



Bogotá D.C., 20 de julio de 2026

Doctor
Secretario General
Cámara de Representantes
Ciudad

Asunto: Radicación del Proyecto de Ley: *"POR MEDIO DE LA CUAL SE ESTABLECE UN LÍMITE REGIONAL Y UN TOPE NACIONAL AL INCREMENTO ANUAL DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO Y DE LOS TRIBUTOS COMPLEMENTARIOS LIQUIDADOS O FACTURADOS CON OCASIÓN DE LA PROPIEDAD INMUEBLE, SE CREA EL ÍNDICE DE PRECIOS INMOBILIARIOS REGIONALES, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"*

Respetado Doctor:

Por medio de la presente, muy comedidamente me permito radicar el Proyecto de Ley del asunto. En tal sentido, respetuosamente solicito proceder según el trámite previsto legal y constitucionalmente para tales efectos.

Cordialmente,

DANIEL FELIPE BRICEÑO MONTES

Representante a la Cámara
Partido Centro Democrático

PROYECTO DE LEY No. _____ DE 2026 CÁMARA

POR MEDIO DE LA CUAL SE ESTABLECE UN LÍMITE REGIONAL Y UN TOPE NACIONAL AL INCREMENTO ANUAL DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO Y DE LOS TRIBUTOS COMPLEMENTARIOS LIQUIDADOS O FACTURADOS CON OCASIÓN DE LA PROPIEDAD INMUEBLE, SE CREA EL ÍNDICE DE PRECIOS INMOBILIARIOS REGIONALES, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES

EL CONGRESO DE COLOMBIA

DECRETA:

Artículo 1. Objeto. La presente ley tiene por objeto establecer un límite regional y un tope nacional al incremento anual del impuesto predial unificado y de los tributos complementarios, sobretasas, recargos o componentes que se liquiden, facturen o recauden conjuntamente con este, así como crear el Índice de Precios Inmobiliarios Regionales para efectos de la determinación del límite anual aplicable a la carga tributaria asociada a la propiedad inmueble.

Artículo 2. Definiciones. Para los efectos de la presente ley se adoptan las siguientes definiciones:

- **Carga Tributaria Inmobiliaria Total (CTIT):** suma del impuesto predial unificado y de todos los tributos complementarios, sobretasas, recargos y componentes liquidados o facturados en el mismo recibo, factura o acto de cobro respecto del mismo inmueble.
- **Índice de Precios Inmobiliarios Regionales (IPIR):** indicador estadístico oficial calculado y certificado anualmente por el DANE, con base en la información disponible del Índice de Precios de la Propiedad Residencial (IPPR), del Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN) y de otras operaciones estadísticas oficiales relacionadas con precios inmobiliarios, desagregado por regiones estadísticas definidas por el DANE.

- **Tope Nacional (TN):** porcentaje máximo absoluto de incremento anual de la Carga Tributaria Inmobiliaria Total aplicable en todo el territorio nacional, cualquiera sea la variación del índice regional.

Artículo 3. Creación del Índice de Precios Inmobiliarios Regionales. Créase el Índice de Precios Inmobiliarios Regionales (IPIR), como indicador oficial de referencia para limitar el crecimiento anual del impuesto predial unificado y de los tributos complementarios facturados con ocasión de la propiedad inmueble.

El DANE calculará y certificará anualmente el IPIR por regiones estadísticas del país, con base en metodologías objetivas, verificables y sustentadas en información estadística oficial sobre precios de inmuebles residenciales y, cuando exista disponibilidad suficiente, sobre otros segmentos del mercado inmobiliario.

Mientras el DANE implementa plenamente el IPIR, podrá utilizar como base transitoria los resultados del IPPR, del IPVN y las demás series históricas disponibles por áreas urbanas, metropolitanas, municipios, estratos o regiones.

Artículo 4. Fórmula legal de límite regional y tope nacional. En ningún caso la Carga Tributaria Inmobiliaria Total de un inmueble en una vigencia fiscal podrá exceder el resultado de aplicar sobre la carga tributaria efectivamente liquidada en la vigencia inmediatamente anterior la siguiente fórmula:

$$CTIT_t \leq CTIT_{t-1} \times (1 + \min[(IPIR_r + M), TN])$$

Donde el límite efectivo de incremento anual será la menor cifra entre: (i) la suma del Índice de Precios Inmobiliarios Regionales aplicable al inmueble y el margen técnico adicional permitido por la ley, y (ii) el Tope Nacional previsto en la presente ley.

La Carga Tributaria Inmobiliaria Total se determinará con arreglo a la siguiente expresión:

$$CTIT_t = PRED_t + \sum Comp_{i,t}$$

En consecuencia, cualquier tributo complementario, sobretasa, recargo, componente histórico integrado o cobro accesorio facturado con el predial quedará sometido a la misma limitación anual.

Artículo 5. Margen técnico adicional. El margen técnico adicional M será aplicable de la siguiente manera:

- Cero (0) puntos porcentuales para predios residenciales con avalúo catastral hasta ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos mensuales legales vigentes.
- Dos (2) puntos porcentuales para predios residenciales con avalúo superior a ciento treinta y cinco (135) y hasta doscientos cincuenta (250) salarios mínimos mensuales legales vigentes.
- Tres (3) puntos porcentuales para predios no residenciales de pequeña y mediana escala y para los demás predios sujetos al impuesto predial unificado.

En ningún caso el margen técnico adicional podrá utilizarse para superar el Tope Nacional establecido por la presente ley.

Artículo 6. Tope nacional. El Tope Nacional (TN) de incremento anual de la Carga Tributaria Inmobiliaria Total será del doce por ciento (12 %).

Este tope se aplicará en todo el territorio nacional, sin excepción, aun cuando el Índice de Precios Inmobiliarios Regionales y el margen técnico adicional autoricen una cifra superior.

Artículo 7. Regla especial para vivienda de interés social y estratos 1 y 2.

Tratándose de predios residenciales clasificados en estratos 1 y 2 o de vivienda de interés social, siempre que su avalúo catastral no exceda de ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos mensuales legales vigentes, el incremento anual de la Carga Tributaria Inmobiliaria Total no podrá exceder exclusivamente el Índice de Precios

Inmobiliarios Regionales certificado para la región correspondiente, sin margen técnico adicional alguno.

Parágrafo. En caso de ser necesario, el Gobierno Nacional podrá utilizar un criterio distinto a la estratificación cuando lo considere pertinente haciendo uso de la información del Sisben o del Registro Único de Ingresos.

Artículo 8. Exclusiones. Los límites previstos en la presente ley no se aplicarán a los inmuebles incorporados por primera vez al catastro, a los terrenos urbanizables no urbanizados, a los terrenos urbanizados no edificados, ni a los predios que figuraban como lotes no construidos y cuyo nuevo avalúo se origine por la construcción o edificación en ellos realizada, de conformidad con las excepciones legales del régimen del impuesto predial unificado.

Tampoco se aplicarán cuando existan mutaciones físicas, jurídicas o económicas sustanciales del inmueble, debidamente motivadas por la administración tributaria o catastral competente.

Artículo 9. Visita presencial en la actualización catastral. Para que una actualización catastral pueda ser utilizada como fundamento del cálculo de la Carga Tributaria Inmobiliaria Total o de cualquiera de los límites previstos en la presente ley, dicha actualización deberá haber sido precedida de una visita presencial al predio por parte del gestor u operador catastral competente, en la cual se verifiquen directamente sus características físicas, jurídicas y económicas.

No se considerará actualización catastral, para los efectos de esta ley, el ajuste, reajuste o incremento del avalúo catastral que se realice exclusivamente mediante metodologías estadísticas, econométricas, de zonas homogéneas geoeconómicas o cualquier otro procedimiento remoto o masivo que no incluya la verificación física individual del predio.

Cuando el nuevo avalúo catastral de un predio provenga de un procedimiento que no haya cumplido con el requisito de visita presencial, dicho avalúo no podrá tomarse como base para liquidar el impuesto predial unificado ni los tributos complementarios de que trata esta ley, y la Carga Tributaria Inmobiliaria Total se seguirá calculando con base en el último avalúo catastral que sí hubiere sido objeto de visita presencial, sin perjuicio de la vigencia del acto administrativo catastral para los demás efectos de la gestión catastral.

Parágrafo. El requisito de visita presencial se entenderá cumplido cuando esta haya sido realizada por el gestor u operador catastral dentro de los cinco (5) años anteriores a la vigencia fiscal respectiva.

Artículo 10. Transparencia y motivación de la liquidación. Toda factura, recibo o acto de determinación del cobro deberá discriminar, como mínimo: (i) el valor de la carga tributaria inmobiliaria total del año anterior, (ii) el valor de la carga tributaria de la vigencia actual, (iii) el IPIR regional aplicado, (iv) el margen técnico adicional utilizado, (v) el Tope Nacional vigente y (vi) la explicación del límite efectivo finalmente aplicado.

La falta de esta discriminación impedirá la exigibilidad del mayor valor discutido hasta que se expida una liquidación motivada y comprensible para el contribuyente.

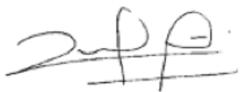
Artículo 11. Reglamentación estadística. El DANE, dentro de los seis (6) meses siguientes a la promulgación de la presente ley, adoptará la metodología, periodicidad, ámbito geográfico, criterios de empalme y procedimiento de certificación del Índice de Precios Inmobiliarios Regionales, utilizando información estadística oficial, registros administrativos y demás fuentes idóneas disponibles.

El IGAC, las autoridades catastrales y las entidades territoriales deberán suministrar al DANE la información necesaria para la adecuada construcción del índice, en los términos que defina la reglamentación.

Artículo 12. Armonización territorial. Dentro de los doce (12) meses siguientes a la entrada en vigencia de la presente ley, los concejos municipales y distritales deberán ajustar sus acuerdos y estatutos tributarios para armonizarlos con el límite regional y el tope nacional aquí previstos, pudiendo establecer reglas más favorables al contribuyente.

Artículo 13. Cláusula anti-elusión. Las entidades territoriales no podrán crear nuevos tributos complementarios, sobretasas, recargos o componentes, ni reclasificar los existentes, con el propósito de excluir su valor de la Carga Tributaria Inmobiliaria Total o de eludir, por cualquier vía, los límites establecidos en la presente ley. Todo tributo, sobretasa, recargo o componente que se liquide o facture conjuntamente con el impuesto predial unificado, o que recaiga sobre el mismo hecho económico relacionado con la propiedad inmueble, se entenderá incorporado a la Carga Tributaria Inmobiliaria Total para efectos del cálculo del límite anual de que trata esta ley, independientemente de la denominación que se le asigne.

Artículo 14. Vigencia y derogatorias. La presente ley rige a partir del 1 de enero de la vigencia fiscal siguiente a su promulgación y deroga las disposiciones que le sean contrarias, sin perjuicio de la aplicación preferente de normas más favorables al contribuyente.



DANIEL FELIPE BRICEÑO MONTES

Representante a la Cámara
Partido Centro Democrático

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

POR MEDIO DE LA CUAL SE ESTABLECE UN LÍMITE REGIONAL Y UN TOPE NACIONAL AL INCREMENTO ANUAL DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO Y DE LOS TRIBUTOS COMPLEMENTARIOS LIQUIDADOS O FACTURADOS CON OCASIÓN DE LA PROPIEDAD INMUEBLE, SE CREA EL ÍNDICE DE PRECIOS INMOBILIARIOS REGIONALES, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES

I. OBJETO DEL PROYECTO

El presente proyecto de ley tiene por objeto reemplazar el sistema de bandas porcentuales fijas que hoy limita el crecimiento anual del impuesto predial unificado por una regla técnica de doble control: un límite regional, construido sobre un Índice de Precios Inmobiliarios Regionales (IPIR) certificado por el DANE, y un tope nacional absoluto del doce por ciento (12%), aplicable en todo el territorio para impedir crecimientos desproporcionados aun en escenarios de alta valorización regional. La regla cobija no solo el impuesto predial unificado, sino la Carga Tributaria Inmobiliaria Total, esto es, la suma de dicho impuesto y de los tributos complementarios, sobretasas y recargos que se liquiden o facturen conjuntamente con él.

II. JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO

El impuesto predial se ha convertido en uno de los focos de mayor tensión social y fiscal del país durante 2025 y 2026. Según cifras del DANE, cerca del 35% de los hogares colombianos destina más del 15% de sus ingresos mensuales al pago de este tributo, especialmente tras procesos de actualización catastral, superando ampliamente el estándar internacional recomendado de entre el 5% y el 10% del ingreso. El avance del catastro multipropósito que, según lo informado por el IGAC, ha ajustado avalúos en cientos de municipios durante el proceso de disminución del rezago catastral ordenado por el artículo 49 de la Ley 2294 de 2023 ha trasladado incrementos abruptos del avalúo catastral a la factura del impuesto predial en

numerosas regiones del país, generando bloqueos viales y manifestaciones ciudadanas en distintos departamentos durante el primer semestre de 2026.

El régimen legal vigente no ha resuelto esta tensión. El artículo 6° de la Ley 44 de 1990 limita el crecimiento del impuesto al doble del monto liquidado el año anterior, mientras que el artículo 2° de la Ley 1995 de 2019 —prorrogado transitoriamente por el parágrafo 3° del artículo 49 de la Ley 2294 de 2023 mientras se expide una nueva ley— establece un límite de IPC más ocho (8) puntos porcentuales para predios actualizados catastralmente, de 50% para predios sin actualizar y del 100% del IPC para viviendas de estratos 1 y 2 con avalúo hasta 135 SMMLV.

Estas bandas, aunque han evitado incrementos aún mayores, comparten un mismo defecto estructural: son uniformes en todo el territorio nacional y no responden a la dinámica real del mercado inmobiliario de cada región, de modo que el mismo porcentaje de incremento puede resultar razonable en una ciudad con valorización sostenida y confiscatorio en un municipio donde el mercado inmobiliario está prácticamente estancado.

El presente proyecto propone una alternativa técnica distinta y complementaria a las iniciativas que se han presentado anteriormente sobre esta materia: en lugar de fijar bandas por rangos de avalúo, ata el crecimiento admisible al comportamiento estadístico certificado del mercado inmobiliario de cada región, evitando así que el Congreso deba recalibrar periódicamente los porcentajes legales y reduciendo el riesgo de que la brecha entre el avalúo catastral y el valor comercial, hoy identificada como la causa estructural de la conflictividad, se traslade en bloque al recibo del contribuyente.

El diseño propuesto se sustenta en instrumentos que el DANE ya produce y publica de manera periódica: el Índice de Precios de la Vivienda Usada (IPVU) y el Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN), con sus series históricas por áreas urbanas, metropolitanas, municipios y estratos. Esto demuestra la factibilidad

institucional de construir, a partir de dichos insumos, un indicador oficial de evolución inmobiliaria con cobertura territorial diferenciada, tal como lo ordena el artículo 3° del proyecto al crear el Índice de Precios Inmobiliarios Regionales (IPIR).

La fórmula normativa central del proyecto se estructura sobre la Carga Tributaria Inmobiliaria Total del inmueble, definida como la suma del impuesto predial unificado y de todos los tributos complementarios, sobretasas, recargos o componentes liquidados o facturados conjuntamente respecto del mismo predio.

El incremento anual admisible será el menor valor entre la suma del IPIR regional certificado y un margen técnico adicional que va de cero puntos porcentuales para predios residenciales de menor cuantía hasta tres puntos porcentuales para los demás predios y un tope nacional absoluto del 12%, que opera como barrera infranqueable en todo el territorio nacional, incluso cuando la valorización regional certificada sea superior. La incorporación de los tributos complementarios dentro de la misma fórmula, reforzada por la cláusula anti-elusión del artículo 12, garantiza que la protección sea real y no aparente, impidiendo que los entes territoriales desplacen la presión fiscal desde la línea principal del predial hacia recargos accesorios facturados en el mismo recibo.

Por otra parte, el proyecto incorpora, además, una condición de calidad sobre el insumo que alimenta todo el sistema: el avalúo catastral. La metodología de actualización masiva y automática adoptada por el IGAC en desarrollo del artículo 49 de la Ley 2294 de 2023 —mediante las Resoluciones 1912 de 2024, 1939 de 2025 y 2057 de 2025— ajusta los avalúos catastrales de miles de predios a partir de zonas homogéneas geoeconómicas, sin visita física predio a predio, tal como la propia entidad lo ha reconocido en respuesta a derechos de petición.

Esta metodología produjo, en algunos municipios, incrementos porcentuales de varios órdenes de magnitud sobre el avalúo anterior, y ha sido identificada como una de las causas directas de los bloqueos y protestas registrados en Santander,

Cundinamarca y Boyacá durante 2026. El artículo 9 del proyecto no pretende invalidar dichas resoluciones catastrales, cuya expedición es competencia exclusiva del IGAC y de los gestores catastrales, sino condicionar sus efectos tributarios: un avalúo que no haya sido verificado mediante visita presencial no podrá emplearse como base para liquidar el impuesto predial unificado ni para calcular la Carga Tributaria Inmobiliaria Total, en tanto no ofrece garantía suficiente de que refleje las características físicas, jurídicas y económicas reales del predio.

En síntesis, el proyecto preserva la autonomía fiscal territorial reconocida por la Constitución, pero la somete a una regla objetiva, verificable y basada en estadística oficial, de modo que la actualización de la carga tributaria inmobiliaria se conecte con el comportamiento real del mercado de inmuebles y no únicamente con decisiones administrativas de actualización catastral o con incrementos normativos desconectados de la realidad regional.

Fórmula normativa propuesta

La regla legal propuesta se estructura sobre la **Carga Tributaria Inmobiliaria Total** del inmueble, definida como la suma del impuesto predial unificado y de todos los tributos complementarios, sobretasas, recargos o componentes liquidados o facturados conjuntamente respecto del mismo predio.

La fórmula general será la siguiente:

$$CTIT_t \leq CTIT_{t-1} \times (1 + IPIR_r + M)$$

Donde:

- $CTIT_t$: Carga Tributaria Inmobiliaria Total del inmueble en la vigencia actual.
- $CTIT_{t-1}$: Carga Tributaria Inmobiliaria Total del inmueble en la vigencia inmediatamente anterior.

- $IPIR_r$: Índice de Precios Inmobiliarios Regionales correspondiente a la región estadística donde se ubique el inmueble, certificado anualmente por el DANE.
- M : margen técnico adicional autorizado por la ley, equivalente a 0 puntos para predios residenciales de menor cuantía y hasta 3 puntos porcentuales para los demás predios, según el rango definido por la ley.

La misma fórmula estará sometida a un tope nacional absoluto, así:

$$CTIT_t \leq CTIT_{t-1} \times (1 + TN)$$

Donde TN corresponde al tope nacional máximo anual de crecimiento de la Carga Tributaria Inmobiliaria Total, fijado en 12 %.

En consecuencia, la regla aplicable será la menor entre el límite regional y el tope nacional, de conformidad con la siguiente expresión:

$$CTIT_t \leq CTIT_{t-1} \times (1 + \min[(IPIR_r + M), TN])$$

La fórmula de composición de la carga será la siguiente:

$$CTIT_t = PRED_t + \sum Comp_{i,t}$$

Donde $PRED_t$ corresponde al impuesto predial unificado y $Comp_{i,t}$ a cada tributo complementario, sobretasa, recargo o componente facturado juntamente con el predial respecto del mismo inmueble.

Criterios del límite regional y del tope nacional

Tipo de predio	Regla regional	Margen técnico adicional	Tope nacional absoluto
Residencial hasta 135 SMMLV	IPIR regional	0 puntos	12 %
Residencial entre 135 y 250 SMMLV	IPIR regional	2 puntos	12 %
No residencial de pequeña y mediana escala	IPIR regional	3 puntos	12 %
Predios de mayor cuantía	IPIR regional	3 puntos	12 %

Este diseño evita incrementos abruptos porque el crecimiento anual queda atado, primero, a la realidad del mercado inmobiliario regional y, segundo, a una barrera nacional uniforme que impide que cualquier región o entidad territorial supere el umbral máximo legal de crecimiento.

III. MARCO NORMATIVO

CONSTITUCIONAL

Artículo 287. *“Las entidades territoriales gozan de autonomía para la gestión de sus intereses, y dentro de los límites de la Constitución y la ley (...).”*

La autonomía territorial es, por expreso mandato constitucional, una autonomía reglada y no una soberanía fiscal absoluta. El proyecto se inscribe dentro de los límites que la propia Constitución permite fijar al Legislador.

Artículo 294 de la Constitución Política. *“La ley no podrá conceder exenciones ni tratamientos preferenciales en relación con los tributos de propiedad de las entidades territoriales (...).”*

El proyecto no concede exenciones ni tratamientos preferenciales que disminuyan las rentas territoriales; por el contrario, establece una regla de crecimiento aplicable de manera general y uniforme, sin sustraer recursos ya causados a favor de los municipios.

Artículo 317. *“Solo los municipios podrán gravar la propiedad 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.”*

La titularidad municipal sobre el gravamen a la propiedad inmueble no es incompatible con que la ley fije parámetros generales de crecimiento aplicables a dicho gravamen, tal como lo ha reconocido de manera reiterada la Corte Constitucional en la línea jurisprudencial que se cita más adelante.

Artículo 338. *“En tiempo de paz, solamente el Congreso, las asambleas departamentales y los concejos distritales y municipales podrán imponer contribuciones fiscales o parafiscales. La ley, las ordenanzas y los acuerdos deben fijar, directamente, los sujetos activos y pasivos, los hechos y las bases gravables, y las tarifas de los impuestos.”*

Esta norma consagra el principio de legalidad y predeterminación tributaria, y habilita expresamente al Congreso para intervenir en la configuración de los tributos territoriales, dejando en cabeza de los concejos municipales y distritales la fijación de la tarifa. El proyecto respeta esta distribución de competencias: no fija tarifas, sino un límite de crecimiento anual sobre la carga ya liquidada por la autoridad territorial.

LEGAL

Ley 44 de 1990. *“Por la cual se dictan normas sobre catastro e impuestos sobre la propiedad raíz, se dictan otras disposiciones de carácter tributario, y se conceden unas facultades extraordinarias.”*

Su artículo 6° establece el límite general según el cual el impuesto predial unificado resultante de un nuevo avalúo no podrá exceder del doble del monto liquidado por el mismo concepto en el año inmediatamente anterior. Esta ley se encuentra vigente y es objeto de modificación parcial por el presente proyecto, en cuanto a la regla de crecimiento anual aplicable.

Ley 1995 de 2019. *“Por medio de la cual se dictan normas catastrales e impuestos sobre la propiedad raíz y se dictan otras disposiciones de carácter tributario territorial.”*

Su artículo 2° fija los límites de IPC + 8 puntos porcentuales, 50% y 100% del IPC descritos en la Justificación. Se encuentra vigente y sus límites de crecimiento continúan aplicándose por virtud de la prórroga dispuesta en la Ley 2294 de 2023, mientras no se expida una nueva ley que los sustituya, como la que aquí se propone.

Ley 2294 de 2023. *“Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 ‘Colombia Potencia Mundial de la Vida’.”*

El párrafo 3° de su artículo 49 dispuso que, mientras se expide una nueva norma, se mantendrán vigentes los límites de crecimiento del impuesto predial establecidos en la Ley 1995 de 2019, y ordenó al IGAC adoptar metodologías de actualización masiva de avalúos catastrales rezagados.

JURISPRUDENCIAL

Sentencia C-035 de 2009. La Corte Constitucional señaló que corresponde al Legislador establecer los límites dentro de los cuales las ordenanzas y los acuerdos

pueden fijar los contenidos concretos de la obligación tributaria, y que la autonomía tributaria de las entidades territoriales exige que la ley reserve un espacio para el ejercicio de sus competencias impositivas, sin que ello implique que el Congreso deba demarcar de forma absoluta la configuración del tributo.

Sentencia C-944 de 2003. La Corte precisó que el Legislador está facultado constitucionalmente para fijar pautas, orientaciones y regulaciones o limitaciones generales en el ejercicio de la atribución impositiva del impuesto predial, con el fin de evitar incertidumbre tributaria para los contribuyentes, pero que no le está permitido fijar la tarifa, la administración, el recaudo o el control del tributo, competencias que permanecen en cabeza de los municipios.

Sentencia C-304 de 2012. La Corte reiteró que las entidades territoriales, dentro de su autonomía, pueden establecer tributos y contribuciones siempre que respeten los marcos fijados por la ley, puesto que Colombia es un país unitario y, en consecuencia, los municipios no gozan de soberanía fiscal.

Sentencia C-132 de 2020. La Corte concluyó que no viola la autonomía territorial una norma legal que incrementa la tarifa mínima del impuesto predial o modifica la formación y actualización del catastro, por ser este último elemento fundamental para identificar la base gravable del tributo, reiterando que al Legislador le asiste competencia para regular mediante ley los tributos sobre la propiedad inmueble.

IV. IMPACTO FISCAL

De conformidad con el artículo 7° de la Ley 819 de 2003, todo proyecto de ley que ordene gasto o conceda beneficios tributarios debe incluir un análisis de su impacto fiscal. La Corte Constitucional ha precisado, entre otras en la Sentencia C-502 de 2007, que dicha exigencia constituye un parámetro de racionalidad legislativa dirigido a orientar las decisiones del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, y no un requisito de trámite cuyo incumplimiento pueda paralizar la iniciativa legislativa del Congreso ni condicionar la aprobación de la ley.

El presente proyecto no crea un nuevo tributo, no modifica el hecho generador, la base gravable ni el sujeto pasivo del impuesto predial unificado, y no ordena gasto público adicional a cargo del Tesoro Nacional. Su efecto se limita a sustituir la regla de crecimiento anual máximo por una fórmula técnica basada en índices que el DANE ya produce, razón por la cual no genera un impacto fiscal negativo para la Nación. El impacto recae, en cambio, sobre el ritmo de crecimiento del recaudo municipal por concepto de predial en las vigencias en que el nuevo límite resulte más restrictivo que el vigente, efecto que es exactamente el buscado por la ley y que resulta equivalente, en su naturaleza, al ya asumido por el Congreso al expedir la Ley 1995 de 2019. Los costos de implementación del IPIR corresponden a una función estadística ordinaria del DANE, entidad que ya certifica anualmente indicadores de precios de vivienda, por lo que no se prevé la necesidad de apropiaciones presupuestales adicionales significativas.

Sumado a lo anterior, la jurisprudencia constitucional ha precisado el alcance del artículo 7° de la Ley 819 de 2003 en el sentido de que dicha norma constituye un parámetro de racionalidad legislativa dirigido al Ejecutivo y al Congreso, y no una condición de validez constitucional que pueda oponerse como veto a la actividad legislativa ni exigir un análisis de imposible cumplimiento. En consecuencia, el presente análisis satisface la carga de racionalidad fiscal exigida al proyecto.

V. CONFLICTOS DE INTERÉS

Con base en el artículo 3° de la Ley 2003 de 2019, según el cual *“El autor del proyecto y el ponente presentarán en el cuerpo de la exposición de motivos un acápite que describa las circunstancias o eventos que podrían generar un conflicto de interés para la discusión y votación del proyecto, de acuerdo con el artículo 286. Estos serán criterios guías para que los otros congresistas tomen una decisión en torno a si se encuentran en una causal de impedimento, no obstante, otras causales que el Congresista pueda encontrar”*. Se advierte que el presente proyecto de ley

regula una materia de carácter general e impersonal, aplicable a la generalidad de los propietarios y poseedores de inmuebles sujetos al impuesto predial unificado en el territorio nacional, sin que se identifique un beneficio particular, directo y actual a favor del autor o de algún congresista en particular, distinto del que corresponde a cualquier ciudadano propietario de bien inmueble.

No obstante, en aplicación del criterio de autorresponsabilidad previsto en dicha ley, cada congresista deberá evaluar individualmente si, en su caso concreto, se configura alguna causal de conflicto de interés respecto de su situación patrimonial particular, y proceder en consecuencia. Por las razones planteadas, pongo a consideración del Congreso de la República este proyecto de ley.

Cordialmente,



DANIEL FELIPE BRICEÑO MONTES

Representante a la Cámara
Partido Centro Democrático

FUENTES CONSULTADAS

Constitución Política de Colombia, artículos 150, 154, 287, 294, 317 y 338.

Ley 44 de 1990, Ley 1995 de 2019, Ley 2294 de 2023, Ley 819 de 2003, Ley 2003 de 2019, Ley 5ª de 1992.

Corte Constitucional, sentencias C-035 de 2009, C-944 de 2003, C-304 de 2012, C-132 de 2020, C-502 de 2007 y C-143 de 2025.

Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) — Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN) e Índice de Precios de la Vivienda Usada (IPVU).

Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), comunicados sobre actualización de avalúos catastrales y ajuste de rezago catastral, 2025-2026.

Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Departamento Nacional de Planeación, comunicados relativos al Proyecto de Ley 292 de 2023 Cámara.

Ámbito Jurídico, “Límites al incremento del impuesto predial: guía para entender su aplicación tras la actualización catastral 2025” y “El impacto del impuesto predial para el 2026”.

Portafolio, “Falla legislativa, la causa del lío de avalúos catastrales y del predial, mientras siguen algunos bloqueos viales”, abril de 2026.

Poder Legislativo Cámara de Representantes, “Predial equitativo y progresivo”, mayo de 2026.