

\* \* \*

**INFORME DE PONENCIA PARA  
SEGUNDO DEBATE AL PROYECTO DE  
LEY NÚMERO 232 DE 2018 SENADO, 084  
DE 2017 CÁMARA**

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

**I. ANTECEDENTES DEL PROYECTO  
DE LEY**

Fue radicado el 14 de agosto de 2017 ante  
la Secretaría General de la Honorable Cámara

de Representantes, publicado en la *Gaceta del Congreso* número 690 de 2017 y surgió con fundamento en la iniciativa legislativa, conforme al artículo 154 de la Constitución política de Colombia, responde a los términos de unidad de materia con respecto al contenido vigente sobre normatividad catastral en el territorio colombiano. Acompañan el proyecto de ley los miembros de la bancada Legislativa de Centro Democrático, conforme a las disposiciones de trámite Legislativo fundamentadas en la Ley.

El 21 de noviembre de 2017, fue aprobado por mayoría en primer debate en la Comisión Tercera Constitucional de Cámara de Representantes -el 18 de abril de 2018, fue aprobado en 2° debate, por la Plenaria de la honorable Cámara de Representantes- se aprueba en tercer debate el 13 de noviembre de 2018, por la Comisión Tercera Constitucional Permanente del Senado de la República.

El proyecto de ley en comento, ha superado las discusiones por parte de los honorables Senadores y Representantes a la Cámara en cada uno de sus debates, haciendo posible su contextualización, impactos y alternativas que avalen su tránsito legislativo.

En la aprobación del Tercer Debate en Comisión Tercera del Senado de la República, se nombró una subcomisión para su estudio y análisis a través de la cual, surgieron revisiones y contenidos, materializados en el texto definitivo que se dirige al Cuarto Debate en la Honorable Plenaria del Senado de la República.

Contó con una amplia participación de los sectores inmersos en los procesos catastrales de las ciudades de Barranquilla, Medellín, Cali y Bogotá, así mismo se incluyeron ajustes y recomendaciones sobre la exclusión de predios por clasificación de uso de suelos y sobre aquellos cuya intervención afecta directamente la fórmula de cálculo catastral.

## II. Objeto del Proyecto de ley

El proyecto de ley aquí tratado, tiene por objeto modificar las normas que en materia de Impuesto Predial y catastro rigen en Colombia, a la luz de las Leyes 14 de 1983, 44 de 1990, Decreto número 2879 de 2001, Ley 1450 de 2011, y demás consideraciones legales en la materia. Con el fin de buscar mayor consistencia en la aplicación de un tributo sobre la propiedad raíz.

De acuerdo a las disposiciones del proyecto de ley, se entiende su objeto, inmerso en el artículo 2° de su estructura normativa, encausada por el principio de modificación del Impuesto Predial como sigue:

Artículo 2°. “Límite impuestos prediales. Independiente del valor del catastro obtenido, siguiendo los procedimientos del artículo anterior, el Impuesto Predial no podrá crecer más del 100%

del Índice de Precios al Consumidor (IPC) + 8 pp, que para estos efectos fija el (DANE) cada año”.

## III. Marco Jurídico y Jurisprudencial

El proyecto de ley expone de forma sucinta la relación jurídica, basado en la estructura actual impositiva que sobre la materia ejercen las leyes 14 de 1983, 44 de 1990, Decreto 2879 de 2001, Ley 1450 de 2011, entre aquellas que por significar bases de tributación Nacional sobre la propiedad raíz determinan los efectos directos sobre el Impuesto Predial.

## IV. Estructura del proyecto de ley

Se compone de cuatro (4) artículos, incluida la vigencia así:

El artículo 1° corresponde a la naturaleza y vigencia de los avalúos catastrales respetando la norma legal actual exigente sobre la materia, sin modificación de la estructura, manteniendo constantes los criterios y normas de inscripción. El artículo 2° modifica el límite sobre el ajuste de impuestos prediales donde, el Impuesto Predial no podrá exceder el 100% del IPC fijado por el DANE + 8 pp, como partida de incremento sobre el valor final del impuesto. Este artículo contiene el efecto directo sobre la modificación de que trata el título del presente Proyecto de ley y para sus efectos legales, determina un ajuste nominal, proyectado en el tiempo y fijo en los valores prediales.

Dispone el artículo 2° de una inclusión de las familias clasificadas en los estratos 1 y 2 cuyo avalúo catastral sea de hasta 135 SMMLV, un incremento anual del Impuesto Predial que no supere el 10% del IPC.

Además, se incluyen unas restricciones sobre las que el artículo 2° no se aplicará.

Al artículo 3° Surte unas modificaciones, sugeridas por la subcomisión de estudio, a través de las cuales: se aclara e incluyen *todos los municipios, distritos y entidades territoriales en general*; y la aplicación de la ley surtirá efectos para los 5 años contados a partir de la sanción presidencial.

El artículo 4° corresponde a la vigencia y fundamento de la ley tan pronto sea sancionada.

## V. Consideraciones del Ponente

El impuesto sobre la propiedad raíz ha sido en Colombia uno de los temas tributarios que más sobresale por la metodología aplicada al índice de medición del mismo. Razón suficiente para determinar una alta inflexibilidad en lo que corresponde a la categoría predial diferenciada entre zonas urbanas y rurales, así como de aquello que implica la categoría de Distritos, municipios y aplicación del tributo en el territorio nacional.

Por esta razón, la metodología aplicada por el Departamento Nacional de Estadística (DANE), ha presentado variaciones significativas desde el año 1990 hasta el año 2014, con la consecuente normalización de una metodología probabilística,

acentuada en la utilización del índice de valoración predial IVP. No obstante de la trayectoria del Impuesto Predial en Colombia, la expresión técnica del mismo ha dado para un sinnúmero de debates en torno a la estructura impositiva sobre la que funciona dicho impuesto.

Citando los estudios del Banco de la República, contenidos en documento técnico de la subgerencia de estudios económicos<sup>1</sup> se tiene que:

“El Impuesto Predial es una de las principales fuentes de ingreso municipal en varios países del mundo. En Colombia, este impuesto constituye en promedio la segunda fuente de rentas tributarias locales, después del impuesto de industria y comercio. La literatura sobre el predial se ha centrado en el estudio de su incidencia económica y en los determinantes de la base impositiva y de las tarifas del impuesto. Si bien, las rentas provenientes de este impuesto se pueden explicar por el comportamiento del avalúo catastral y el nivel de las tarifas nominales, su evolución puede verse afectada por una serie de factores económicos, políticos, geográficos e institucionales, que pueden incidir positiva o negativamente sobre el recaudo” Iregui A. Melo M & Ramos J. (2004) pág. 6.

En este orden de ideas, el Impuesto Predial es una de las principales fuentes de recaudo en las ciudades y municipios que conforman cada una de los Departamentos a nivel nacional. Su estructura, dependen del ajuste de precios al consumidor (IPC) por efectos de nivel de contribución sobre la propiedad raíz.

La Ley 44 de 1990 estableció la unificación del Impuesto Predial Unificado (IPU) por medio de la cual quiso transferir a los municipios la obligación de recaudo sobre la base metodológica de cálculo del mismo, al respecto, en su artículo 1° definió las consideraciones generales a través de las cuales estableció el marco jurídico de entonces.

**Artículo 1°. Impuesto Predial Unificado.**

A partir del año de 1990, fusionase en un solo impuesto denominado “Impuesto Predial Unificado”, los siguientes gravámenes: a) El Impuesto Predial regulado en el Código de Régimen Municipal adoptado por el Decreto número 1333 de 1986 y demás normas complementarias, especialmente las Leyes 14 de 1983, 55 de 1985, y 75 de 1986; b) El impuesto de parques y arborización, regulado en el Código de régimen Municipal adoptado por el Decreto número 1333 de 1986; c) El impuesto de estratificación socioeconómica creado por la Ley 9ª de 1989; d) La sobretasa de levantamiento catastral a que se refieren las Leyes 128 de 1941, 50 de 1984 y 9ª de 1989.

Con respecto a la Ley 44 de 1990, el DANE, en su análisis sobre el índice de Valoración Predial, se refirió como sigue:

“Hasta el año de 1995, el reajuste de los avalúos de los predios habitacionales se hacía bajo la Ley 44 de 1990, en un porcentaje determinado por el Gobierno no inferior al 70% ni superior al 100%. Entre el año de 1996 y 1999 este reajuste se hizo con base en la Ley 242 de 1995, en la que se define que el reajuste a los avalúos catastrales para predios formados no podrá ser superior a la meta de inflación correspondiente al año para el que se define dicho incremento. Si los predios no han sido formados el aumento podrá ser de hasta el 130% de dicha meta.

Ya en el año 1999 el criterio utilizado para determinar el porcentaje de reajuste de los avalúos catastrales de los predios habitacionales urbanos del país se daba exclusivamente con base en la meta de inflación fijada por el Banco de la República, enmarcada en las normas, y con el criterio de que los precios de los predios del país tendrían un crecimiento positivo y cercano a la inflación esperada”.

Ya en la Ley 1450 del Plan Nacional de Desarrollo 2010-2014 en su artículo 23, se establece para el Impuesto Predial:

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 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.

Así mismo, en la Ley 44 de 1990, se estableció la base de ajuste incremental del Impuesto Predial, contenida en el artículo 8° a partir del IPC ajustado cada año por el DANE.

Artículo 8°. *Ajuste anual de la base.* El valor de los avalúos catastrales se ajustará anualmente a partir del 1° de enero de cada año, en un porcentaje determinado por el Gobierno nacional antes del 31 de octubre del año anterior, previo concepto del Consejo Nacional de Política Económica y Social (Conpes). El porcentaje de incremento no será inferior al 70% ni superior al 100% del incremento del índice nacional promedio de precios al consumidor, determinado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), para el período comprendido

<sup>1</sup> El Impuesto Predial en Colombia: Factores explicativos del recaudo. Ana María Iregui B. Ligia Melo B. Jorge Ramos F. 2004.

entre el 1° de septiembre del respectivo año y la misma fecha del año anterior.

Adicionalmente, la Ley 242 de 1995, en su artículo 6° modificó el artículo 8° de la Ley 44 de 1990 así:

*Artículo 6°. Modificación del artículo 8° de la Ley 44 del 18 de diciembre 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 reajustará 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.*

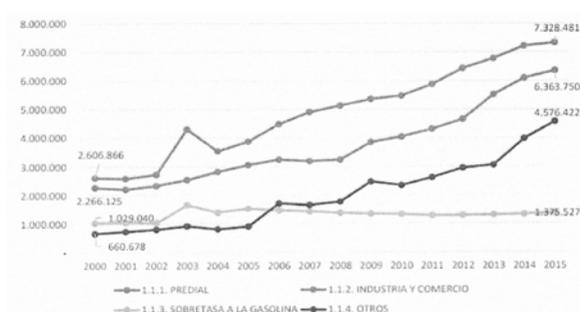
No obstante de lo anterior, el Impuesto Predial a tendido hacia un comportamiento de incrementos superiores a la base establecida por la metodología implementada por el (DANE) a través del índice de Valoración predial, convirtiendo al Impuesto Predial en un impuesto sobre la propiedad raíz que afecta directamente la capacidad de pago de los dueños de vivienda a nivel nacional, experimentando una escalada NO progresiva por rango de viviendas en Colombia. De forma tal, que tanto en municipios como en ciudades intermedias y capitales, el pago del impuesto alcanza incrementos de tipo inequitativo, al punto de argumentarse como una carga impositiva confiscatoria sobre la capacidad de pago de los propietarios de finca raíz.

Según Montaña. M.<sup>2</sup> (2016) en Colombia, “el Impuesto Predial padece una gran debilidad causada por la falta de actualización de los catastros, que deberían ofrecer información correcta de base de predios, como la valuación inmobiliaria, que son insumos muy importantes a efectos de lograr su efectiva recaudación. Excepcionalmente, solo ciudades como Bogotá, Cali, Medellín y el departamento de Antioquia cuentan con catastro descentralizado, lo que les permite tener una base catastral más aproximada a la realidad de sus predios, con una base

*tributaria también cercana a la realidad predial y valores inmobiliarios que permitan recaudar el impuesto conforme a las condiciones reales de los predios objeto del tributo. Los demás municipios deben acogerse a la información con la que cuenta el Catastro Nacional, manejado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), para lo cual deben contratar los servicios catastrales, con objeto de actualizar sus bases de datos durante cada vigencia fiscal” [...].*

A 2015, según el informe de desempeño fiscal de los departamentos y municipios, generado por el DNP, el Impuesto Predial como componente de ingresos agregado de los municipios a nivel nacional, representa un peso porcentual del 32.4%, junto con industria y comercio 37.3% pesan en la función de ingreso tributario el 69.7%, con un promedio de participación del 25% de toda la carga impositiva, incluyendo sobretasa a la gasolina, licores y otros.

### Gráfico 1. Evolución del Recaudo Tributario Municipal



Fuente: Informe de desempeño Fiscal de los Departamentos y Municipios 2015.

Departamento Nacional de Planeación DNP.

Según DNP, desde el año 2000, (en la gráfica) hasta 2015, el Impuesto Predial sumó 6.3 billones de pesos, con un crecimiento del 300% en los 15 años comprendidos. Solo predial, e industria y comercio, pueden explicar la mayor cuota de aporte a los ingresos corrientes de los departamentos y municipios del país. Ahora bien, si el Catastro funcionara al 100% de su actualización, sin interrupciones o brecha de los impuestos, supondríamos una tendencia más suavizada del Impuesto Predial, con mejores ajustes sobre el incremento anual de este tributo.

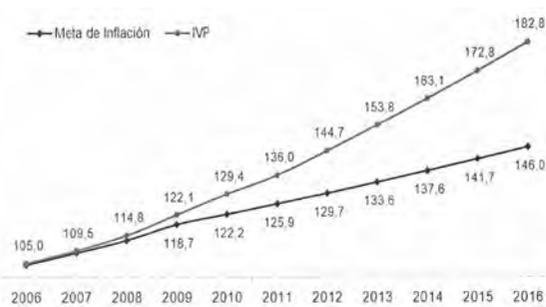
Para el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) al año 2012, el recaudo del Impuesto Predial había incrementado en 236.9%, reflejándose en aumentos anuales promedio del 12.9%, con una responsabilidad del IGAC sobre este impuesto, del 67% a la fecha.

Para efectos del presente proyecto de ley, se pone en consideración la brecha existente entre el Impuesto Predial y el crecimiento de la renta de los hogares colombianos, ya que en 17 años desde que la tendencia del predial inició su crecimiento potencial, los salarios no han alcanzado a ajustarse en una proporción superior, debido a

<sup>2</sup> Sistemas del Impuesto Predial en América Latina y el Caribe (2016). Pág. 117.

las contradicciones entre el costo de oportunidad generado por el comportamiento de la inflación y el incremento de los costos laborales al interior del mercado laboral colombiano. No obstante, el peso sobre la propiedad de activos físicos residenciales, representados por la finca raíz, sí ha sido ampliamente afectado por el efecto regresivo implícito en los ajustes prediales anuales.

**Gráfico 2. Brecha de ajuste entre avalúo catastral, meta de inflación e IVP (Índice de Valoración Predial)**



Fuente: Departamento Nacional de Planeación. Conpes 3859 de 2016.

En este caso, el Conpes 3859, según el gráfico, establece la brecha sobre la cual el IVP se ajusta con respecto al avalúo catastral, de acuerdo a la inflación, que por cierto, evidencia en principio, el comportamiento natural del cálculo por IVP sobre la disponibilidad de cifras catastrales, sin embargo, la información, al ser incompleta y concentrada, no refleja la veracidad del ajuste, dando por sentado que bajo la ilusión del impuesto, se entendería un incremento superior del Impuesto Predial, dadas las cifras de valorización predial utilizadas por el DANE.

Aunque en principio, pareciera no tener nada que ver, el efecto de cálculos con información incompleta, restringe el ajuste equitativo entre la base gravable del Impuesto Predial (que es la valorización catastral), con las condiciones de ingreso y distribución de la renta de los hogares colombianos. Hecho por el cual, incluso con tasas de inflación a la baja, el predial va a sobrepasar el límite para compensar la pérdida de eficiencia relativa en la brecha con el IVP.

De otro lado, la brecha puede presentarse por la asimetría con que se ordena la información catastral con respecto al rango de incremento por salarios mínimos, uno de los problemas más comunes, debido a que la territorialidad del tributo puede presentar dinámicas diferentes en los municipios, sobre todo en aquellos de menor categoría, tal como lo expone Iregui A. Melo M. & Ramos J. (2004) “en la práctica, los Concejos asignan estas tarifas teniendo en cuenta una gama amplia de criterios, que varían entre los diferentes municipios del país. Los criterios más comunes son:

- Rangos de avalúo calculados a partir de salarios mínimos.
- Tarifas únicas por municipios o por tipo de predio, bien sea urbano o rural.
- Destino económico o uso del predio (por ejemplo, industrial, comercial, institucional, residencial, lotes).
- Rangos de área (hectáreas) para predios rurales.
- Rangos de avalúos (por tamaño o valor) para predios urbanos.
- Estratos socioeconómicos para el sector residencial urbano (en algunos municipios se utiliza la estratificación para predios comerciales e industriales)”.

Lo que hasta el momento se ha hecho, es una estructura indicativa que además de tener en cuenta el cálculo del IVP (Índice de Valoración Predial), la inflación, el salario mínimo y la actualización catastral, ha venido en detrimento de la disponibilidad de recursos sobre los propietarios de vivienda tanto urbana como rural, al contar con incrementos que van por encima del ajuste del salario en una tasa del 23% anual. Es decir, el incremento del Impuesto Predial al año, equivale 2.3 veces el ajuste del salario en la vigencia. A pesar de la utilización del rango de inflación, el predial mantiene una mayor velocidad de ajuste, por la presencia de restricciones en la actualización catastral.

El Departamento Nacional de Planeación, a través de la elaboración del índice de desempeño fiscal, aproxima las cifras de recaudo municipal, que de acuerdo al gráfico 3 muestran una tendencia creciente en el nivel de recaudo en los impuestos: Predial, industria y comercio, sobretasa a la gasolina.

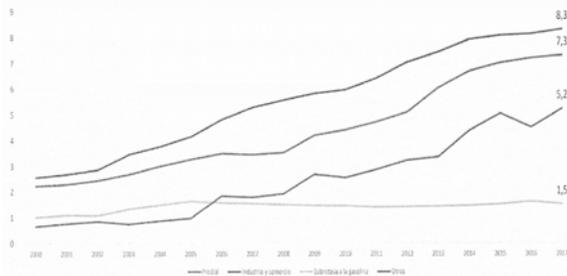
El impuesto de industria y comercio y el Impuesto Predial son las dos fuentes de recaudo con mayor participación en el agregado municipal, representando en 2017, 8.3 billones para el primero y 7.3 billones en el segundo. Lo que explica la alta relación de dependencia de estos dos tributos en la dinámica fiscal de los municipios.

Vuelve a tomar relevancia la observación sobre la capacidad de administración de las finanzas territoriales en medio de la autonomía que les ofrece el Estado, debido a que principalmente, los municipios se financian con predial e industria y comercio, los dos tributos más competitivos de su estructura impositiva.

En lo concerniente a este proyecto de ley, no existe ninguna injerencia directa que se sobreponga a las metodologías de cálculo

predial ni a las formas de valoración predial o actualización catastral. El tributo sigue siendo el mismo, con ajustes indexados al IPC.

### Gráfico 3. Recaudo tributario municipal 2016-2017



Fuente: DNP 2018 índice de desempeño fiscal 2017.

### El Proyecto de ley no afecta la actualización catastral

Dado que el proyecto de ley, mantiene intactas las consideraciones sobre la actualización catastral y la fórmula de cálculo sobre la técnica de valoración, lo que busca en todo su contexto es “reducir las externalidades negativas ocasionadas por sobreexposición del valor final cobrado a los propietarios de finca raíz a través del Impuesto Predial al final de la función de cálculo contenida”.

En otras palabras; busca el proyecto, reducir el impacto en los ingresos de los propietarios a partir de una norma transitoria, de 5 años de duración que reduzca las tensiones de pago, sin afectar el modo técnico de la función de cálculo del impuesto, la cual puede en todo momento funcionar a plenitud, con una variable de precios ajustada a los cambios del IPC producido en la función de ingreso de los contribuyentes.

Se pone a consideración de los honorables senadores de la República el presente texto de exposición de motivos con tránsito a IV debate en la plenaria.

De los Senadores,

**CIRO ALEJANDRO RAMÍREZ CORTÉS**  
Senador de la República  
Comisión Tercera Constitucional

### Proposición

Con fundamento en lo expuesto por este proyecto de ley y de acuerdo a la designación como Ponente del **Proyecto de ley número 232 de 2018 Senado, 084 de 2017 Cámara**, “por medio de la cual se dictan normas catastrales e impuestos sobre la propiedad raíz y se dictan otras disposiciones de carácter tributario territorial” Rindo Ponencia Favorable para que continúe su tránsito legislativo al Segundo Debate en la Plenaria del Senado de la República.

De los Senadores,

**CIRO ALEJANDRO RAMÍREZ CORTÉS**  
Senador de la República  
Comisión Tercera Constitucional

### TEXTO PROPUESTO PARA SEGUNDO DEBATE AL PROYECTO DE LEY NÚMERO 232 DE 2018 SENADO, 084 DE 2017 CÁMARA

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

El Congreso de la República

DECRETA:

Artículo 1°. *Avalúos Catastrales.* Los catastros se seguirán rigiendo por las normas legales existentes sobre la materia; por lo tanto, los criterios y las normas para inscripción por primera vez, como los de conservación y actualización, se mantendrán vigentes.

Artículo 2°. *Límite del Impuesto Predial Unificado.* Independientemente del valor de catastro obtenido, siguiendo los procedimientos del artículo anterior; para los predios que hayan sido objeto de actualización catastral en los últimos 5 años, el Impuesto Predial Unificado generado por los procesos de conservación y actualización no podrá crecer más del 100% de la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC) por el período comprendido entre octubre y octubre del año anterior que para tales efectos fije el DANE, más 8 puntos porcentuales (PP).

Para el caso de los predios que se actualizan por primera vez, o no hayan sido sujeto de actualización catastral en los últimos 5 años, el Impuesto Predial Unificado, no podrá crecer más del 50% con relación al impuesto del año anterior.

Para las viviendas pertenecientes a los estratos 1 y 2 cuyo avalúo catastral sea hasta, 135 SMMLV, el incremento anual del Impuesto Predial, no podrá sobrepasar el 10% del IPC.

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

1. Los Terrenos urbanizables no urbanizados o urbanizados no edificados.
2. Los predios que figuraban como lotes no construidos o construidos y cuyo nuevo avalúo se origina por la construcción o edificación en él realizada.
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. Esta limitación no aplica para los predios que hayan cambiado de destino económico ni que hayan sufrido modificaciones en áreas de terreno y/o construcción.

Artículo 3°. *Aplicación.* Para todos los distritos, municipios y entidades territoriales en general; la presente ley tendrá aplicación a partir de su sanción presidencial por un período de cinco (5) años.

Artículo 4°. *Vigencia.* La presente ley rige a partir de la fecha de su promulgación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias. Lo previsto en este artículo se aplicará sin perjuicio del límite de impuesto contemplado en el artículo 6° de la Ley 44 de 1990 y el artículo 55 del Decreto Ley 1421 de 1993.

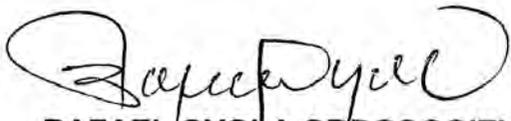
De los Senadores,



**CIRO ALEJANDRO RAMÍREZ CORTÉS**  
Senador de la República  
Comisión Tercera Constitucional  
PONENTE.

Bogotá, D. C., 10 de marzo de 2019

En la fecha se recibió Ponencia y texto propuesto para Segundo Debate del **Proyecto de ley número 232 de 2018 Senado, 084 de 2017 Cámara**, por medio de la cual se dictan normas catastrales e impuestos sobre la propiedad raíz y se dictan otras disposiciones de carácter tributario territorial.



**RAFAEL OYOLA ORDOSGOITIA**  
Secretario General

Autorizo la publicación de la siguiente Ponencia para segundo Debate, consta de catorce (14) folios.



**RAFAEL OYOLA ORDOSGOITIA**  
Secretario General  
Comisión III – Senado.

**TEXTO DEFINITIVO APROBADO EN PRIMER DEBATE POR LA COMISIÓN TERCERA DEL SENADO EN SESIÓN DEL DÍA 13 DE NOVIEMBRE DE 2018 PROYECTO DE LEY NÚMERO 232 DE 2018 SENADO, 084 DE 2017 CÁMARA**

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

El Congreso de la República de Colombia

DECRETA:

Artículo 1°. *Avalúos catastrales.* Los catastros se seguirán rigiendo por las normas legales existentes sobre la materia; por lo tanto, los criterios y las normas para inscripción por primera vez, como los de conservación y actualización, se mantendrán vigentes.

Artículo 2°. *Límite del Impuesto Predial Unificado.* Independientemente del valor de catastro obtenido siguiendo los procedimientos del artículo anterior; para los predios que hayan sido objeto de actualización catastral en los últimos 5 años, el Impuesto Predial Unificado generado por los procesos de conservación y actualización no podrá crecer más del 100% de la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC) por el período comprendido entre octubre y octubre del año anterior que para tales efectos fije el DANE, más 8 puntos porcentuales. (PP).

Para el caso de los predios que se actualizan por primera vez, o no hayan sido sujeto de actualización catastral en los últimos cinco (5) años, el Impuesto Predial Unificado, no podrá crecer más del 50% con relación al impuesto del año anterior.

Para las viviendas pertenecientes a los estratos 1 y 2 cuyo avalúo catastral sea hasta, 135 SMMMLV, el incremento anual del Impuesto Predial, no podrá sobre pasar el 100% del IPC.

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

1. Los Terrenos urbanizables no urbanizados o urbanizados no edificados.
2. Los predios que figuraban como lotes no construidos o construidos y cuyo nuevo avalúo se origina por la construcción o edificación en él realizada.
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. Esta limitación no aplica para los predios que hayan cambiado de destino económico ni que

hayan sufrido modificaciones en áreas de terreno y/o construcción.

Artículo 3°. *Aplicación.* Para todos los distritos, municipios y entidades territoriales en general; la presente ley tendrá aplicación a partir de su sanción presidencial por un período de cinco (5) años.

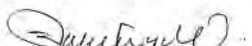
Artículo 4°. *Vigencia.* La presente ley rige a partir de la fecha de su promulgación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias. Lo previsto en este artículo, se aplicará sin perjuicio del límite de impuesto contemplado en el artículo 6° de la ley 44 de 1990 y el artículo 155 del Decreto Ley 1421 de 1993.

Bogotá, D. C., 13 de noviembre de 2018

En sesión de la fecha se le dio lectura a la proposición con que termina el informe para primer debate del **Proyecto de ley número 232 de 2018 Senado, 084 de 2017 Cámara**, por medio de la cual se dictan normas catastrales e impuestos sobre la propiedad raíz y se dictan otras disposiciones de carácter tributario territorial. Una vez aprobada la proposición la Presidencia sometió a consideración el articulado presentado por el ponente, siendo aprobado con modificaciones. La Comisión de esta forma declara aprobado en su primer debate el proyecto mencionado. Acta número 13 del 13 de noviembre de 2018. Anunciado el día 7 de noviembre del año en curso.

RODRIGO VILLALBA MOSQUERA  
Presidente

CIRO ALEJANDRO RAMÍREZ CORTES  
Ponente

  
RAFAEL OYULA ORDOSGOITIA  
Secretario General

**INFORME PRESENTADO POR LA  
SUBCOMISIÓN PARA EL ESTUDIO EN  
PRIMER DEBATE AL PROYECTO DE  
LEY NÚMERO 232 DE 2018 SENADO, 084  
DE 2017 CÁMARA**

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

El Congreso de la República de Colombia

DECRETA:

Artículo 1°. *Avalúos Catastrales.* Los catastros se seguirán rigiendo por las normas legales existentes sobre la materia; por lo tanto, los criterios y las normas para inscripción por primera vez, como los de conservación y actualización, se mantendrán vigentes.

Artículo 2°. *Límite del Impuesto Predial Unificado.* Independientemente del valor de catastro obtenido siguiendo los procedimientos del

artículo anterior; para los predios que hayan sido objeto de actualización catastral en los últimos 5 años, el Impuesto Predial Unificado generado por los procesos de conservación y actualización no podrá crecer más del 100% de la variación del índice de precios al consumidor (IPC) por el periodo comprendido entre octubre y octubre del año anterior que para tales efectos fije el DANE, más 8 puntos porcentuales (PP).

Para el caso de los predios que se actualizan por primera vez, o no hayan sido sujeto de actualización catastral en últimos cinco (5) años, el Impuesto Predial Unificado, no podrá crecer más del 50% con relación al impuesto del año anterior.

Para las viviendas pertenecientes a los estratos 1 y 2 cuyo avalúo catastral sea hasta 135 SMMLV, el incremento anual del Impuesto Predial, no podrá sobrepasar el 100% del IPC.

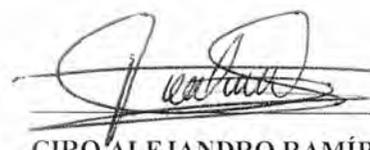
*Parágrafo.* La limitación prevista en este artículo no se aplicará para:

1. Los terrenos urbanizables no urbanizados o urbanizados no edificados.
2. Los predios que figuraban como lotes no construidos o construidos y cuyo nuevo avalúo se origina por la construcción o edificación en él realizada.
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.

Artículo 3°. *Aplicación.* Para todos los Distritos, municipios y entidades territoriales en general; la presente ley tendrá aplicación a partir del 31 de diciembre 2018 con una temporalidad de cinco (5) años, hasta el 31 de diciembre de 2023.

Artículo 4°. *Vigencia.* La presente Ley rige a partir de la fecha de su promulgación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias. Lo previsto en este artículo, se aplicará sin perjuicio del límite de impuesto contemplado en el artículo 6° de la Ley 44 de 1990 y el artículo 155 del Decreto Ley 1421 de 1993.

De los honorables Senadores de la República,



CIRO ALEJANDRO RAMÍREZ CORTES  
Senador de la República  
Comisión Tercera Constitucional Permanente.