

PROYECTO DE LEY DE RACIONALIZACIÓN DE LOS AJUSTES EN LOS
AVALUOS CATASTRALES Y FLEXIBILIZACIÓN
DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO (IPU)

“Por medio del cual se establecen límites máximos a los avalúos por actualización catastral, se unifica la conservación catastral a nivel nacional, se determinan los límites y plazos para el pago del impuesto predial unificado y se dictan otras disposiciones”.

Artículo 1º. - **Límite máximo de los avalúos catastrales.** Los avalúos catastrales tendrán un valor máximo equivalente al 70% del valor comercial de los predios urbanos y 50% de los predios rurales.

Artículo 2º. - **Racionalización del ajuste anual de la actualización catastral.** El ajuste por actualización catastral correspondiente a las variaciones de uso o de productividad, obras públicas y/o condiciones locales del mercado inmobiliario solo podrá incrementarse hasta en un 10% anual. Cuando se trate de nuevas construcciones o mutaciones físicas al predio, el incremento podrá corresponder hasta el 70% del valor comercial de estas adiciones físicas del predio.

Artículo 3º. - **Unificación de los ajustes por conservación.** En todo el territorio nacional, incluida la capital de la República, los ajustes por conservación equivaldrán máximo al 100% del Índice de Precios al Consumidor (IPC) del año inmediatamente anterior.

Artículo 4º. - **Límite máximo de ajuste en el impuesto predial unificado.** El ajuste en el valor a pagar por concepto de Impuesto Predial Unificado no podrá ser superior al 10% respecto del valor liquidado el año inmediatamente anterior, salvo que se trate de cambio de uso, para los cuales se aplicará un reajuste máximo de un 50% por ciento del incremento correspondiente, o que se trate de nuevas construcciones o mutaciones físicas al predio, para los cuales se aplicará un reajuste máximo de hasta del 30% del valor comercial de dichas construcciones o mutaciones físicas, de conformidad con el artículo 2 de la presente ley.

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

Artículo 5º. - **Plazos para el pago del impuesto predial.** El pago del impuesto predial podrá realizarse trimestral, semestral o anualmente, según opción sugerida y aceptada por el contribuyente. El pago anual se realizará en el primer trimestre del año y tendrá un descuento del 10%. Los pagos semestrales tendrán un descuento del 5%, siempre que se cancelen en el primer trimestre de cada periodo, y los pagos trimestrales se realizarán en el último mes de cada periodo y serán liquidados con un interés hasta del 1% mensual sobre saldos insolutos.

Artículo 6º. - **Revisión y recursos de los avalúos catastrales.** Los avalúos catastrales, la clasificación de los usos y demás actuaciones administrativas podrán ser objetados por los contribuyentes, individualmente por los respectivos propietarios o poseedores, y/o colectivamente por los juntas de acción comunal debidamente constituidas, de vecinos o las organizaciones de vivienda, mediante solicitud de revisión que se deberá presentar hasta el 30 de junio de cada año. Contra la decisión de revisión proceden los recursos de reposición ante la autoridad catastral y el de apelación ante el Comité Municipal de Apelación de Avalúos Catastrales. Mientras se resuelvan los recursos de reposición y apelación, no se causarán intereses ni sanciones.

Parágrafo. - Los concejos municipales y distritales establecerán mediante acuerdo la creación de un Comité de Apelación de Avalúos y demás actuaciones administrativas que tendrá como función única revisar las apelaciones individuales o colectivas que se presenten contra las decisiones de la autoridad catastral municipal. El Comité estará integrado así: el Alcalde municipal o su delegado, el jefe de planeación municipal o su delegado, el Personero municipal o su delegado, un representante de las juntas de acción comunal y un representante de las organizaciones de vivienda del respectivo municipio o distrito. La autoridad catastral municipal o distrital ejercerá la función de coordinación del comité con derecho a voz pero sin voto.

Artículo 7º - **Vigencia y Derogatorias.** La presente norma rige a partir de su promulgación y deroga todas las normas que le sean contrarias, en especial la Ley 601 de 2000.

IVAN LEONIDAS NAME VÁSQUEZ
Senador de la República
Partido Alianza Verde

**SOBRE EL PROYECTO DE LEY DE RACIONALIZACIÓN DE LOS
AJUSTES EN LOS AVALUOS CATASTRALES Y FLEXIBILIZACIÓN
DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO (IPU)**

Este proyecto de ley tiene por objeto lograr una racionalización del impacto económico que tienen los avalúos catastrales sobre el impuesto predial unificado en todo el país.

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

Cra. 7 N. 8-68 Oficina 201 Tel. 3823204 - 3823205
ivan.name.vasquez@senado.gov.co

Los principales alivios que generaría este importante proyecto de ley al bolsillo de los colombianos consisten en:

- Desmonta de sistema de tarifa diferencial por ajustes por conservación en Bogotá que genera que los bogotanos generalmente tengan que pagar un Impuesto Predial más costoso que en el resto del país.
- Establece un límite máximo del 70% sobre el valor comercial con base en el cual se establece el avalúo catastral. Actualmente ese límite es del 100%.
- Crea una segunda instancia para los procesos de revisión que promueven los ciudadanos, en garantía de sus derechos fundamentales.
- Racionaliza los incrementos porcentuales anuales del Impuesto Predial Unificado.
- Determina plazos para flexibilizar el pago por cuotas del Impuesto Predial.

Con este proyecto de ley se cumple el compromiso del Senador Iván Name, de la Alianza Verde para aliviar el profundo problema que se presenta todos los años con la liquidación y pago del Impuesto Predial.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

CONSIDERACIONES GENERALES DEL PAÍS:

DISPERSIDAD DE NORMAS NACIONALES Y DISTRITALES QUE INCIDEN EN EL AVALÚO CATASTRAL:

1. La **Ley 14 de 1983**, ordenó los siguientes mandatos legales:

***Artículo 3º.-** 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.*

AQUÍ VIVE LA DEMOCRACIA

Artículo 5º.- Las autoridades catastrales tendrán la obligación de formar los catastros o actualizarlos **en el curso de períodos de cinco (5) años** en todos los municipios del país, con el fin de revisar los elementos físico y jurídico del catastro y eliminar las posibles disparidades en el avalúo catastral **originadas en** mutaciones físicas, variaciones de uso o de productividad, obras públicas o condiciones locales del mercado inmobiliario.

Artículo 6º.- En el “intervalo” entre los actos de formación o actualización del catastro las autoridades catastrales reajustarán los avalúos catastrales para vigencias anuales.

Para calcular la proporción de tal reajuste se establecerá un índice de precios de unidad de área para cada categoría de terrenos y construcciones tomando como base los resultados de una investigación estadística representativa del mercado inmobiliario, cuya metodología deberá ser aprobada por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística.

El Gobierno Nacional determinará la proporción del reajuste para cada año a más tardar el 31 de octubre. Esta proporción no podrá ser superior a la proporción del incremento del índice nacional promedio de precios al consumidor que determine el Departamento Administrativo Nacional de Estadística para el período comprendido entre el 1 de septiembre del respectivo año y la misma fecha del año anterior.

(...).

1. 2. La **Ley 75 de 1986**, modificó los alcances de la Ley 14 de 1983, así:

ARTICULO 74º.- El artículo 5º de la Ley 14 de 1983, quedará así:

*"Las autoridades catastrales tendrán la obligación de formar los catastros o actualizarlos **en el curso de períodos de siete (7) años**, en todos los municipios del país, con el fin de revisar los elementos físico y jurídico del catastro y eliminar las posibles disparidades en el avalúo catastral originadas en mutaciones físicas, variaciones de uso o de productividad, obras públicas o condiciones locales de mercado inmobiliario".*

ARTICULO 75.- El artículo 6º de la Ley 14 de 1983, quedará así:

*"En el **intervalo entre los actos de formación o actualización del catastro**, elaborado de acuerdo con los artículos 4º y 5º de la Ley 14 de 1983, las autoridades catastrales reajustarán los avalúos catastrales para vigencias anuales, en un porcentaje no inferior al cuarenta por ciento (40%) ni superior al sesenta por ciento (60%) de la variación del índice de precios de vivienda calculado y elaborado por el Departamento Nacional de Estadística DANE. El porcentaje será determinado por el Gobierno Nacional, antes del 31 de octubre de cada año, previo concepto del Consejo Nacional de Política Económica y Social CONPES. Concluido el período de 7 años desde la formación o actualización del censo catastral, no se podrá hacer un nuevo reajuste y continuará vigente el último censo catastral hasta tanto se cumpla un nuevo acto de formación o actualización del censo del respectivo predio".*

1. 3. **LEY 223 DE 1995**, por la cual se expiden normas sobre racionalización tributaria y se dictan otras disposiciones.

Art. 79.- VALOR DE ENAJENACION DE LOS BIENES RAICES.

Parágrafo 1. **"Formación y actualización de catastros.** El artículo 5 de la Ley 14 de 1983 y el artículo 74 de la Ley 75 de 1986, quedarán así:

*Las autoridades catastrales tienen la obligación de formar los catastros o actualizarlos en todos los municipios del país **dentro de periodos máximos de cinco (5) años** con el fin de revisar los elementos físicos o jurídicos del catastro originados en mutaciones físicas, variaciones de uso o de productividad, obras públicas o condiciones locales del mercado inmobiliario.*

Parágrafo 2. El avalúo catastral de los bienes inmuebles urbanos no podrá ser inferior al cuarenta por ciento (40%) de su valor comercial.

Establecese un período de transición de cuatro (4) años (1996-1997-1998 y 1999) para dar cumplimiento total a la presente norma.

Parágrafo Transitorio. Aquellos municipios que a 31 de diciembre de 1995 cumplan el periodo de siete (7) años, que no hayan terminado la formación o actualización catastral, tendrán un plazo adicional hasta el 31 de diciembre de 1996 para terminarla.”

1. 4. La **Ley 601 de 2000**, artículo 3º, por la cual se concede una autorización a los contribuyentes del Impuesto Predial Unificado en el Distrito Capital, ordenó que **“Los avalúos catastrales de CONSERVACIÓN se reajustarán anualmente en el porcentaje que determine y publique el Gobierno Distrital en el mes de diciembre de cada año, de acuerdo con los índices de valoración inmobiliaria urbana y rural (IVIUR), previo concepto del Consejo de Política Económica y Fiscal, CONFIS, del periodo comprendido entre el primero de septiembre del respectivo año y la misma fecha del año anterior”.** (Ver decreto distrital 1146 de 2000).

1. 5. La **Ley 1450 de 2011** (Plan de Desarrollo), señaló:

ARTÍCULO 23. INCREMENTO DE LA TARIFA MÍNIMA DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO. 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 5 por mil y el 16 por mil 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 las tarifas que establezca el respectivo Concejo Municipal o Distrital a partir del 2012 entre el 1 por mil y el 16 por mil.

El incremento de la tarifa se aplicará a partir del año 2012 de la siguiente manera: Para el 2012 el mínimo será el 3 por mil, en el 2013 el 4 por mil y en el 2014 el 5 por mil. Sin perjuicio de lo establecido en el inciso anterior para los estratos 1, 2 y 3.

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 del 33 por mil.

PARÁGRAFO 1o. 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 2o. Todo bien de uso público será excluido del impuesto predial, salvo aquellos que se encuentren expresamente gravados por la Ley”.

Artículo 24°, formación y actualización de los catastros. *Las autoridades catastrales tienen la obligación de formar los catastros o actualizarlos en todos los municipios del país dentro de períodos máximos de cinco (5) años, con el fin de revisar los elementos físicos o jurídicos del catastro originados en mutaciones físicas, variaciones de uso o de productividad, obras públicas o condiciones locales del mercado inmobiliario, Las entidades territoriales y demás entidades que se benefician de este proceso, lo cofinanciarán de acuerdo a sus competencias y al reglamento que expida el Gobierno Nacional.*

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi formulará, con el apoyo de los catastros descentralizados, una metodología que permita desarrollar la actualización permanente, para la aplicación por parte de estas entidades-. De igual forma, establecerá para la actualización modelos que permitan estimar valores integrales de los predios acordes con la dinámica del mercado inmobiliario.

Parágrafo. *El avalúo catastral de los bienes inmuebles fijado para los procesos de formación y actualización catastral a que se refiere este artículo, no podrá ser inferior al sesenta por ciento (60%) de su valor comercial.*

- 1. 6. Decretos y Acuerdos distritales por los cuales se determinan los porcentajes de CONSERVACIÓN y/o incremento anual de los avalúos catastrales en el Distrito Capital de Bogotá y se reglamenta los cobros del predial:**

Decretos Distritales: 525 de 2002, 501 de 2003, 443 de 2004, 473 de 2005, 610 de 2006, 628 de 2007, 491 de 2008, 590 de 2009, 544 de 2010, 671 de 2011, 605 de 2012 y 691 de 2013.

Acuerdos Distritales: 105 de 2003, 196 de 2005, 185 de 2005, 352 de 2008 y 469 de 2011.

CONSIDERACIONES PARTICULARES DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ:

1. 1. La Alcaldía Mayor de Bogotá y la UAECD, vienen adelantando el proceso de **CONSERVACIÓN CATASTRAL** con desconocimiento del mandato legal, según el cual en el intervalo entre la formación y/o la actualización catastral debe aplicar un reajuste en los avalúos catastrales equivalente al índice de Valoración Inmobiliaria Urbana y Rural (IVIUR), según el porcentaje que determine el Gobierno Distrital anualmente, previo concepto del Consejo de Política Económica y Fiscal “Confis”. Mas sin embargo, se vienen utilizando reajuste superiores al IVIUR.
1. 2. La Alcaldía Mayor de Bogotá y la UAECD vienen adelantando el proceso de **ACTUALIZACIÓN CATASTRAL** con desconocimiento del mandato legal, según el cual cuando existan cambios en un predio originados en “mutaciones físicas, variaciones de uso o de productividad, obras públicas o condiciones locales del mercado inmobiliario”, el avalúo catastral de dicho predio podrá ser actualizado por la autoridad catastral, en un monto superior al IVIUR de conservación del respectivo año.
1. 3. La **ACTUALIZACIÓN CATASTRAL ACTUAL**, aplicada por el Distrito Capital, tiene además las siguientes contradicciones:
 - i. i) La “actualización catastral moderna” se aplica a cada predio con base en las variaciones físicas, de uso y/o condiciones inmobiliarias del SECTOR O ZONA GEOECONÓMICA que ejerza influencia sobre dicho predio, es decir, que el cambio, modificación y/o valorización generalizada de un sector, y no la individual, es la causa-efecto sobre el avalúo catastral de cada predio.
 - ii. ii) La “actualización catastral moderna” requiere de cortos periodos de tiempo para su ejecución POR LA INNOVACIÓN TECNOLÓGICA, debido a que a través de la aerofotografía y el seguimiento virtual a las diversas zonas o barrios, el catastro no necesita visitar los predios para actualizarlos, por lo que el Distrito aplica una actualización virtual y anual.
 - iii. iii) La “actualización catastral moderna” representa una BURBUJA ESPECULATIVA INMOBILIARIA. En el periodo 2003 a 2012 el índice de precios de la vivienda usada en Bogotá, según el Banco de la República, alcanzó un alza del **83%**, y el incremento en la conservación catastral (IVIUR) llegó al **46.87%** (Estrato 3) en el mismo periodo, mientras que la actualización catastral promedio de los últimos (5) años (2010-2014) alcanzó cerca del **150%** del valor promedio de los avalúos catastrales.
 - iv. iv) La “actualización catastral moderna” significa una SOBRE CARGA FISCAL para el contribuyente, por cuanto no guarda relación alguna con los incrementos en el salario mínimo y/o el índice de precios al

AQUÍVIVE LA DEMOCRACIA

consumidor (IPC), ni la valorización local o particular de los predios individuales, aspecto que ha generado una mora generalizada en el pago del impuesto predial que amenaza con la pérdida del único patrimonio de los propietarios pobres.

- v. v) La “actualización” es un mecanismo propicio para la CORRUPCIÓN ADMINISTRATIVA, dado que la UAECD es juez y parte del proceso de revisión de los avalúos catastrales.

ACCIONES U OMISIONES ADMINISTRATIVAS QUE GENERAN INCUMPLIMIENTO Y/O ABUSOS DE LOS MANDATOS LEGALES (CASO BOGOTÁ):

1. 1. La Alcaldía Mayor de Bogotá y la UAECD, vienen adelantando el proceso de **CONSERVACIÓN CATASTRAL** de forma irregular, dado que desconoce el mandato legal, según el cual en el intervalo entre la formación y/o las actualizaciones catastrales de un predio se debe aplicar exclusivamente un reajuste en el avalúo catastral equivalente al Índice de Valoración Inmobiliaria Urbana y Rural (IVIUR), el cual es expedido anualmente mediante decreto por la Alcaldía Mayor de Bogotá, según estratos socioeconómicos y usos.

A cambio, la UAECD aplica reajustes superiores al IVIUR, desconociendo el mandato contenido en la Ley 601 de 2000, artículo 3º, sin demostrar para cada predio las “mutaciones físicas, variaciones de uso o de productividad, obras públicas o condiciones locales del mercado inmobiliario” que justifiquen la actualización catastral.

1. 2. La Alcaldía Mayor de Bogotá y la UAECD vienen adelantando el proceso de **ACTUALIZACIÓN CATASTRAL** de forma irregular, dado que desconoce el mandato legal, según el cual cuando existan cambios en un predio originados en “mutaciones físicas, variaciones de uso o de productividad, obras públicas o condiciones locales del mercado inmobiliario”, el avalúo catastral de dicho predio podrá ser reajustado por la autoridad catastral, en un monto superior al IVIUR del respectivo año.

A cambio, la UAECD aplica reajustes desproporcionados que ocasionan avalúos catastrales superiores al 100 % del valor comercial de los inmuebles, sin demostrar los cambios en el predio originados por “mutaciones físicas, variaciones de uso o de productividad, obras públicas o variaciones de las condiciones locales del mercado inmobiliario”.

Adicionalmente, el proceso de ACTUALIZACIÓN CATASTRAL es ILIMITADO en el tiempo, espacio y valor, dado que se aplica - anual, bianual, trienal, cuatrienal o quinquenal - a sectores o zonas geo-económicas diversas, sin limitación específica del perímetro, con supuestos cambios en las condiciones locales del mercado inmobiliario, según precios de oferta, y no variaciones reales del valor de los predios específicos actualizados, cambios del mercado local que se encuentran incorporadas además en el IVIUR; adicionalmente, no existe techo de la actualización anual ni control efectivo de los entes de control estatales, dado que la UAECD es juez y parte en el trámite de las revisiones y recursos, por lo que no existe garantía alguna del DEBIDO PROCESO ADMINISTRATIVO, de conformidad con lo reglado en el artículo 29 Constitucional, y desconociéndose el mandato de las Leyes 14 de 1983, 75 de 1986, 223 de 1995 y 1450 de 2011.

1. 3. Para sustentar las anteriores actuaciones u omisiones ilegales del Distrito Capital se tienen como **pruebas**, entre miles de casos, las siguientes:

- ★ Avalúos catastrales del predio de la calle 50 B Sur No 35-61, estrato 2, barrio Fátima de la localidad 6ª de Tunjuelito, cuyos avalúos de conservación para los años 2009, 2012 y 2013 se incrementaron en el **30,29%, 25,15% y 32,68%** respecto del año inmediatamente anterior, en contravía de lo dispuesto en el IVIUR del 5%, 6,46% y 3% respectivamente.
- ★ Resolución UAECD No 76269 de octubre 31 de 2013 respecto de 15 inmuebles actualizados de los barrios San Andrés y Delicias, localidad de Kennedy, estrato 3, a los que aplicaron un reajuste entre el **28% y 50%** en el 2013 (1 año), reajustes que fueron confirmados por la UAECD en el trámite del recurso de revisión, en su condición de juez y parte.
- ★ Certificación catastral del Predio de la calle 34 No 21-31, estrato 4, localidad 13 de teusaquillo, de propiedad de la asociación sin ánimo de lucro denominada Asociación Colombiana de Propietarios de Vivienda y Usuarios de los Servicios Públicos “ACOPROVI”, cuyo avalúo catastral fue actualizado de \$ 151.170.000 a \$ 574.156.000 entre el 2005 y el 2014, es decir un reajuste total del **279.8%** en los últimos diez (10) años.
- ★ Avalúos catastrales de actualización del Predio de la carrea 79A No 39-29 Sur, estrato 2, barrio Estado Unidos – Super 13, Localidad 8 de Kenendy, los cuales fueron reajustados en el **96, 41%** entre el 2010 al 2014 (5 años).
- ★ Avalúos catastrales de actualización del Predio de la calle 35 Sur No 30-59, estrato 3, barrio Bravo Paez,, Localidad 18 de Rafael Uribe, los

AQUÍVIVE LA DEMOCRACIA

cuales fueron reajustados en el **103,151%** entre el 2010 al 2014 (5 años).

- ★ Avalúos catastrales de actualización del Predio de la Diagonal 49A SUR No 56A-64, estrato 2, barrio Rincón de Venecia, Localidad 6 de Tunjuelito, los cuales fueron reajustados en el **134,99%** entre el 2010 al 2014 (5 años).
- ★ Avalúos catastrales de actualización del Predio de la calle 66 Bis No 68B-46, estrato 3, barrio Bella Vista Nor-Occidental, localidad 10 de Engativa, los cuales fueron reajustados en el **403,14%** entre el 2010 al 2014 (5 años).

JUSTIFICACIÓN DEL ARTICULADO:

En primer lugar, se trata de un proyecto que no requiere de iniciativa gubernamental por cuanto no regula tarifas impositivas sino que simplemente reglamenta procedimientos en la ejecución de los avalúos catastrales, el pago de la carga fiscal del Impuesto Predial Unificado, determinación de criterios para clasificar los predios y garantía del debido proceso en las reclamaciones de los contribuyentes.

En segundo lugar, se propone un articulado con base en los siguientes argumentos:

Art. 1º.- **TECHO MÁXIMO DE LOS AVALÚOS CATASTRALES.** Se busca establecer topes máximos de los avalúos catastrales que impidan que estos superen los valores comerciales de los inmuebles, de tal forma que se detenga la burbuja inmobiliaria generada por los reajustes desproporcionados en el valor fiscal, tanto de predios urbanos como rurales, y además por cuanto los cambios en el mercado inmobiliario no son siempre positivos dado que existen fenómenos de violencia, indigencia, barras bravas, medio ambiente y obras públicas que generan desvalorización en predios y sectores de las ciudades.

Art. 2º.- **RACIONALIZACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL.** Se trata de establecer un control diferenciado en la actualización catastral, de tal forma que las que correspondan a las *“variaciones de uso o de productividad, obras públicas y/o condiciones locales del mercado inmobiliario”* solo podrán incrementarse hasta en un 10% anual, pero cuando se trate de nuevas construcciones o mutaciones físicas al predio, el incremento podrá corresponder hasta el 70% del valor comercial de estas adiciones físicas del predio.

Art. 3º.- **UNIFICACIÓN DE LOS AJUSTES POR CONSERVACIÓN.** Se unifica el reajuste anual por conservación de Bogotá con el vigente para todos los municipios del País, a los cuales aplica el 100% del Índice de Precios al Consumidor (IPC) del año inmediatamente anterior. Lo anterior, por cuanto existe inequidad tributaria con los contribuyentes de Bogotá, a los cuales se les aplica históricamente a partir del año 2001 unos porcentajes superiores en el reajuste de conservación que a los restantes contribuyentes del país.

Art. 4º.- **TECHO DEL AJUSTE EN EL IPU.** Así como se controla la base del avalúo catastral, se debe controlar el incremento del impuesto a pagar por los contribuyentes a fin de racionalizar la carga fiscal, el cual no podrá ser superior al 10% respecto del valor liquidado el año inmediatamente anterior, salvo de que se trate de nuevas construcciones o mutaciones físicas al predio, para el cual se podrá incrementar hasta en un 30% el impuesto a pagar.

Art. 5º.- **PLAZOS PARA EL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL.** Se trata de otorgar opciones para el pago del IPU, el cual podrá realizarse trimestral, semestral o anualmente, según opción sugerida y aceptada por el contribuyente.

Art. 6º.- **REVISIÓN Y RECURSOS DE LOS AVALÚOS CATASTRALES.** Se busca que los avalúos catastrales actualizados puedan ser objetados por los contribuyentes, individual o colectivamente mediante solicitud de revisión que se deberá presentar hasta el 30 de junio de cada año. El proceso de actualización catastral se blinda con la garantía a los contribuyentes de ejercer el derecho a la defensa y contradicción del respectivo avalúo.

El parágrafo del artículo 6º, crea un comité con participación democrática de las autoridades municipales, la personería y los contribuyentes en cada municipio que tendrá como función única revisar las apelaciones individuales o colectivas que se presenten contra las decisiones de la autoridad catastral municipal.

Art. 7º.- **CLASIFICACIÓN DE USOS DE LOS PREDIOS:**

Se propone la siguiente clasificación:

- ★ **PREDIOS RESIDENCIALES:** aquellos cuya actividad principal es la vivienda, es decir que el 80% del área construida esté dedicada a esta actividad.
- ★ **PREDIOS MIXTOS:** aquellos en los que existen dos o más actividades, en los que la vivienda represente el 50% o más del área construida del predio.
- ★ **PREDIOS NO RESIDENCIALES:** aquellos en los que la actividad principal es diferente a vivienda, es decir que el 80% del área construida está dedicada a actividades comerciales, industriales e institucionales u otras diferentes a vivienda.