



INFORMACIÓN & SOLUCIONES

INFORME DE PONENCIA SEGUNDO DEBATE PROYECTO DE LEY 107 DE 2015 CÁMARA.

Por medio de la cual se establecen límites máximos a los avalúos por actualización catastral, se unifica la conservación catastral a nivel nacional, se determinan los límites y plazos para el pago del Impuesto Predial Unificado y se dictan otras disposiciones.

Bogotá, D. C., marzo de 2016

Honorable Representante

ALEJANDRO CARLOS CHACÓN CAMARGO

Presidente

Comisión Tercera

Cámara de Representantes

Ciudad

Asunto: Informe de ponencia para segundo debate al Proyecto de ley número 107 de 2015 Cámara, *por medio de la cual se establecen límites máximos a los avalúos por actualización catastral, se unifica la conservación catastral a nivel nacional, se determinan los límites y plazos para el pago del Impuesto Predial Unificado y se dictan otras disposiciones.*

Respetado señor Presidente:

En cumplimiento a la honrosa designación realizada por la Mesa Directiva de la Comisión, de conformidad con lo preceptuado en los artículos 150, 153 y 156 de la Ley 5ª de 1992, con toda atención me permito poner a consideración para discusión de la Plenaria de la Honorable Cámara de Representantes, el informe de ponencia para segundo debate al **Proyecto de ley número 107 de 2015 Cámara,** *por medio de la cual se establecen límites máximos a los avalúos por actualización catastral, se unifica la conservación catastral a nivel nacional, se determinan los límites y plazos para el pago del Impuesto Predial Unificado y se dictan otras disposiciones.*

Para facilitar la exposición de argumentos favorables al presente proyecto de ley, el texto está dividido en los siguientes acápite:

1. Antecedentes.
2. Objeto de la iniciativa.
3. Justificación.
4. Marco jurídico (constitucional, legal y jurisprudencial).
5. Trámite primer debate.

“Este documento fue tomado directamente de la página oficial de la entidad que lo emitió”



6. Pliego de modificaciones.

7. Proposición.

8. Texto propuesto.

1. Antecedentes

El presente proyecto de ley corresponde a iniciativa parlamentaria, presentado por el honorable Senador Iván Leonidas Name Vásquez, radicado en la Secretaría de la Cámara el 9 de septiembre de 2015 y publicado en la **Gaceta del Congreso** número 699 de 2015, siendo asignada a la Comisión Tercera Constitucional Permanente para el trámite respectivo, cuya Mesa Directiva designó como ponentes para primer debate a las honorables Representantes Olga Lucía Velásquez Nieto y Sandra Liliana Ortiz Nova, habiéndose radicado el informe de ponencia para primer debate el 6 de noviembre de 2015, publicado en la **Gaceta del Congreso** número 907 de 2015 y aprobado en primer debate en las sesiones de fechas 15 y 16 de diciembre de 2015.

2. Objeto

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 regulando las tarifas impositivas, reglamentando procedimientos para 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 aras de la protección y garantía de los derechos y deberes de los contribuyentes y asegurar la sostenibilidad fiscal de los entes territoriales.

En tal sentido los alivios que generaría este importante proyecto de ley al bolsillo de los colombianos consiste entre otros en:

- Desmonta del 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.

3. Justificación

“Este documento fue tomado directamente de la página oficial de la entidad que lo emitió”



Sin lugar a dudas el proyecto de ley obedece a las recientes alzas indiscriminadas y desproporcionadas del Impuesto predial en algunas ciudades del País, situación que ha puesto a los ciudadanos contra la pared, aunado a las múltiples dudas sobre el buen comportamiento de las dependencias encargadas de la liquidación del impuesto predial por la diversidad de normas sobre el particular.

Podríamos sostener que existen razones que conllevan un aumento del valor de los predios, sin embargo el efecto acumulado de varios años está generando una afectación importante a los propietarios de inmuebles la cual no es sostenible.

El proyecto conlleva a que en el futuro no se vuelva a presentar la situación que se presentó en muchas ciudades del país y así evitar el cobro inequitativo del impuesto predial, mediante la calificación y determinación de la capacidad de pago de los contribuyentes.

Este proyecto sin lugar a dudas es un instrumento de especial utilidad en la defensa de los derechos tributarios de los contribuyentes frente a las acciones excesivas de las administraciones municipales y distritales como lo sucedido en el transcurso del presente año y anteriores.

El proyecto se enfoca a atender el clamor de los contribuyentes expresado a lo largo y ancho del país para que el Congreso de la República intervenga en la solución de la crisis generada por la improvisación y mala formulación del cobro de la tarifa del impuesto predial.

Sea del caso señalar que el Impuesto Predial Unificado es un tributo que grava la propiedad raíz teniendo en cuenta los avalúos catastrales determinados por el Instituto Agustín Codazzi o los catastros según la ciudad o departamento. En las ciudades de Bogotá, Cali, Medellín y Antioquia cuentan con oficinas de Catastro las cuales pueden fijar los avalúos.

La Comisión de Expertos para la Equidad y la Competitividad Tributaria, en documento del mes de mayo de 2015 sobre el impuesto predial entre otros aspectos expresó:

- Se han identificado varias falencias en el diseño y operatividad del Impuesto Predial Unificado. Dentro de las más importantes se identifican:

i) La elevada heterogeneidad en criterios para fijar parámetros del tributo dentro de los rangos permitidos por la ley;

ii) Las dificultades metodológicas y operativas para mantener un catastro actualizado a nivel urbano y rural, a excepción de algunos de los catastros autónomos que han venido haciendo esfuerzos en esta materia, y

iii) Las diferencias existentes entre municipios en cuanto a la capacidad de recaudo y fiscalización.

- La Ley del Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018 ha establecido que se promoverá un catastro multipropósito, vale decir no solo para liquidar el impuesto predial, sino para contribuir a la seguridad jurídica, el ordenamiento territorial, la planeación social y económica y para implementar el sistema nacional de gestión de tierras.

- El avalúo físico y económico requiere aplicar una metodología cuya definición le corresponde al IGAC y a la cual están sujetos los cuatro catastros regionales existentes (Bogotá, Medellín, Cali y Antioquia). El catastro físico comprende la formación (identificar y caracterizar predios nuevos), la actualización (mantener las mutaciones físicas) y la conservación (mantener actualizada la información, incluyendo la indexación masiva con base en el IPC para ajustar los avalúos de los predios no formados ni actualizados en el periodo). Bogotá tiene un indicador propio y más específico (IVIUR).

- El catastro económico, supone definir anualmente el avalúo catastral, con sus variaciones físicas, económicas y jurídicas. Para el avalúo económico se toman por separado suelo y construcción (sin perjuicio de lo anterior la nueva ley del Plan Nacional de Desarrollo especifica que se expresará en el catastro como un valor global). La ley exige que se deben actualizar los predios por lo menos cada cinco años y que el avalúo no puede ser inferior al 60% del valor comercial. En las ciudades aún con las imperfecciones de su precario ordenamiento, es factible encontrar precios de mercado, no así en las zonas rurales. Hay reparos sobre la incorporación en la metodología de las innovaciones tecnológicas más recientes en uso en otros países. La formación exige una ficha con información que supone verificaciones predio a predio; en contraste, las actualizaciones se hacen con base en zonas geoeconómicas homogéneas.

- Para el 2014, en el país había 15.4 millones de predios. Solo el 70% de este total se clasificaba como actualizado, es decir había sufrido un proceso de actualización catastral en los últimos 5 años. El 30% restante no había pasado por este proceso y se catalogaba como desactualizado. En los Catastros autónomos de Bogotá, Cali y Medellín, los niveles de actualización, así definidos, están en 100% o muy cerca de este porcentaje. En el resto de municipios cuya actualización compete al (IGAC) el nivel de actualización era ligeramente superior al 60%. Con

"Este documento fue tomado directamente de la página oficial de la entidad que lo emitió"



INFORMACIÓN & SOLUCIONES

cifras para el 2012, se tiene que el mayor rezago está en las zonas rurales, en donde el porcentaje de actualización apenas llegaba a 56%.

- Aun cuando la ley exige la actualización cada cinco años, muchos municipios con urgencias fiscales solicitan al IGAC prioridad en la actualización, para lo cual deben cubrir los costos. De los 65 municipios actualizados por el IGAC en el 2014, el 60% fue financiado por los propios municipios y la CAR, el resto por el mismo instituto.

CONSULTAR GRÁFICA EN ORIGINAL IMPRESO O EN FORMATO PDF

- Al actualizar el catastro con retraso, el avalúo se incrementa notoriamente. Por esta razón la ley establece que cuando se den procesos de formación o de actualización para extender en el tiempo sus efectos, fija un tope en el crecimiento del impuesto del 100% respecto al año anterior. Sin embargo en estratos residenciales bajos este tope ha sido insuficiente por lo cual Bogotá en 2010 estableció un ajuste por equidad que adopta topes escalonados más bajos. Sin embargo en casos como el de Bogotá, con un avalúo que ajusta los valores con porcentajes más cercanos al valor comercial, si bien puede ser correcto para el mercado de los inmuebles, para propietarios de predios residenciales de estratos bajos, es evidente que estos topes son insuficientes, pues el impuesto se incrementa por encima del crecimiento de los salarios y pensiones.

CONSULTAR GRÁFICA EN ORIGINAL IMPRESO O EN FORMATO PDF

- Finalmente, con base en el avalúo catastral, los municipios deben liquidar y cobrar el impuesto predial. Esta competencia municipal revela también múltiples factores que inciden en la baja rentabilidad de este impuesto. No existe una regla clara para expedir la liquidación. En Bogotá, los propios contribuyentes deben hacerlo mediante una declaración, pero el Distrito les remite una liquidación sugerida que sirve para pagar en el banco. En los demás municipios no existe un procedimiento uniforme: algunos facturan, otros emiten recibos, y otros

"Este documento fue tomado directamente de la página oficial de la entidad que lo emitió"



INFORMACIÓN & SOLUCIONES

simplemente les cobran a quien se acerca a pagar, lo cual se revela en la falta de gestión y en la elevada cartera por cobrar.

- Las administraciones municipales pequeñas no cuentan con un adecuado nivel de sistematización para la liquidación, cobro y administración del impuesto.

- El elevado grado de desactualización de los catastros del sector rural no solo impacta de manera negativa el recaudo tributario de los entes territoriales. También implica que no existe una base de información adecuada para la formulación de políticas de ordenamiento territorial y desarrollo rural y para el funcionamiento eficiente del mercado de tierras.

Por su parte el maestro y ex alcalde de Bogotá Jaime Castro el 23 de abril de 2015 en reportaje al periódico *El Tiempo* expresó: *¿La reforma tributaria que decretamos en el 93 dispuso que el predial se liquidara con base en el 50% del valor comercial del respectivo bien. Este año se liquidó con base en el 72% (estratos 1, 2 y 3) y el 82% (estratos 4, 5 y 6) del valor comercial de los bienes. Este valor, como se sabe, se ha disparado por razones económicas conocidas.*

Con base en el 50% citado sacamos a Bogotá de la quiebra, financiamos a quienes nos sucedieron en la Alcaldía y estructuramos finanzas sostenibles para el distrito. Ahora, hay bonanza fiscal y tienen recursos billonarios en caja. Sin embargo, liquidan el predial teniendo como base el 72 y el 82% del valor comercial de los bienes.

Vale la pena debatir el tema sin los afanes electorales de algunos: ¿Cómo debe ser un régimen equitativo en materia de predial?¿.

Acciones u omisiones administrativas que generan incumplimiento y/o abusos de los mandatos legales (caso Bogotá):

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 3°, 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.

“Este documento fue tomado directamente de la página oficial de la entidad que lo emitió”

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 incorporados 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.

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 N° 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 número 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.

“Este documento fue tomado directamente de la página oficial de la entidad que lo emitió”

¿ Certificación catastral del Predio de la calle 34 N° 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.

En este orden de ideas, el proyecto de ley está enfocado a la búsqueda de una relación armónica y justa entre las administraciones municipales y/o distritales y los contribuyentes, para que los primeros reciban los impuestos necesarios para atender el desarrollo de las municipalidades y los segundos dispongan de la capacidad contributiva para hacerlo.

4. Marco jurídico

Fundamentos constitucionales

Artículo 317. Solo los municipios podrán gravar la propiedad del inmueble. Lo anterior no obsta para que otras entidades impongan contribución de valorización. La ley destinará un porcentaje de estos tributos, que no podrá exceder del promedio de las sobretasas existentes, a las entidades encargadas del manejo y conservación del ambiente y de los recursos naturales renovables, de acuerdo con los planes de desarrollo de los municipios del área de su jurisdicción.

Si bien el precepto constitucional consagra en los municipios la facultad de gravar la propiedad inmueble, ello no implica que el legislador cuente con una competencia genérica para definir los elementos generales del tributo, a excepción de la tasa y el régimen de administración, recaudo y control. Al respecto la Corte Constitucional en la Sentencia C-944 de 2003 expresó:

¿El legislador está facultado por la Constitución para fijar ciertas pautas, orientaciones y regulaciones o limitaciones generales en el ejercicio de la atribución impositiva del impuesto predial, con el fin de evitar, por ejemplo, eventos de doble tributación, o la incertidumbre tributaria de los contribuyentes frente a las cargas impositivas, según el municipio donde esté ubicado el predio objeto del gravamen, lo que resquebraja el concepto de República Unitaria, que es uno de los principios fundamentales en la Constitución, según el artículo 1° de la Carta. Lo que no le está permitido al legislador es fijar la tasa impositiva, la administración, el recaudo o el control del mismo, pues, los impuestos de las entidades territoriales ¿gozan de protección constitucional y en consecuencia la ley no podrá trasladarlos a la nación, salvo temporalmente en caso de guerra exterior¿, según el artículo 362 de la Carta, en armonía con el contenido del

“Este documento fue tomado directamente de la página oficial de la entidad que lo emitió”



INFORMACIÓN & SOLUCIONES

artículo 317 de la Constitución, en cuanto señala que ¿sólo los municipios podrán gravar la propiedad inmueble¿.

Artículo 95. La calidad de colombiano enaltece a todos los miembros de la comunidad nacional. Todos están en el deber de engrandecerla y dignificarla. El ejercicio de los derechos y libertades reconocidos en esta Constitución implica responsabilidades. Toda persona está obligada a cumplir la Constitución y las leyes. Son deberes de la persona y del ciudadano: (¿) 9. Contribuir al financiamiento de los gastos e inversiones del Estado dentro de conceptos de justicia y equidad.

Sobre el alcance de esta obligación la Corte Constitucional ha señalado lo siguiente en la Sentencia C-261 de 2002 afirmó:

¿En cuanto al deber de la persona y del ciudadano de contribuir al financiamiento de los gastos e inversiones del Estado, este debe hacerse dentro de conceptos de justicia y equidad tal como lo dispone el numeral 9 del artículo 95 Superior, quedando claro que dicha carga debe ser impuesta consultando las posibilidades económicas de los contribuyentes dado que esta exigencia constitucional tiene por objeto lograr un mayor grado de redistribución de la riqueza existente en nuestro país.

En relación con el numeral 9 del artículo 95 de la Carta, esta Corporación en Sentencia C-741/99 M. P. Dr. Fabio Morón Díaz, sostuvo lo siguiente:

¿... El artículo 95 de la Constitución Política, que contiene los deberes de la persona y el ciudadano, establece como uno de ellos el consagrado en su numeral 9, que les impone, a título de obligación, la de contribuir al financiamiento de los gastos e inversiones del Estado dentro de conceptos de justicia y equidad. Es decir, que esa norma superior consagra el principio de reciprocidad que en el Estado social de derecho rige las relaciones que surgen entre los individuos y el Estado y entre estos y la sociedad, principio sobre el cual ha dicho esta Corporación: En la base de los deberes sociales se encuentra el principio de reciprocidad (C.N. artículo 95). La Constitución reconoce a la persona y al ciudadano, derechos y libertades, pero, al mismo tiempo, le impone obligaciones¿.

¿Los beneficios que representa para el individuo las relaciones conmutativas de la vida en sociedad deben ser compensados por este a fin de mejorar las condiciones materiales y espirituales de la convivencia social y ampliar permanentemente el número de miembros de la comunidad capaces de gozar de una existencia digna (C.N. Preámbulo, artículos 1°, 95, 58, y 333). En una sociedad pobre, la justicia distributiva no puede ser solamente cometido del Estado, sino actitud y praxis de todos, mayormente de lo mejor dotados¿.

“Este documento fue tomado directamente de la página oficial de la entidad que lo emitió”



¿La filosofía moral que subyace al ordenamiento jurídico emerge con fuerza normativa vinculante cuando la Constitución faculta a las autoridades para exigir del individuo la superación de su egoísmo, mediante el cumplimiento de sus deberes y obligaciones (Corte Constitucional, Sentencia T-532 de 1992, M.P. Dr. Eduardo Cifuentes Muñoz)?

Por tanto el deber constitucional impuesto a los ciudadanos en el artículo 95-9 de la Carta Política, tiene como fundamento el principio de reciprocidad que rige las relaciones de los ciudadanos con el Estado y entre estos y la sociedad, a fin de equilibrar las cargas públicas que estructuran y sostienen la organización jurídico-política de la cual hacen parte, para armonizar y darle efectividad al Estado Social de Derecho. Pero dicho deber estará siempre enmarcado dentro de los principios de justicia y equidad.¿

Fundamentos legales

Ley 242 de 1990 - Artículo 6°. Modificación del artículo 8° de la Ley 44 del 18 de diciembre de 1990. El artículo 8° de la Ley 44 de 1990 quedará de la siguiente forma:

¿Ajuste anual de la base. El valor de los avalúos catastrales se reajustarán anualmente a partir del 1° de enero de cada año, en un porcentaje determinado por el Gobierno nacional previo concepto del Consejo Nacional de Política Económica y Social (Conpes). El porcentaje de incremento no podrá ser superior a la meta de inflación para el año en que se define el incremento.

En el caso de los predios no formados el porcentaje de incremento a que se refiere el inciso anterior, podrá ser hasta el 130% de la mencionada meta.

Parágrafo 1°. Este reajuste no se aplicará a aquellos predios cuyo avalúo catastral haya sido formado o reajustado durante ese año.

Parágrafo 2°. Si se presentan diferencias entre la meta de inflación y la inflación registrada por el DANE, que acumulen más de cinco puntos porcentuales en un solo año, el Gobierno nacional podrá autorizar, previo concepto del Conpes un incremento adicional extraordinario¿.

Ley 75 de 1986, modificó los alcances de la Ley 14 de 1983, así:

Artículo 74. El artículo 5° 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,*

“Este documento fue tomado directamente de la página oficial de la entidad que lo emitió”



INFORMACIÓN & SOLUCIONES

variaciones de uso o de productividad, obras públicas o condiciones locales de mercado inmobiliario.

Artículo 75. El artículo 6° 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 4° y 5° 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.*

Ley 1450 de 2011 - Artículo 23. Incremento de la tarifa mínima del Impuesto Predial Unificado. 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 5 por mil y el 16 por mil del respectivo avalúo.

Las tarifas deberán establecerse en cada municipio o distrito de manera diferencial y progresiva, 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 smmlv), 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.

“Este documento fue tomado directamente de la página oficial de la entidad que lo emitió”

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 9ª 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 1°. Para efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 24 de la Ley 44 de 1990, modificado por el artículo 184 de la Ley 223 de 1995, la tarifa aplicable para resguardos indígenas será la resultante del promedio ponderado de las tarifas definidas para los demás predios del respectivo municipio o distrito, según la metodología que expida el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

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

Ley 223 de 1995, por la cual se expiden normas sobre racionalización tributaria y se dictan otras disposiciones.

Artículo 79. Valor de enajenación de los bienes raíces.

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.*

Establece 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.*

“Este documento fue tomado directamente de la página oficial de la entidad que lo emitió”



Ley 601 de 2000, por la cual se concede una autorización a los contribuyentes del Impuesto Predial Unificado en el Distrito Capital.

Artículo 1°. A partir del año fiscal 2000 la base gravable del Impuesto Predial Unificado para cada año será el valor que mediante auto avalúo establezca el contribuyente, que deberá corresponder, como mínimo, al avalúo catastral vigente al momento de causación del impuesto.

Sin embargo, el contribuyente propietario o poseedor podrá determinar la base gravable en un valor superior al avalúo catastral, caso en el cual no procede corrección por menor valor de la declaración inicialmente presentada por ese año gravable.

El Instituto Colombiano de Derecho Tributario en su opinión manifestó: *Considera que se está desconociendo la capacidad contributiva y el derecho de defensa de los contribuyentes al no permitirles corregir la declaración tributaria para disminuir la base gravable inicialmente declarada por valor superior al avalúo catastral, afectando así el patrimonio del contribuyente que se ve obligado a coadyuvar con las cargas del Estado en cuantía superior a la que le corresponde violando los principios de justicia y equidad.*

La Procuraduría General en una intervención expresó: *¿(¿) ¿pues constituyen una clara vulneración del principio de equidad, negarle al contribuyente la corrección de la declaración del impuesto predial ante las autoridades del Distrito Capital de Bogotá, quienes se están adueñando de manera irregular de un saldo a favor que generó el error del declarante.*

La aplicación de los preceptos normativos aquí indicados, condujo a que los avalúos catastrales y los auto avalúos se incrementaran anual y automáticamente en un porcentaje igual al de la inflación, al paso que el valor comercial de los inmuebles no crecía en la misma proporción dada la coyuntura de desaceleración de la actividad económica. Así, los propietarios y poseedores resultaron pagando por impuesto predial sumas superiores a las que en justicia debían tributar, puesto que el valor catastral del predio igualaba o superaba su valor comercial.

No hay dudas que los resultados para el fisco han sido excelentes, pues se ha incrementado notoriamente el número de predios registrados en la administración distrital de impuestos y el autoavalúo suplió las deficiencias en materia de formación y conservación catastral, la situación descrita resultó ser con el tiempo contraria a los principios constitucionales de justicia y equidad del sistema tributario, razón por la cual hay la necesidad de ponerle un tope



INFORMACIÓN & SOLUCIONES

máximo al avalúo catastral, en aras de que las administraciones municipales y/o distritales no se excedan en el cobro de impuestos.

Fundamentos jurisprudenciales

¿ C-077 de 2012

¿De acuerdo con las consideraciones vertidas anteriormente, debe indicarse que no es cierto que con el aumento de la tarifa mínima del impuesto predial o las modificaciones relacionadas con la formación y actualización de los catastros, esencial para la determinación de la base gravable del predial, se vulnere la autonomía territorial, de acuerdo con lo argumentado por el demandante. Esto es así puesto que, como se señaló antes, el concepto de autonomía tributaria de las entidades territoriales no es absoluto, en el sentido de que la creación del impuesto, y la determinación de algunos de sus elementos esenciales, puede estar radicada en el legislador, a pesar de que se trate de una renta propia de los municipios y distritos, como es el impuesto predial. El núcleo esencial de la autonomía territorial en este caso concreto no se ve afectado por el incremento del mínimo tarifario, pues sigue en cabeza de la autoridad territorial el variar la tarifa cobrando ese mínimo o un valor superior, de manera que la norma analizada no le cierra la posibilidad a la entidad de fijar la tasa impositiva, de administrar, recaudar y aprovechar el predial como expresión básica de autonomía. En el mismo sentido, el mandato de actualizar el catastro, en cooperación con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, no impacta la configuración y determinación del impuesto predial, en tanto la conformación del catastro no es un tema que directamente se involucre con la autonomía de las entidades territoriales en la determinación, disfrute y administración de los tributos que les pertenecen¿.

5. Trámite primer debate Comisión Tercera Constitucional Permanente. Asuntos económicos

En sesiones de fechas diciembre quince (15) y dieciséis (16) de 2015 ¿ fue aprobado en primer debate con modificaciones, el **Proyecto de ley número 107 de 2015 Cámara**, por medio de la cual se establecen límites máximos a los avalúos por actualización catastral, se unifica la conservación catastral a nivel nacional, se determinan los límites y plazos para el pago del Impuesto Predial Unificado y se dictan otras disposiciones, previo anuncio de su votación en Sesiones realizadas los días dos (2) y quince (15) de diciembre de dos mil quince (2015) en cumplimiento del artículo 8° del Acto Legislativo 01 de 2003, aprobado en las sesiones del 15 y 16 de diciembre de 2015.

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

“Este documento fue tomado directamente de la página oficial de la entidad que lo emitió”



INFORMACIÓN & SOLUCIONES

**TEXTO APROBADO EN PRIMER DEBATE POR LA COMISIÓN TERCERA
CONSTITUCIONAL PERMANENTE DE LA HONORABLE CÁMARA DE
REPRESENTANTES, EN SESIÓN ORDINARIA DE LOS DÍAS QUINCE (15) Y
DIECISÉIS (16) DE DICIEMBRE DE DOS MIL QUINCE (2015) AL
PROYECTO DE LEY NÚMERO 107 DE 2015 CÁMARA**

por medio de la cual se establecen límites máximos a los avalúos por actualización catastral, se unifica la conservación catastral a nivel nacional, se determinan los límites y plazos para el pago del Impuesto Predial Unificado y se dictan otras disposiciones.

El Congreso de la República de Colombia

DECRETA:

Artículo 1°. *Límites al avalúo catastral.* Para todos los efectos legales, regirán los siguientes límites respecto del avalúo catastral:

1. El avalúo catastral de cada inmueble, resultante de los procesos de formación, actualización y conservación realizados por las autoridades catastrales no podrá ser superior al setenta por ciento (70%) del valor comercial. En todo caso, cuando en virtud del autoavalúo o solicitud de revisión del interesado, el valor del avalúo catastral inscrito sea igual o superior al avalúo comercial vigente, la base para efectos fiscales será el setenta por ciento (70%).

2. Si de la aplicación de las normas y procedimientos técnicos, resulta depreciación y/o desvalorización del inmueble, el avalúo deberá ser tasado pudiendo ser inferior al interior sobre el cual versa la actualización.

Parágrafo: Para desarrollar el artículo anterior se tendrá en cuenta lo estipulado en el artículo 104 de la Ley 1753 de 2015 del Plan Nacional de Desarrollo.

Artículo 2°. Eliminado.

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

Artículo 4°. Modifícase el artículo 6° de la Ley 44 de 1990, el cual quedará de la siguiente manera:

Artículo 6°. Límites del impuesto. A partir del año en el cual entre en aplicación la formación catastral de los predios, en los términos de la Ley 14 de 1983, el Impuesto Predial Unificado resultante con base en el nuevo avalúo, no

“Este documento fue tomado directamente de la página oficial de la entidad que lo emitió”



INFORMACIÓN & SOLUCIONES

podrá exceder el cincuenta (50%) del monto liquidado por el mismo concepto en el año inmediatamente anterior, o del impuesto predial, según el caso.

La limitación prevista en este artículo no se aplicará para los predios que se incorporen por primera vez al catastro, ni para los terrenos urbanizables no urbanizados o urbanizados no edificados, ni a las grandes extensiones rurales susceptibles de aprovechamiento que no desarrollen actividad productiva. Tampoco se aplicará para los predios que figuraban como lotes no construidos y cuyo nuevo avalúo se origina por la construcción o edificación en él realizada.

Artículo 5°. *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 sin descuento alguno.

Artículo 6°. *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, solicitud de revisión que deberá presentar hasta el 30 de marzo 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 o Distrital de Apelación de Avalúos Catastrales. Mientras se resuelvan los recursos de reposición y apelación, no se causarán intereses ni sanciones.

Parágrafo 1°. Los concejos municipales y/o 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 que se presenten contra las decisiones de la autoridad catastral municipal y/o distrital. Se exceptúan de la creación del comité de avalúos los municipios de quinta y sexta categoría.

Parágrafo 2°. Los concejos municipales y/o distritales a que hace referencia el parágrafo 1°, contarán con un término máximo de 6 meses contados a partir de la expedición de la presente ley para crear y estructurar el comité de apelaciones en el cual se debe garantizar la participación ciudadana.

Artículo 7°. *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.

CÁMARA DE REPRESENTANTES

"Este documento fue tomado directamente de la página oficial de la entidad que lo emitió"

Diciembre 15 y 16 de 2015. En sesiones de la fecha fue aprobado el primer debate con modificaciones y en los términos anteriores, el **Proyecto de ley número 107 de 2015 Cámara**, *por medio de la cual se establecen límites máximos a los avalúos por actualización catastral, se unifica la conservación catastral a nivel nacional, se determinan los límites y plazos para el pago del Impuesto Predial Unificado y se dictan otras disposiciones*, previo anuncio de su votación en Sesiones realizadas los días dos (2) y quince (15) de diciembre de dos mil quince (2015), en cumplimiento del artículo 8° 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 Cámara de Representantes.

ALEJANDRO CARLOS CHACÓN CAMARGO

PRESIDENTE

ELIZABETH MARTÍNEZ BARRERA

SECRETARIA

6. Pliego de modificaciones

Realizado el estudio y revisado el Proyecto de ley número 107 de 2015 Cámara, me permito presentar ante la Plenaria de la Cámara de Representantes algunas modificaciones al texto aprobado en primer debate que permiten aclarar el sentido de algunos preceptos así:

PROYECTO DE LEY NÚMERO 107 DE 2015 CÁMARA	
<i>por medio de la cual se establecen límites máximos a los avalúos por actualización catastral, se unifica la conservación catastral a nivel nacional, se determinan los límites y plazos para el pago del Impuesto Predial Unificado y se dictan otras disposiciones.</i>	
Articulado aprobado en primer debate	Articulado modificado
Artículo 1°. Límites al avalúo catastral. Para todos los efectos legales, regirán los siguientes límites respecto del avalúo catastral: 1. El avalúo catastral de cada inmueble, resultante de los procesos de formación, actualización y conservación realizados por las autoridades catastrales no podrá ser superior	Artículo 1°. Límites al avalúo catastral. Para todos los efectos legales, regirán los siguientes límites respecto del avalúo catastral: 1. El avalúo catastral de cada inmueble, resultante de los procesos de formación, actualización y conservación realizados por las autoridades catastrales no podrá ser superior al setenta por ciento (70%) del valor comercial. En

“Este documento fue tomado directamente de la página oficial de la entidad que lo emitió”



INFORMACIÓN & SOLUCIONES

al setenta por ciento (70%) del valor comercial. En todo caso, cuando en virtud del auto avalúo o solicitud de revisión del interesado, el valor del avalúo catastral inscrito sea igual o superior al avalúo comercial vigente, la base para efectos fiscales será el setenta por ciento (70%). 2. Si de la aplicación de las normas y procedimientos técnicos, resulta depreciación y/o desvalorización del inmueble, el avalúo deberá ser tasado pudiendo ser inferior al interior sobre el cual versa la actualización. Parágrafo. Para desarrollar el artículo anterior se tendrá en cuenta lo estipulado en el artículo 104 de la Ley 1753 de 2015 del Plan Nacional de Desarrollo.	todo caso, cuando en virtud del auto avalúo o solicitud de revisión del interesado, el valor del avalúo catastral inscrito sea igual o superior al avalúo comercial vigente, la base para efectos fiscales será el setenta por ciento (70%). 2. Si de la aplicación de las normas y procedimientos técnicos, resulta depreciación y/o desvalorización del inmueble, el avalúo deberá ser tasado pudiendo ser inferior al interior sobre el cual versa la actualización. Parágrafo. Para desarrollar el artículo anterior se tendrá en cuenta lo estipulado en el artículo 104 de la Ley 1753 de 2015 del Plan Nacional de Desarrollo.
Artículo 2°. Eliminado.	
Artículo 3°. Unificación de los ajuste por conservación. En todo el territorio nacional, incluida la Capital de la República, los ajustes por conservación equivaldrán máximo al 100% del Índice del Precio al Consumidor (IPC) del año inmediatamente anterior.	Artículo 2°. Unificación de los ajuste por conservación. En todo el territorio nacional, incluida la Capital de la República, los ajustes por conservación equivaldrán máximo al 100% del Índice del Precio al Consumidor (IPC) del año inmediatamente anterior.
Artículo 4°. Modificase el artículo 6° de la Ley 44 de 1990, el cual quedará de la siguiente manera: Artículo 6°. <i>Límites del impuesto.</i> A partir del año en el cual entre en aplicación la formación catastral de los predios, en los términos de la Ley 14 de 1983, el Impuesto Predial Unificado resultante con base en el nuevo avalúo, no podrá exceder el cincuenta (50%) del monto liquidado por el mismo concepto en el año inmediatamente anterior, o del impuesto predial, según el caso. La limitación prevista en este artículo no se aplicará para los predios que se incorporen por primera vez al catastro, ni para los terrenos urbanizables no urbanizados o urbanizados no edificados, ni a las grandes extensiones rurales susceptibles de aprovechamiento que no desarrollen actividad productiva. Tampoco se aplicará para los predios que figuraban como	Artículo 3°. Modificase el artículo 6° de la Ley 44 de 1990, el cual quedará de la siguiente manera: Artículo 6°. <i>Límites del impuesto.</i> A partir del año en el cual entre en aplicación la formación catastral de los predios, en los términos de la Ley 14 de 1983, el Impuesto Predial Unificado resultante con base en el nuevo avalúo, no podrá exceder el cincuenta (50%) del monto liquidado por el mismo concepto en el año inmediatamente anterior, o del impuesto predial, según el caso. La limitación prevista en este artículo no se aplicará para los predios que se incorporen por primera vez al catastro, ni para los terrenos urbanizables no urbanizados o urbanizados no edificados, ni a las grandes extensiones rurales

“Este documento fue tomado directamente de la página oficial de la entidad que lo emitió”



INFORMACIÓN & SOLUCIONES

lotes no construidos y cuyo nuevo avalúo se origina por la construcción o edificación en él realizada.	susceptibles de aprovechamiento que no desarrollen actividad productiva. Tampoco se aplicará para los predios que figuraban como lotes no construidos y cuyo nuevo avalúo se origina por la construcción o edificación en él realizada.
Artículo 5°. 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 sin descuento alguno.	Artículo 4°. 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 sin descuento alguno. <u>Parágrafo. Para garantizar la eficacia de los plazos para el pago del Impuesto Predial Unificado, la facturación de la cuenta de cobro deberá estar disponible al contribuyente por lo menos el último día hábil del mes de febrero de cada año.</u>
Artículo 6°. 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, solicitud de revisión que deberá presentar hasta el 30 de marzo 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 o Distrital de Apelación de Avalúos Catastrales. Mientras se resuelvan los recursos de reposición y apelación, no se causarán intereses ni sanciones. Parágrafo 1°. Los concejos municipales y/o distritales establecerán mediante acuerdo la creación de un comité de Apelación de Avalúos y demás actuaciones administrativas que	Artículo 5°. 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, solicitud de revisión que deberá presentar hasta el 30 de marzo 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 o Distrital de Apelación de Avalúos Catastrales. Mientras se resuelvan los recursos de reposición y apelación, no se causarán intereses ni sanciones. Parágrafo 1°. Los concejos municipales y/o distritales establecerán mediante acuerdo la creación de un comité de Apelación de Avalúos y demás actuaciones administrativas que tendrá como función única revisar las

“Este documento fue tomado directamente de la página oficial de la entidad que lo emitió”



INFORMACIÓN & SOLUCIONES

tendrá como función única revisar las apelaciones que se presenten contra las decisiones de la autoridad catastral municipal y/o distrital. Se exceptúan de la creación del comité de avalúos los municipios de quinta y sexta categoría. Parágrafo 2°. Los concejos municipales y/o distritales a que hace referencia el parágrafo Primero, contarán con un término máximo de 6 meses contados a partir de la expedición de la presente ley para crear y estructurar el comité de apelaciones en el cual se debe garantizar la participación ciudadana.	apelaciones que se presenten contra las decisiones de la autoridad catastral municipal y/o distrital. Se exceptúan de la creación del comité de avalúos los municipios de quinta y sexta categoría. Parágrafo 2°. Los concejos municipales y/o distritales a que hace referencia el parágrafo Primero, contarán con un término máximo de 6 meses contados a partir de la expedición de la presente ley para crear y estructurar el comité de apelaciones en el cual se debe garantizar la participación ciudadana.
Artículo 7°. 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.	Artículo 6°. Vigencia y derogatorias. La presente norma rige a partir de su promulgación y deroga todas las normas que le sean contrarias, en especial <u>el artículo 3° de la Ley 601 de 2000.</u>

Las modificaciones hechas al articulado, obedece a darle una mayor claridad y/o alcance a algunos de los preceptos plasmados en el articulado aprobado en primer debate.

7. Proposición

Por las anteriores consideraciones rindo ponencia positiva y solicito a los honorables Representantes de la Plenaria de la Cámara de Representantes dar segundo debate al **Proyecto de ley número 107 de 2015 Cámara**, *por medio de la cual se establecen límites máximos a los avalúos por actualización catastral, se unifica la conservación catastral a nivel nacional, se determinan los límites y plazos para el pago del Impuesto Predial Unificado y se dictan otras disposiciones*, con las modificaciones propuestas.

De los honorables Representantes,

**CONSULTAR NOMBRE Y FIRMA EN
ORIGINAL IMPRESO O EN FORMATO
PDF**

“Este documento fue tomado directamente de la página oficial de la entidad que lo emitió”

8. Texto propuesto para segundo debate al Proyecto de ley número 107 de 2015 Cámara, *por medio de la cual se establecen en 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.*

El Congreso de la República de Colombia

DECRETA:

Artículo 1°. *Límites al avalúo catastral.* Para todos los efectos legales, regirán los siguientes límites respecto del avalúo catastral:

1. El avalúo catastral de cada inmueble, resultante de los procesos de formación, actualización y conservación realizados por las autoridades catastrales no podrá ser superior al setenta por ciento (70%) del valor comercial. En todo caso, cuando en virtud del auto avalúo o solicitud de revisión del interesado, el valor del avalúo catastral inscrito sea igual o superior al avalúo comercial vigente, la base para efectos fiscales será el setenta por ciento (70%).

2. Si de la aplicación de las normas y procedimientos técnicos, resulta depreciación y/o desvalorización del inmueble, el avalúo deberá ser tasado pudiendo ser inferior al interior sobre el cual versa la actualización.

Parágrafo. Para desarrollar el artículo anterior se tendrá en cuenta lo estipulado en el artículo 104 de la Ley 1753 de 2015 del Plan Nacional de Desarrollo.

Artículo 2°. *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 del Precio al Consumidor (IPC) del año inmediatamente anterior.

Artículo 3°. Modifícase el artículo 6° de la Ley 44 de 1990, el cual quedará de la siguiente manera:

Artículo 6°. Límites del impuesto. A partir del año en el cual entre en aplicación la formación catastral de los predios, en los términos de la Ley 14 de 1983, el Impuesto Predial Unificado resultante con base en el nuevo avalúo, no podrá exceder el cincuenta (50%) del monto liquidado por el mismo concepto en el año inmediatamente anterior, o del impuesto predial, según el caso.

La limitación prevista en este artículo no se aplicará para los predios que se incorporen por primera vez al catastro, ni para los terrenos urbanizables no urbanizados o urbanizados no edificados, ni a las grandes extensiones rurales susceptibles de aprovechamiento que no desarrollen actividad productiva.

“Este documento fue tomado directamente de la página oficial de la entidad que lo emitió”



INFORMACIÓN & SOLUCIONES

Tampoco se aplicará para los predios que figuraban como lotes no construidos y cuyo nuevo avalúo se origina por la construcción o edificación en él realizada.

Artículo 4°. *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 sin descuento alguno.

Parágrafo. Para garantizar la eficacia de los plazos para el pago del Impuesto Predial Unificado, la facturación de la cuenta de cobro deberá estar disponible al contribuyente por lo menos el último día hábil del mes de febrero de cada año.

Artículo 5°. *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, solicitud de revisión que deberá presentar hasta el 30 de marzo 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 o Distrital de Apelación de Avalúos Catastrales. Mientras se resuelvan los recursos de reposición y apelación, no se causarán intereses ni sanciones.

Parágrafo 1°. Los concejos municipales y/o 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 que se presenten contra las decisiones de la autoridad catastral municipal y/o distrital. Se exceptúan de la creación del comité de avalúos los municipios de quinta y sexta categoría.

Parágrafo 2°. Los concejos municipales y/o distritales a que hace referencia el parágrafo 1°, contarán con un término máximo de 6 meses contados a partir de la expedición de la presente ley para crear y estructurar el comité de apelaciones en el cual se debe garantizar la participación ciudadana.

Artículo 6°. *Vigencia y derogatorias.* La presente norma rige a partir de su promulgación y deroga todas las normas que le sean contrarias, en especial el artículo 3° de la Ley 601 de 2000.

De los honorables Representantes,

“Este documento fue tomado directamente de la página oficial de la entidad que lo emitió”



CONSULTAR NOMBRE Y FIRMA EN ORIGINAL IMPRESO O EN FORMATO PDF

CÁMARA DE REPRESENTANTES
COMISIÓN TERCERA CONSTITUCIONAL PERMANENTE
ASUNTOS ECONÓMICOS

Bogotá, D. C., 10 de marzo de 2016. En la fecha se recibió en esta Secretaría la ponencia para segundo debate del **Proyecto de ley número 107 de 2015 Cámara**, *por medio de la cual se establecen límites máximos a los avalúos por actualización catastral, se unifica la conservación catastral a nivel nacional, se determinan los límites y plazos para el pago del Impuesto Predial Unificado y se dictan otras disposiciones* 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.

CONSULTAR NOMBRE Y FIRMA EN ORIGINAL IMPRESO O EN FORMATO PDF

Bogotá, D. C., 10 de marzo de 2016.

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

CONSULTAR NOMBRES Y FIRMA EN ORIGINAL IMPRESO O EN FORMATO PDF

“Este documento fue tomado directamente de la página oficial de la entidad que lo emitió”

**TEXTO APROBADO EN PRIMER DEBATE POR LA COMISIÓN TERCERA
CONSTITUCIONAL PERMANENTE DE LA HONORABLE CÁMARA DE
REPRESENTANTES EN SESIÓN ORDINARIA DE LOS DÍAS QUINCE (15) Y
DIECISÉIS (16) DE DICIEMBRE DE DOS MIL QUINCE (2015) AL
PROYECTO DE LEY NÚMERO 107 DE 2015 CÁMARA**

por medio de la cual se establecen límites máximos a los avalúos por actualización catastral, se unifica la conservación catastral a nivel nacional, se determinan los límites y plazos para el pago del Impuesto Predial Unificado y se dictan otras disposiciones.

El Congreso de la República de Colombia

DECRETA:

Artículo 1°. *Límites al avalúo catastral.* Para todos los efectos legales, regirán los siguientes límites respecto del avalúo catastral:

1. El avalúo catastral de cada inmueble, resultante de los procesos de formación, actualización y conservación realizados por las autoridades catastrales no podrá ser superior al setenta por ciento (70%) del valor comercial. En todo caso, cuando en virtud del auto avalúo o solicitud de revisión del interesado, el valor del avalúo catastral inscrito sea igual o superior al avalúo comercial vigente, la base para efectos fiscales será el setenta por ciento (70%).

2. Si de la aplicación de las normas y procedimientos técnicos, resulta depreciación y/o desvalorización del inmueble, el avalúo deberá ser tasado pudiendo ser inferior al interior sobre el cual versa la actualización.

Parágrafo. Para desarrollar el artículo anterior se tendrá en cuenta lo estipulado en el artículo 104 de la Ley 1753 de 2015 del Plan Nacional de Desarrollo.

Artículo 2°. Eliminado.

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

Artículo 4°. Modifícase el artículo 6° de la Ley 44 de 1990, el cual quedará de la siguiente manera:

Artículo 6°. Límites del impuesto. A partir del año en el cual entre en aplicación la formación catastral de los predios, en los términos de la Ley 14 de 1983, el Impuesto Predial Unificado resultante con base en el nuevo avalúo, no
"Este documento fue tomado directamente de la página oficial de la entidad que lo emitió"



INFORMACIÓN & SOLUCIONES

podrá exceder el cincuenta (50%) del monto liquidado por el mismo concepto en el año inmediatamente anterior, o del impuesto predial, según el caso.

La limitación prevista en este artículo no se aplicará para los predios que se incorporen por primera vez al catastro, ni para los terrenos urbanizables no urbanizados o urbanizados no edificados, ni a las grandes extensiones rurales susceptibles de aprovechamiento que no desarrollen actividad productiva. Tampoco se aplicará para los predios que figuraban como lotes no construidos y cuyo nuevo avalúo se origina por la construcción o edificación en él realizada.

Artículo 5°. *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 sin descuento alguno.

Artículo 6°. *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, solicitud de revisión que deberá presentar hasta el 30 de marzo 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 o Distrital de Apelación de Avalúos Catastrales. Mientras se resuelvan los recursos de reposición y apelación, no se causarán intereses ni sanciones.

Parágrafo 1°. Los concejos municipales y/o 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 que se presenten contra las decisiones de la autoridad catastral municipal y/o distrital. Se exceptúan de la creación del comité de avalúos los municipios de quinta y sexta categoría.

Parágrafo 2°. Los concejos municipales y/o distritales a que hace referencia el parágrafo Primero, contarán con un término máximo de 6 meses contados a partir de la expedición de la presente ley para crear y estructurar el comité de apelaciones en el cual se debe garantizar la participación ciudadana.

Artículo 7°. *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.

CÁMARA DE REPRESENTANTES

"Este documento fue tomado directamente de la página oficial de la entidad que lo emitió"



COMISIÓN TERCERA CONSTITUCIONAL PERMANENTE

ASUNTOS ECONÓMICOS

Diciembre 15 y 16 de 2015. En sesiones de la fecha fue aprobado el primer debate con modificaciones y en los términos anteriores, el **Proyecto de ley número 107 de 2015 Cámara**, *por medio de la cual se establecen límites máximos a los avalúos por actualización catastral, se unifica la conservación catastral a nivel nacional, se determinan los límites y plazos para el pago del Impuesto Predial Unificado y se dictan otras disposiciones*, previo anuncio de su votación en Sesiones realizadas los días dos (2) y quince (15) de diciembre de dos mil quince (2015), en cumplimiento del artículo 8° 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 Cámara de Representantes.

**CONSULTAR NOMBRES Y FIRMA EN
ORIGINAL IMPRESO O EN FORMATO
PDF**

“Este documento fue tomado directamente de la página oficial de la entidad que lo emitió”