportes de infraestructura</td><td>Destinos económicos: habitacional, comercial, agroturismo, Infraestructura hidráulica, Infraestructura transporte, Infraestructura seguridad.</td></tr><tr><td>Áreas para producción agropecuaria</td><td>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><tr><td>Institucional y áreas de conservación y protección.</td><td>Destinos económicos: salubridad, institucional, educativo, infraestructura de saneamiento básico y servicios funerarios.</td></tr></table>	Destino económico o uso del suelo	Descripción	Habitacional, comercial rural y soportes de infraestructura	Destinos económicos: habitacional, comercial, agroturismo, Infraestructura hidráulica, Infraestructura transporte, Infraestructura seguridad.	Áreas para producción agropecuaria	Destinos económicos: agropecuario, agrícola, pecuario, acuícola, agroindustrial, agroforestal, forestal, infraestructura asociada a la producción agropecuaria. Uso del suelo: ecoturismo, agroturismo, o los que hagan sus veces.	Institucional y áreas de conservación y protección.	Destinos económicos: salubridad, institucional, educativo, infraestructura de saneamiento básico y servicios funerarios.	
Destino económico o uso del suelo	Descripción								
Habitacional, comercial rural y soportes de infraestructura	Destinos económicos: habitacional, comercial, agroturismo, Infraestructura hidráulica, Infraestructura transporte, Infraestructura seguridad.								
Áreas para producción agropecuaria	Destinos económicos: agropecuario, agrícola, pecuario, acuícola, agroindustrial, agroforestal, forestal, infraestructura asociada a la producción agropecuaria. Uso del suelo: ecoturismo, agroturismo, o los que hagan sus veces.								
Institucional y áreas de conservación y protección.	Destinos económicos: salubridad, institucional, educativo, infraestructura de saneamiento básico y servicios funerarios.								

Proyecto original		Proyecto aprobado para segundo debate										
<table><tr><th>Destino económico o uso del suelo</th><th>Descripción</th></tr><tr><td></td><td>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.</td></tr><tr><td>Dotacionales y servicios de alto impacto</td><td>Destinos económicos: Recreacional, comercial, cultural e industrial de alto impacto. Uso del suelo: Turismo o el que haga sus veces.</td></tr><tr><td>Usos restringidos</td><td>Destinos económicos: Minería -hidrocarburos</td></tr><tr><td>Suburbano y vivienda campestre</td><td>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>	Destino económico o uso del suelo	Descripción		Uso del suelo: Actividad institucional de carácter público no municipal, áreas de protección y conservación ambiental, de patrimonio cultural, áreas del sistema de servicios públicos, o los que hagan sus veces.	Dotacionales y servicios de alto impacto	Destinos económicos: Recreacional, comercial, cultural e industrial de alto impacto. Uso del suelo: Turismo o el que haga sus veces.	Usos restringidos	Destinos económicos: Minería -hidrocarburos	Suburbano y vivienda campestre	Uso del suelo: Suburbano, corredor vial o vivienda campestre sin parcelación y sin uso productivo agropecuario, o los que hagan sus veces.		
Destino económico o uso del suelo	Descripción											
	Uso del suelo: Actividad institucional de carácter público no municipal, áreas de protección y conservación ambiental, de patrimonio cultural, áreas del sistema de servicios públicos, o los que hagan sus veces.											
Dotacionales y servicios de alto impacto	Destinos económicos: Recreacional, comercial, cultural e industrial de alto impacto. Uso del suelo: Turismo o el que haga sus veces.											
Usos restringidos	Destinos económicos: Minería -hidrocarburos											
Suburbano y vivienda campestre	Uso del suelo: Suburbano, corredor vial o vivienda campestre sin parcelación y sin uso productivo agropecuario, o los que hagan sus veces.											
<p>PARÁGRAFO 2°. En todo caso una vez aplicados los límites de este artículo, el impuesto liquidado no puede ser inferior al uno por mil (1‰) del avalúo catastral.</p> <p>PARÁGRAFO 3°. Para los predios que realicen autoavalúos en el impuesto o autoestimaciones 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>PARÁGRAFO 4°. La limitación prevista en esta ley no se aplicará para los predios que se incorporen por primera vez a la base catastral.</p> <p>Para efectos del Impuesto Predial Unificado:</p> <p>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> <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 5°. 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>												

Proyecto original	Proyecto aprobado para segundo debate
<p>ARTÍCULO 5°. 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> <ol style="list-style-type: none">1. Predios y/o zonas en inminente menaza, vulnerabilidad y riesgo (AVR).2. Las construcciones ubicadas en la propiedad rural no destinadas a uso habitacional.3. El destino sociodemográfico del suelo.4. Usos del suelo en el sector rural.5. Los predios cuyo avalúo sea por construcciones que se incorporan o por cambio de uso.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).7. Los bienes inmuebles destinados a la conservación hídrica y ambiental, así como los ubicados en las áreas de delimitación de páramos. <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>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. 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>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</p>	<p>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:</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>

Proyecto original	Proyecto aprobado para segundo debate
<p>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>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>ARTÍCULO 8º. 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>	
	<p>ARTÍCULO 9º. 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>
<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 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</p>

VII. Consideraciones de la ponencia sobre el proyecto de ley aprobado en primer debate

El proyecto de ley aprobado en primer debate si bien se mantiene con el objetivo de limitar el impacto de la actualización del avalúo catastral sobre la liquidación del impuesto predial, este proyecto de ley presenta posibilidades de mejora en materia de la técnica del avalúo catastral, así como en la progresividad del cobro del impuesto predial, por lo que proponemos en esta ponencia una serie de cambios para fortalecer el proyecto de ley.

6.1 Avalúo catastral

El proyecto de ley aprobado en primer debate propone en su artículo 2° propone una modificación sobre la forma en cómo se realiza el avalúo catastral poniendo un techo del 80% sobre el valor catastral. Así mismo, el proyecto de ley incluye especificaciones sobre la forma en que se debe realizar el avalúo catastral incluyendo los criterios de equidad, progresividad y sostenibilidad fiscal. Sin embargo, esta forma de reglamentar desnaturaliza el catastro por lo que no toma en cuenta su naturaleza estadística sino solo su rol como base gravable del impuesto predial.

Es preciso recordar que el catastro está definido como “el inventario o censo de los bienes inmuebles localizados en el territorio nacional, de dominio público o privado, independiente de su tipo de tenencia, el cual debe estar actualizado y clasificado con el fin de lograr su identificación física, jurídica y económica con base en criterios técnicos y objetivos.” (Subrayado nuestro).

Así mismo, el país ha hecho esfuerzos para que el catastro tenga un enfoque multipropósito con el fin de servir como insumo fundamental para la implementación de políticas públicas a nivel territorial. Distorsionar el catastro de forma que se modifique su valor no permite que se cumpla su función de censo o su función estadística por lo que puede terminar viciando la implementación de políticas públicas. El catastro debe acercarse lo más posible a su valor comercial, sin perjuicio de que en la base gravable del impuesto se puedan tomar valores menores dependiendo de las características del predio con el fin de darle una mayor progresividad al impuesto predial con el objetivo de promover determinadas actividades económicas en el suelo del país.

En ese sentido, proponemos una modificación del proyecto de ley de tal forma que la intención de mantener bases gravables menores sin alterar el avalúo catastral el cual sirve también como censo

para la formulación de políticas públicas diferentes al impuesto predial.

6.2 Actualización del impuesto predial producto de un aumento en el avalúo catastral

Entre los principales instrumentos de este proyecto de ley para limitar el aumento del avalúo catastral se encuentra un límite en el aumento del impuesto predial de forma tal que predios inferiores a 100 hectáreas tendrían un aumento de máximo la variación del IPC más ocho puntos porcentuales. Mientras que para predios de más de 100 hectáreas el monto del avalúo catastral no podrá superar el monto del año inmediatamente anterior.

La forma en que se estructuraron estos techos en los avalúos catastrales no contribuye a tener un sistema fiscal progresivo en los municipios de forma tal que los ciudadanos que tienen mayores ingresos y mayores recursos económicos tributen más. Tener como único límite la determinación de la actualización del cobro del impuesto predial desconoce las realidades de la distribución de los predios en el país.

Menos del 2% de las Unidades de Producción Agropecuaria tienen más de 100 hectáreas. Adicionalmente, el número de UPA se concentra mayoritariamente en predios menores a cinco hectáreas, un 70,4% de las UPA se encuentran en estos predios. Lo anterior implica que el límite de 100 hectáreas aplicaría a muy pocos predios del país y adicionalmente que los propietarios de predios muy pequeños, la gran mayoría de propietarios del país, serían tratados igual que grandes y medianos propietarios.

Por lo anterior, es necesario modificar el proyecto de ley de forma tal que las actualizaciones tengan un carácter progresivo. Lo anterior con el fin de disminuir las desigualdades estructurales del país y de fortalecer los ingresos de los municipios para que estos puedan tener los recursos necesarios para atender las necesidades de inversión y provisión de bienes públicos de estos.

6.3 Modificaciones sobre el proyecto de ley aprobado en primer debate

A continuación se presenta un cuadro con las modificaciones presentadas al proyecto de ley aprobado en primer debate para ser aprobado en segundo debate, las modificaciones presentadas buscan mantener la progresividad del impuesto mientras se limita los aumentos desproporcionados que pudieron existir por el avance de la actualización catastral.

Texto aprobado en primer debate por la comisión tercera	Texto sugerido para la plenaria
<p>ARTÍCULO 1°. 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.</p>	
<p>ARTÍCULO 2°. 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>PARÁGRAFO PRIMERO. Para la determinación del avalúo catastral no será necesario calcular de manera separada el valor del suelo y el de la construcción.</p>	<p>ARTÍCULO 2°. 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 reflejan las condiciones reales del mercado inmobiliario. El avalúo catastral no podrá ser inferior al sesenta por ciento (60%) <u>y no podrá superar el valor del avalúo comercial del predio.</u></p> <p>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.</p> <p>PARÁGRAFO PRIMERO. Para la determinación del avalúo catastral no será necesario calcular de manera separada el valor del suelo y el de la construcción.</p>
<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 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 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</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. Para ello deberán presentar las pruebas que justifiquen su solicitud, utilizando los medios de prueba señalados en la normatividad vigente.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

Texto aprobado en primer debate por la comisión tercera	Texto sugerido para la plenaria
<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> <p>i) que la solicitud haya tenido lugar dentro de los dos meses (2) siguientes a la notificación de la liquidación o factura, y</p> <p>ii) que la revisión del avalúo catastral sea el único motivo de inconformidad.</p> <p>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.</p> <p>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:</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 PRIMERO. Para efectos fiscales, los avalúos catastrales entrarán en vigor para el periodo fiscal siguiente al año en el cual se ordenó la anotación del avalúo.</p> <p>PARÁGRAFO SEGUNDO. 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> <p>3. Liquidación provisional del impuesto predial. 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>4. Trámite preferente. La solicitud adquirirá trámite preferente y prioritario, y deberá resolverse en un término máximo adicional de un mes (1) .</p> <p>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</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> <p>i) que la solicitud haya tenido lugar dentro de los dos meses (2) siguientes a la notificación de la liquidación o factura, y</p> <p>ii) que la revisión del avalúo catastral sea el único motivo de inconformidad.</p> <p>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.</p> <p>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:</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 PRIMERO. Para efectos fiscales, los avalúos catastrales entrarán en vigor para el periodo fiscal siguiente al año en el cual se ordenó la anotación del avalúo.</p> <p>PARÁGRAFO SEGUNDO. 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> <p>3. Liquidación provisional del impuesto predial. La liquidación provisional del impuesto predial tomará como base el avalúo catastral del año inmediatamente anterior.</p> <p>4. Trámite preferente. La solicitud adquirirá trámite preferente y prioritario, y deberá resolverse en un término máximo adicional de un mes (1) .</p> <p>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</p>

Texto aprobado en primer debate por la comisión tercera	Texto sugerido para la plenaria
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>PARÁGRAFO TERCERO. 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>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.</p> <p>PARÁGRAFO CUARTO. 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 QUINTO. 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.</p> <p>El traslado no interrumpirá los términos para resolver, los cuales se contabilizarán conforme a las reglas del derecho de petición</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>PARÁGRAFO TERCERO. 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>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.</p> <p>PARÁGRAFO CUARTO. 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 QUINTO. 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.</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 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:</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>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</p>	

Texto aprobado en primer debate por la comisión tercera	Texto sugerido para la plenaria
<p>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 7°. LÍMITE 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 inmediatamente anterior.</p> <p>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.</p> <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> <p>PARÁGRAFO PRIMERO. La limitación prevista en este artículo no se aplicará para:</p> <p>8. Lotes urbanizables no urbanizados, predios rurales con licencia de parcelación no desarrollados o no construidos y sin uso agropecuario.</p>	<p>ARTÍCULO 7°. LÍMITE 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. Hasta un máximo igual a la variación anual del IPC más 8 puntos porcentuales del monto liquidado el año anterior para aquellos predios que cumplan las siguientes condiciones:</p> <p>a) Los predios urbanos con destino económico habitacional o comercial y cuyo avalúo sea menor o igual a 135 SMMLV.</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 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 SMMLV</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 SMMLV y menor o igual a 250 SMMLV</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 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 SMMLV y hasta 250 SMMLV</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 SMMLV y menor o igual a 350 SMMLV.</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 o de soportes de infraestructura; ii) área para producción agropecuaria; iii) institucional y áreas de conservación y protección; y cuyo avalúo catastral sea superior a 250 SMMLV y hasta 350 SMMLV.</p> <p>c) Los predios urbanos y rurales de otros destinos económicos con avalúos catastrales hasta 350 SMMLV.</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 SMMLV y hasta 500 SMMLV.</p> <p>5. Hasta el 300% del monto liquidado por el mismo concepto el año inmediatamente anterior para los predios urbanos y rurales cuyo avalúo catastral sea superior a 500 SMMLV</p> <p>PARÁGRAFO PRIMERO. La limitación prevista en este artículo no se aplicará para:</p> <p>1. Lotes urbanizables no urbanizados, predios rurales con licencia de parcelación no desarrollados o no construidos y sin uso agropecuario.</p>

Texto aprobado en primer debate por la comisión tercera	Texto sugerido para la plenaria
<p>9. Lotes urbanizados no construidos.</p> <p>10 Los predios que utilicen como base gravable el autoavalúo para calcular su impuesto predial.</p> <p>11. 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.</p> <p>12. Predios que no han sido objeto de formación catastral.</p> <p>PARÁGRAFO SEGUNDO. 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>2. Lotes urbanizados no construidos.</p> <p>3. Los predios que utilicen como base gravable el autoavalúo para calcular su impuesto predial.</p> <p>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.</p> <p>5. Predios que no han sido objeto de formación catastral.</p> <p>PARÁGRAFO SEGUNDO. 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>ARTÍCULO 8°. BASE GRAVABLE. Modifíquese el artículo 3° de la Ley 44 de 1990 el cuál quedará así:</p> <p>Artículo 3°. Base gravable. La base gravable del Impuesto Predial Unificado será el avalúo catastral, o el autoavalúo cuando se establezca la declaración anual del impuesto predial unificado.</p> <p>Los municipios que así lo determinen podrán aplicar los siguientes tratamientos tributarios diferenciales sobre la base gravable del impuesto:</p> <p>a) Para la liquidación del impuesto predial en una 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 podrá tomar como base gravable hasta el 70% del valor del predio.</p> <p>b) Para la liquidación del impuesto predial en una propiedad inmueble urbana con destino económico habitacional o rural con destino económico agropecuario se podrá tomar como base gravable como mínimo el 80% del avalúo catastral.</p> <p>c) En caso de que se haya dado una actualización del avalúo catastral se podrá implementar una actualización gradual sobre la base gravable del impuesto predial unificado. En ningún caso la base gravable podrá ser inferior al 50% del avalúo catastral.</p> <p>Parágrafo. El tratamiento tributario diferencial al que hacen referencia los literales a) y b) del presente artículo se aplicará a un solo inmueble por propietario.</p>
<p>ARTÍCULO 8°. TARIFAS. Modifíquese el artículo 4° de la Ley 44 de 1990 quedará así:</p> <p>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.</p> <p>Las tarifas deberán establecerse en cada municipio o distrito de manera diferencial y progresivo, teniendo en cuenta factores tales como:</p> <ol style="list-style-type: none">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. <p>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%).</p> <p>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.</p>	<p>ARTÍCULO 8°. TARIFAS. Modifíquese el artículo 4° de la Ley 44 de 1990 quedará así:</p> <p>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 (0,1%) y <u>el 16 por mil (0,16%)</u> del respectivo avalúo.</p> <p>Las tarifas deberán establecerse en cada municipio o distrito de manera diferencial y progresivo, teniendo en cuenta factores tales como:</p> <ol style="list-style-type: none">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. <p>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%).</p> <p>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.</p>

Texto aprobado en primer debate por la comisión tercera	Texto sugerido para la plenaria
<p>Las tarifas aplicables a los terrenos urbanizables no urbanizados teniendo en cuenta lo estatuído 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%).</p> <p>PARÁGRAFO PRIMERO. 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 SEGUNDO. Todo bien de uso público será excluido del impuesto predial, salvo aquellos que se encuentren expresamente gravados por la ley.</p> <p>PARÁGRAFO TERCERO. 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 CUARTO. 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 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> <p>ARTÍCULO 9º. 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.</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> <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. En particular, deróguese el artículo 49 de la Ley 2294 de 2023, así como las demás normas expedidas en virtud del mismo.</p>	<p>Las tarifas aplicables a los terrenos urbanizables no urbanizados teniendo en cuenta lo <u>determinado</u> 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 treinta y tres por mil (0,33%).</p> <p>PARÁGRAFO PRIMERO. 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 SEGUNDO. Todo bien de uso público será excluido del impuesto predial, salvo aquellos que se encuentren expresamente gravados por la ley.</p> <p>PARÁGRAFO TERCERO. 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 CUARTO. 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 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>

VII. Impacto fiscal

El artículo 7º, de 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*, determina que en la exposición de motivos y en las ponencias de los proyectos de ley se debe hacer explícito el costo fiscal que se genera por el gasto ordenado o por el

otorgamiento de beneficios tributarios, que debe ser compatible con el Marco Fiscal de Mediano Plazo, al mismo tiempo que debe señalar la fuente de financiación de dicho costo.

Ahora bien, en cumplimiento a la disposición referida, en lo que respecta a esta iniciativa en específico, se deja de manifiesto que este proyecto de ley no ordena gasto público.

VIII. Conflicto de interés

Según lo establecido en el artículo 3° de la Ley 2003 de 2019, corresponde al autor del proyecto y el ponente de un proyecto de ley enunciar las posibles circunstancias en las que se podría incurrir en conflicto de interés por parte de los congresistas que participen de la discusión y votación del proyecto de ley. En ese sentido, señala el artículo 1° de la Ley 2003 de 2019 lo siguiente:

“ARTÍCULO 1° El artículo 286 de la Ley 5ª de 1992 quedará así:

ARTÍCULO 286. Régimen de conflicto de interés de los congresistas. Todos los congresistas deberán declarar los conflictos de intereses que pudieran surgir en ejercicio de sus funciones. 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.

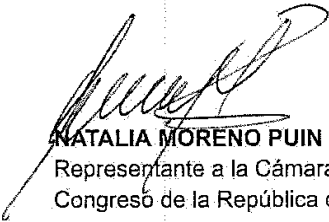
- a) Beneficio particular: aquel que otorga un privilegio o genera ganancias o crea indemnizaciones económicas o elimina obligaciones a favor del congresista de las que no gozan el resto de los ciudadanos. Modifique normas que afecten investigaciones penales, disciplinarias, fiscales o administrativas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

Atendiendo el anterior apartado legal, se considera que corresponderá a cada congresista evaluar el contenido del presente proyecto de ley y de otros elementos que puedan derivarse o entenderse como generadores de conflicto de interés.

VIII. Proposición

Con fundamento en las razones expuestas, rendimos **PONENCIA PARA SEGUNDO DEBATE POSITIVA** y en consecuencia solicitarle a la Plenaria de la Cámara de Representantes, dar segundo debate y aprobar el proyecto de **Ley 188 de 2025 de Cámara acumulado con el 291 de 2025 de Cámara**, por medio del 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.



NATALIA MORENO PUIN
Representante a la Cámara por Cundinamarca
Congreso de la República de Colombia

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

por medio del 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.

**El Congreso de Colombia
DECRETA**

ARTÍCULO 1°. 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 2°. 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 reflejan las condiciones reales del mercado inmobiliario. El avalúo catastral no podrá ser inferior al sesenta por ciento (60%) y no podrá superar el valor del avalúo comercial del predio.

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.

PARÁGRAFO PRIMERO. Para la determinación del avalúo catastral no será necesario calcular de manera separada el valor del suelo y el de la construcción.

ARTÍCULO 3°. 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 la 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 PRIMERO. Para efectos fiscales, los avalúos catastrales entrarán en vigor para el periodo fiscal siguiente al año en el cual se ordenó la anotación del avalúo.

PARÁGRAFO SEGUNDO. 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 tomará como base el 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 TERCERO. Los contribuyentes podrán solicitar la devolución o compensación de los saldos a favor originados en pagos en exceso o de lo no debido, dentro de los cinco (5) años siguientes al momento de su pago o al de la decisión que resuelve la revisión del avalúo catastral.

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 CUARTO. 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 QUINTO. 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:

6. Hasta un máximo igual a la variación anual del IPC más 8 puntos porcentuales del monto liquidado el año anterior para aquellos predios que cumplan las siguientes condiciones:
 - a) Los predios urbanos con destino económico habitacional o comercial y cuyo avalúo sea menor o igual a 135 SMMLV.
 - b) Los predios rurales que se encuentran dentro de alguna de las siguientes categorías asociadas a destinos económicos y/o uso del suelo: i) habitacional, comercial rural o de soportes de infraestructura; ii) áreas para producción agropecuaria; iii) institucional y áreas de conservación y protección; y cuyo avalúo catastral sea menor o igual a 135 SMMLV.
7. Hasta el 50% del monto liquidado por el mismo concepto el año inmediatamente anterior para:
 - a) Los predios urbanos con destino económico habitacional o comercial cuyo avalúo catastral sea superior a 135 SMMLV y menor o igual a 250 SMMLV.
 - b) Los predios rurales que se encuentran dentro de alguna de las siguientes categorías asociadas a destinos económicos y/o uso del suelo: i) habitacional, comercial rural o de soportes de infraestructura; ii) áreas para producción agropecuaria; iii) institucional y áreas de conservación y protección; y cuyo avalúo catastral sea superior a 135 SMMLV y hasta 250 SMMLV
8. Hasta el 75% del monto liquidado por el mismo concepto el año inmediatamente anterior para:
 - a) Los predios urbanos con destino económico habitacional o comercial cuyo avalúo catastral sea superior a 250 SMMLV y menor o igual a 350 SMMLV.
 - b) Los predios rurales que se encuentran dentro de alguna de las siguientes categorías asociadas a destinos económicos y/o uso del suelo: i) habitacional, comercial rural o de soportes de infraestructura; ii) área para producción agropecuaria; iii) institucional y áreas de conservación y protección; y cuyo

avalúo catastral sea superior a 250 SMMLV y hasta 350 SMMLV.

- c) Los predios urbanos y rurales de otros destinos económicos con avalúos catastrales hasta 350 SMMLV.
- 9. 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 SMMLV y hasta 500 SMMLV.
- 10. Hasta el 300% del monto liquidado por el mismo concepto el año inmediatamente anterior para los predios urbanos y rurales cuyo avalúo catastral sea superior a 500 SMMLV

PARÁGRAFO PRIMERO. La limitación prevista en este artículo no se aplicará para:

- 6. Lotes urbanizables no urbanizados, predios rurales con licencia de parcelación no desarrollados o no construidos y sin uso agropecuario.
- 7. Lotes urbanizados no construidos.
- 8. Los predios que utilicen como base gravable el autoavalúo para calcular su impuesto predial.
- 9. 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.
- 10. Predios que no han sido objeto de formación catastral.

PARÁGRAFO SEGUNDO. En todo caso una vez aplicados los límites de este artículo, el impuesto liquidado no podrá ser inferior al uno por mil (0,1%) del avalúo catastral.

Artículo 8°. Base gravable. Modifíquese el artículo 3° de la Ley 44 de 1990 el cual quedará así:

Artículo 3°. Base gravable. La base gravable del Impuesto Predial Unificado será el avalúo catastral, o el autoavalúo cuando se establezca la declaración anual del impuesto predial unificado.

Los municipios que así lo determinen podrán aplicar los siguientes tratamientos tributarios diferenciales sobre la base gravable del impuesto:

- d) Para la liquidación del impuesto predial en una 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 podrá tomar como base gravable hasta el 70% del valor del predio.
- e) Para la liquidación del impuesto predial en una propiedad inmueble urbana con destino económico habitacional o rural con destino económico agropecuario se podrá tomar

como base gravable como mínimo el 80% del avalúo catastral.

- f) En caso de que se haya dado una actualización del avalúo catastral se podrá implementar una actualización gradual sobre la base gravable del impuesto predial unificado. En ningún caso la base gravable podrá ser inferior al 50% del avalúo catastral.

Parágrafo. El tratamiento tributario diferencial al que hacen referencia los literales a) y b) del presente artículo se aplicará a un solo inmueble por propietario.

ARTÍCULO 9°. 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 (0,1%) y el 16 por mil (0,16%) 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 (0,1%) y el nueve por mil (0,9%).

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 determinado 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 treinta y tres por mil (0,33%).

PARÁGRAFO PRIMERO. 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 SEGUNDO. Todo bien de uso público será excluido del impuesto predial, salvo aquellos que se encuentren expresamente gravados por la ley.

PARÁGRAFO TERCERO. 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 CUARTO. 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 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 9º. AUTORIZACIÓN TRANSITORIA A DISTRITOS Y MUNICIPIOS PARA OTORGAR BENEFICIOS, 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.


NATALIA MORENO PUIN
Representante a la Cámara por Cundinamarca
Congreso de la República de Colombia

TEXTO APROBADO EN PRIMER DEBATE POR LA COMISIÓN TERCERA DE LA CÁMARA DE REPRESENTANTES, EN SESIONES ORDINARIAS DE LOS DÍAS MARTES CINCO (5) DE MAYO, MARTES DOS (2) DE JUNIO Y MARTES DIECISÉIS (16) DE JUNIO DE DOS MIL VEINTISÉIS (2026)

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

ARTÍCULO 3º. 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 PRIMERO. Para efectos fiscales, los avalúos catastrales entrarán en vigor para el periodo fiscal siguiente al año en el cual se ordenó la anotación del avalúo.

PARÁGRAFO SEGUNDO. 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 TERCERO. 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 CUARTO. 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 QUINTO. 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 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 PRIMERO. 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 SEGUNDO. 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 8º. TARIFAS. Modifíquese el artículo 4º de la Ley 44 de 1990 quedará así:

Artículo 4º. 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 PRIMERO. 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 SEGUNDO. Todo bien de uso público será excluido del impuesto predial, salvo aquellos que se encuentren expresamente gravados por la ley.

PARÁGRAFO TERCERO. 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 CUARTO. 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 9º. 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.

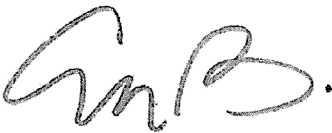
ARTÍCULO 10. VIGENCIA Y DEROGATORIAS. La presente ley rige a partir de la fecha de su promulgación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias. En particular, deróguese el artículo 49 de la Ley 2294 de 2023, así como las demás normas expedidas en virtud del mismo.

Cámara de Representantes. - Comisión Tercera de la Cámara de Representantes, los días martes cinco (5) de mayo, martes dos (2) de junio y martes dieciséis (16) de junio de dos mil veintiséis (2026). - En Sesiones de las fechas fue aprobado en primer debate en los términos anteriores y sin modificaciones, el **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, previo anuncio de su votación en Sesión Ordinaria de la Comisión Tercera de la Cámara de Representantes, el día martes 28 de abril de dos mil veintiséis (2026), en Sesión Conjunta de las Comisiones Económicas de la Honorable Cámara de Representantes y el Senado de la República, el día miércoles veinte (20) de mayo de dos mil veintiséis (2026) y en Sesión Ordinaria de la Comisión Tercera de la Cámara de Representantes el día martes dos (2) de junio de dos

mil veintiséis (2026), en cumplimiento del artículo 8º del Acto Legislativo 01 de 2003.

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

CARLOS ARTURO VALLEJO BELTRÁN
Presidente



ELIZABETH MARTÍNEZ BARRERA
Secretaria General

**CÁMARA DE REPRESENTANTES - COMISIÓN TERCERA
CONSTITUCIONAL PERMANENTE
(ASUNTOS ECONÓMICOS)**

Bogotá D.C., 30 de septiembre de 2026. En la fecha se recibió en esta Secretaría el Informe de Ponencia positivo para Segundo Debate del Proyecto de Ley N°188 de 2025 Cámara acumulado con el Proyecto de Ley N°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", suscrito por la Honorable Representante a la Cámara FRANCY NATALIA MORENO PUIN, y se remite a la Secretaría General de la Corporación para su respectiva publicación en la Gaceta del Congreso, tal y como lo ordena el artículo 156 de la Ley 5ª de 1992.

El Secretario General,



NÉSTOR EDUARDO IMBETT HERAZO

Bogotá, D.C. 30 de septiembre de 2026.

De conformidad con el artículo 165 de la Ley 5ª de 1992. "Reglamento del Congreso autorizamos el presente informe".

ALFREDO APE CUELLO BAUTE
PRESIDENTE



NÉSTOR EDUARDO IMBETT HERAZO
SECRETARIO GENERAL