

## **PROYECTO DE ACUERDO N° 252 DE 2020**

### **PRIMER DEBATE**

#### **“POR EL CUAL SE MODIFICA EL ACUERDO 648 DE 2016 Y SE CONSAGRA EL TOPE MAXIMO DE AUMENTO DEL IMPUESTO PREDIAL EN BOGOTÁ D.C.”**

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

#### **1. OBJETO DE LA INICIATIVA:**

El presente Proyecto de Acuerdo tiene como objetivo establecer un tope al aumento anual del impuesto predial para los predios residenciales y no residenciales ubicados en el suelo urbano de Bogotá. Para los predios residenciales y no residenciales este aumento será igual a la variación anual del IPC generado el año inmediatamente anterior a la liquidación de la obligación tributaria. Con esta iniciativa se pretende aliviar la carga tributaria de los bogotanos frente a la nueva realidad económica que deberá afrontar la ciudad en los próximos años debido a la pandemia.

#### **2. JUSTIFICACIÓN DE LA INICIATIVA:**

El gravamen a los bienes raíces en Bogotá se remonta al siglo XIX, cuando por medio del Acuerdo 1 de 1866, el Concejo de la ciudad creó un impuesto denominado "impuesto directo" el cual gravaba a los habitantes cuya riqueza sobrepasara los doscientos pesos a través del uno por mil sobre el valor de toda propiedad raíz, mueble y semoviente. Para determinar dicho gravamen, se estableció como base el catastro y posteriormente unos peritos para avaluar la riqueza raíz.

A la luz de la legislación nacional como la Ley 48 de 1887, la cual otorgó a los departamentos y municipios la potestad de gravar anualmente los bienes inmuebles o raíces a través del cuatro por mil, Bogotá fue ajustando el cobro de éste impuesto por medio de diversos Acuerdo Distritales los cuales contemplaron temas relacionados con la designación de peritos evaluadores, apelaciones, liquidaciones, recaudo, exenciones, etc.

Sin embargo, fue hasta el año 1983 en que la nación reguló aspectos alusivos a la formación y actualización de catastro y fijación del impuesto sobre los inmuebles. En concreto, la Ley 14 de 1983 otorgó mayor autonomía a los entes territoriales para fijar las tarifas del gravamen en un rango entre el 4 y 12 por mil.

Para inicio de los noventa, La Ley 44 de 1990 fusionó el impuesto predial, el de parques y arborización, el de estratificación socioeconómica y la sobretasa de levantamiento catastral en uno solo, denominado el impuesto predial unificado. Esta ley básicamente definió que el avalúo o auto avalúo catastral sería la base del impuesto predial, y que el recaudo y control del gravamen quedaría a cargo de los consejos municipales, los cuales definirían los criterios de progresividad y definición de tarifas.

Posteriormente, el Decreto-Ley 1421 de 1993 estableció que para Bogotá, la base gravable del Impuesto Predial Unificado sería el valor que mediante el auto avalúo constituyera el contribuyente y el cual no podría ser inferior al avalúo catastral del año anterior. Consecuentemente, se determinó que los avalúos se incrementarían en la variación del índice nacional de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior certificado por el DANE.

En el Acuerdo 39 de 1993 quedó establecido que las juntas de acción comunal no declararían ni pagarían impuesto predial, al igual los propietarios de predios residenciales de estratos 1 y 2 cuyo avalúo catastral fuera inferior a tres millones de pesos. Consecuentemente, se estableció que la base gravable del impuesto predial unificado, sería el valor comercial del predio determinado por el contribuyente en su declaración tributaria. El valor comercial del predio no podría ser inferior al avalúo catastral del año inmediatamente anterior y se incrementaría anualmente en el ciento por ciento de la variación del índice nacional de precios del consumidor en el año calendario inmediatamente anterior, certificado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE.

Adicionalmente, se estableció que para los años 1995 y siguientes, el Concejo podría fijar las tarifas y elevar progresivamente el porcentaje del auto avalúo en relación con el valor comercial del inmueble, sin exceder el ochenta por ciento.

Consecuentemente, la Ley 242 de 1995 modificó algunas normas referentes al crecimiento del índice de precios al consumidor del año anterior como factor de reajuste de valores de los avalúos catastrales. Básicamente se estableció que el porcentaje de incremento anual de los avalúos catastrales no podría ser superior a la meta de la inflación para el año en que se definió el incremento. Así mismo, se adoptó la autoliquidación de impuesto predial unificado, sin tener como base gravable el auto avalúo de Catastro Distrital a través del Acuerdo 28 de 1995 y el Decreto 426 de 1996.

En el marco de la Ley 388 de 1997, la Resolución 762 de 1998 determinó los criterios para realizar los avalúos comerciales y adicionalmente se estableció la nueva estructura administrativa del Departamento Administrativo de Catastro Distrital.

En el año 2002, por medio del Decreto 352 se limitó el cobro del impuesto si éste resultaba dos veces el monto del año anterior, se estableció que solamente se liquidaría el 100% del impuesto predial del año anterior.

Para 2008, a través del Acuerdo 352 de 2008 se fijó el ajuste por equidad tributaria, el cual consistió en reducir los rangos de aumento del predial a entre el 10 y el 65 por ciento con el ánimo de reducir el pago de aquellos predios que habían sido objeto de una actualización catastral. En otras palabras se fijó que no se podía exceder el 65 por ciento del pago anterior.

En 2016, el Acuerdo 648 permitió una serie de alivios sustanciales para los contribuyentes de la capital, lo cuales consistieron en el pago del impuesto predial por cuotas para predios residenciales

y la eliminación del estrato socioeconómico como factor para liquidar la tarifa del gravamen y solo se mantuvo para especificar condiciones especiales para los predios de estrato 1, 2 y 3. Se buscó con este acuerdo una mayor progresividad en el cobro del impuesto predial logrando que independientemente del estrato el pago se realizara por su valor, logrando que aquellos predios que más valen paguen una tasa por mil mayor. Básicamente se fijó una tarifa entre 1 y el 3 por mil para los estratos 1, 2 y 3 con un avalúo catastral de hasta 135 salarios mínimos vigentes y se estableció una tabla de rangos entre 5,5 y 11,3 por mil para los predios de acuerdo a su avalúo catastral.

Para el año 2019 se aprobó en el Distrito una medida con el ánimo de acogerse la Ley Nacional 1995 de 2019 la cual buscaba garantizar el control de los incrementos injustificados del Impuesto Predial en años anteriores.

Por medio del Acuerdo 756 de 2019 se fijaron unos topes de aumento transitorios (2020-2024) para aquellos predios de uso diferente a residencial que hayan sido objeto de actualización catastral y hayan pagado el impuesto de la vigencia anterior, este aumento no podrá ser superior al 100% de la variación del IPC causada de noviembre a noviembre de cada año más 8 puntos porcentuales máximo. Por otra parte, se estableció que para aquellos predios de uso residencial, no urbanizables y los mencionados en el artículo 3º del Acuerdo 105 de 2003 que hayan sido objeto de actualización catastral y hayan pagado el impuesto de la vigencia anterior, no podrá ser superior al 100% de la variación del IPC causada de noviembre a noviembre de cada año más 5 puntos porcentuales máximo.

Para los predios residenciales de estratos 1 y 2 cuyo avalúo catastral sea hasta 135 SMMLV, el incremento anual del impuesto predial ajustado no podrá sobrepasar el 100% de la variación del IPC causada de noviembre a noviembre de cada año.

Además, se establecieron de forma permanente algunos límites al aumento del impuesto cuando existiese mutación física del área construida.

Tal como se describió en párrafos anteriores, la normatividad expedida en Bogotá no solo ha permitido estructurar y perfeccionar la esencia del impuesto predial sino que además ha tendido a corregir las imperfecciones y abusos del cobro en los sectores menos favorecidos. Aunque los últimos acuerdos aprobados en el Concejo de Bogotá se han esgrimido en la dirección correcta al fijar topes al cobro confiscatorio, los avalúos en ciertos predios de Bogotá siguen subiendo de manera desmedida, sin reflejar la verdadera capacidad de pago de sus propietarios. Teniendo en cuenta la nueva coyuntura económica que atraviesa el país y la capital, producto del confinamiento obligatorio en el marco de la pandemia del Covid-19, se hace necesario realizar un nuevo ajuste que refleje la nueva realidad de millones de ciudadanos que perdieron su empleo y desmejoraron sus ingresos económicos.

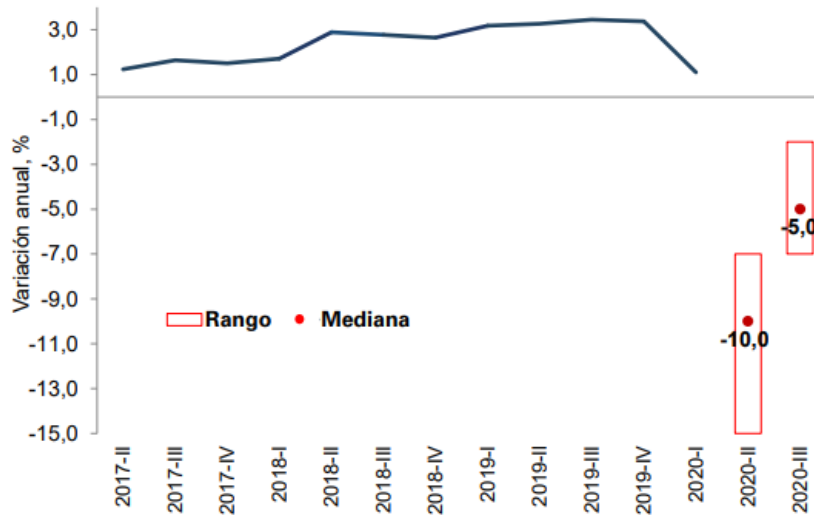
Según la encuesta de opinión financiera de Fedesarrollo<sup>26</sup> para el mes de julio de 2020, las

---

<sup>26</sup> [https://www.fedesarrollo.org.co/sites/default/files/encuestas\\_documentos/beof\\_julio\\_2020.pdf](https://www.fedesarrollo.org.co/sites/default/files/encuestas_documentos/beof_julio_2020.pdf)

expectativas de crecimiento del PIB para el país en el segundo semestre estarán en promedio en una contracción del 10% de la economía (gráfico 1).

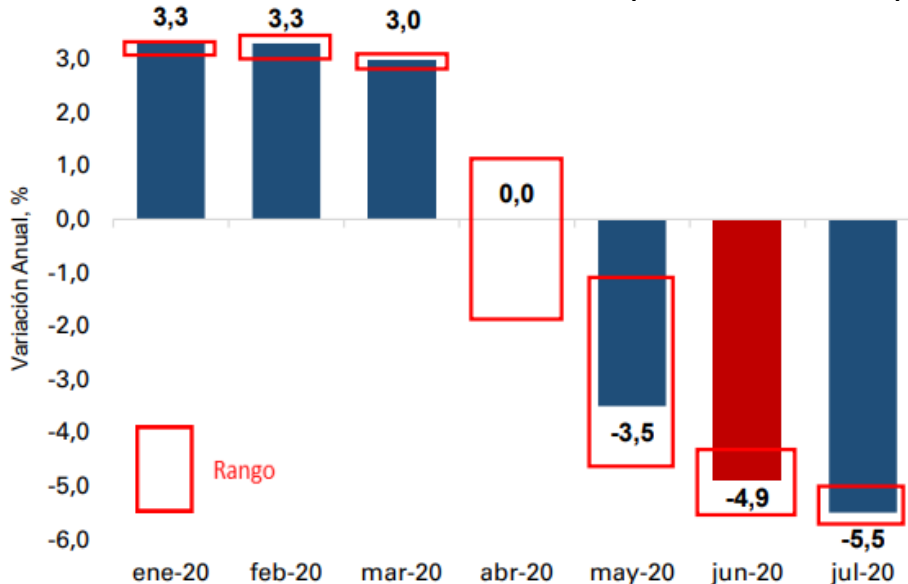
**Gráfico 1. Pronóstico de crecimiento PIB – segundo y tercer trimestre de 2020 (Variación anual, %)**



Fuente: Encuesta de Opinión Financiera, Fedesarrollo - BVC

Por otra parte, las expectativas para el final de año no son mucho más alentadoras, ya que en promedio se espera una contracción de la economía de por lo menos un 5,5% (gráfico 2). Es importante aclarar que esta expectativa ha venido en aumento a medida que van pasando las encuestas lo que evidencia que el panorama es bastante desalentador. Adicionalmente, ya que la economía de la capital es un reflejo del comportamiento económico del nivel nacional, las previsiones para lo que resta del año no son buenas.

**Gráfico 2. Pronóstico de crecimiento anual del PIB - 2020 (Variación anual, %)**



Fuente: Encuesta de Opinión Financiera, Fedesarrollo - BVC

Ahora bien, la contracción de la economía se ve directamente reflejado en un recorte importante de puestos de trabajo que se evidencia en el aumento de la tasa de desempleo. Según la encuesta mensual de expectativas del Banco de la República para el mes de julio (cuadro 1) se espera que para finales de 2020 la tasa promedio de desempleo se ubique en alrededor del 19% y de igual forma su disminución será muy lenta esperando que para mediados del 2022 apenas estemos llegando a una tasa desempleo del 15%.

### Cuadro 1. Resultados de la encuesta mensual de expectativas económicas.

Medidas estadísticas	Desempleo								
	trim-II 2020	trim-III 2020	trim-IV 2020	trim-I 2021	trim-II 2021	trim-III 2021	trim-IV 2021	trim-I 2022	trim-II 2022
TODAS LAS ENTIDADES PARTICIPANTES									
De tendencia:									
Media	22,36%	20,62%	19,29%	18,42%	17,54%	16,23%	15,37%	15,64%	15,23%
Mediana	22,00%	20,50%	18,75%	18,40%	17,50%	16,00%	15,00%	15,20%	14,30%
Moda		22,00%	18,40%		17,50%			12,00%	12,00%
De dispersión									
Desviación estándar	2,74%	2,87%	3,25%	3,12%	3,82%	3,48%	3,74%	3,88%	3,83%
Coefficiente de variación	12,27%	13,94%	16,87%	16,91%	21,81%	21,42%	24,35%	24,81%	25,18%
Mínimo	17,50%	15,00%	14,74%	14,00%	12,80%	10,30%	10,30%	10,40%	10,30%
Máximo	28,70%	28,00%	27,00%	28,00%	28,00%	28,00%	28,00%	28,00%	25,00%
Número de participantes	28	29	30	27	27	27	27	23	23

Fuente: Banco de la República.

Bajo las expectativas actuales, el proceso de recuperación de la economía será lento y posiblemente se comporte en forma de U, lo que implica que podríamos enfrentarnos a una recesión económica y un proceso de recuperación que podría durar varios años.

Por las razones expuestas anteriormente es necesario que el impuesto predial refleje esta nueva realidad económica en búsqueda de garantizar que los ciudadanos logren cumplir con sus responsabilidades tributarias, pero sin que las mismas aumenten de manera desproporcionada y buscando que estas se comporten de acuerdo a los ingresos y nuevas realidades económicas de los ciudadanos de la capital. Es así como se propone que el aumento del impuesto predial tenga como límite la inflación generada en el año inmediatamente anterior.

### 3. MODIFICACIÓN SUGERIDA:

El presente Proyecto de Acuerdo tiene por objetivo fundamental modificar el artículo primero del Acuerdo Distrital 648 de 2016 "Por el cual se simplifica el sistema tributario y se dictan otras disposiciones", al incluir un tope al incremento anual del impuesto predial equivalente al índice de precios del consumidor (IPC) para todos los predios de uso residencial y no residencial.

#### A continuación se presenta el artículo 1 del Acuerdo 648 de 2016:

**Artículo 1°. Modificación de tarifas.** De conformidad con el artículo 23 de la Ley 1450 de 2011, a partir del año 2017 modifíquense las tarifas del impuesto predial unificado fijadas en el artículo 2° del Acuerdo 105 de 2003, las cuales se establecerán teniendo en cuenta el avalúo catastral o la base presunta mínima y considerando los tope contenidos en las mencionadas normas.

Los predios residenciales de los estratos 1, 2 y 3 y cuyo avalúo catastral sea hasta 135 salarios mínimos legales mensuales vigentes, tendrán las siguientes tarifas preferenciales:

ESTRATO	DESDE	HASTA	TARIFA
1 Y 2	16 smlmv	107 smlmv	1 por mil
1 y 2	Más de 107 smlmv	135 smlmv	3 por mil
3	0	135 smlmv	3 por mil

Los demás predios residenciales urbano y no residenciales tendrán las tarifas de acuerdo con las siguientes tablas:

#### PREDIOS RESIDENCIALES URBANOS

Rangos		Tarifa por mil
Desde	Hasta	
	\$93.076.000	5,5
\$93.076.001	\$99.186.000	5,6
\$99.186.001	\$114.186.000	5,7
\$114.186.001	\$129.186.000	5,8
\$129.186.001	\$144.186.000	5,9
\$144.186.001	\$159.186.000	6,0
\$159.186.001	\$174.186.000	6,1
\$174.186.001	\$ 189.186.000	6,2
\$189.186.001	\$214.186.000	6,3
\$214.186.001	\$239.186.000	6,4
\$239.186.001	\$264.186.000	6,5
\$264.186.001	\$289.186.000	6,6
\$289.186.001	\$314.186.000	6,8
\$314.186.001	\$339.186.000	7,0
\$339.186.001	\$364.186.000	7,2
\$364.186.001	\$389.186.000	7,4
\$389.186.001	\$414.186.000	7,6
\$414.186.001	\$449.186.000	7,8
\$449.186.001	\$484.186.000	8,0
\$484.186.001	\$519.186.000	8,2
\$519.186.001	\$554.186.000	8,4
\$554.186.001	\$589.186.000	8,6
\$589.186.001	\$624.186.000	8,8
\$624.186.001	\$659.186.000	9,0
\$659.186.001	\$694.186.000	9,2
\$694.186.001	\$819.186.000	9,5
\$819.186.001	\$944.186.000	9,9
\$944.186.001	\$1.069.186.000	10,3
\$1.069.186.001	\$1.200.000.000	10,8
\$1.200.000.001	Más de \$1.200.000.001	11,3

**PREDIOS NO RESIDENCIALES**

CATEGORÍA DEL PREDIO	DESTINO HACENDARIO	TARIFA	RANGO DE AVALÚO CATASTRAL	
			Desde	Hasta
Residencial rural	61	4	Menor o igual a 135 salarios mínimos legales mensuales vigentes	
		6.5	Más de 135 salarios mínimos legales mensuales vigentes	
Comerciales en suelo rural o urbano	62	8	Menor o igual a 174 millones	
		9,5	Mayor a 174 millones	
Financieros	63	16	Cualquier avalúo	
Industrial en suelo rural o urbano	64	8,5	Bajo impacto	
		9	Medio Impacto	
		10	Alto impacto	
Depósitos y parqueaderos accesorios a un predio principal hasta de 30 m2 de construcción	65	5	Hasta 4.136.000	
		8	Más de 4.136.000	
Dotacionales	66	6.5	De propiedad de particulares	
		5	De propiedad de entes públicos	
Urbanizables no urbanizados y urbanizables no edificados	67	12	menor o igual a 30.200.000 millones	
		33	Mayor a 30.200.000 millones	
Pequeña propiedad rural destinada a la producción agropecuaria	69	4	Cualquier avalúo	
No urbanizables	70	5	Cualquier avalúo	
Rurales	71	6.5	Más de 135 salarios mínimos legales mensuales vigentes	

A partir del año 2017, los rangos del avalúo catastral que determinan la tarifa del impuesto predial unificado se ajustarán cada año en el porcentaje correspondiente a la variación anual a junio del Índice Precios de Vivienda Nueva (IPVN) del Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE, el cual será fijado mediante Decreto Distrital.

Para los predios de uso residencial, el impuesto predial no podrá incrementarse de un año a otro en más del 20% del impuesto ajustado del año anterior. Para los predios de uso no residencial el

impuesto predial no podrá incrementarse de un año a otro en más del 25% del impuesto ajustado del año anterior.

Para los predios de uso residencial, cuyo avalúo catastral sea hasta 335 salarios mínimos legales mensuales vigentes, se establece como incremento máximo del impuesto a pagar el 15% del impuesto ajustado el año anterior para los predios de uso residencial.

Sin perjuicio de lo anterior, para los predios de uso residencial de estrato 1, y 2 cuyo avalúo catastral sea igual o inferior a 135 salarios mínimos legales mensuales vigentes se establece como incremento máximo del impuesto a pagar el 18% del impuesto ajustado el año anterior.

Para los predios de uso residencial, cuyo avalúo catastral sea más de 335 salarios mínimos legales mensuales vigentes, hasta 450 salarios mínimos legales mensuales vigentes se establece como incremento máximo del impuesto a pagar el 18% del impuesto ajustado el año anterior.

Los límites señalados no se aplicaran para predios urbanizables no urbanizados o urbanizados no edificados y cuando tengan lugar para mutaciones físicas en el inmueble.

Cuando el avalúo catastral disminuya en relación con el año anterior, y se aumente el impuesto a pagar del impuesto predial unificado, dicho aumento no podrá ser superior al índice de precios al consumidor (IPC) causado en el año anterior.

Lo previsto en este artículo se aplicara sin perjuicio del límite impuesto contemplado en el numeral 2° del artículo 155 del Decreto Ley 1421 de 1993.

A continuación se presenta la redacción propuesta del Acuerdo 648 de 2016 en donde se incorpora explícitamente en el “Artículo 1” que el aumento del predial no puede ser superior al IPC para todos los predios residenciales y no residenciales. Artículo 1 del Acuerdo 648 de 2016 con la propuesta sugerida:

**Artículo 1°. Modificación de tarifas.** De conformidad con el artículo 23 de la Ley 1450 de 2011, a partir del año 2017 modifíquense las tarifas del impuesto predial unificado fijadas en el artículo 2° del Acuerdo 105 de 2003, las cuales se establecerán teniendo en cuenta el avalúo catastral o la base presunta mínima y considerando los topes contenidos en las mencionadas normas.

Los predios residenciales de los estratos 1, 2 y 3 y cuyo avalúo catastral sea hasta 135 salarios mínimos legales mensuales vigentes, tendrán las siguientes tarifas preferenciales:

ESTRATO	DESDE	HASTA	TARIFA
1 Y 2	16 smlmv	107 smlmv	1 por mil
1 y 2	Más de 107 smlmv	135 smlmv	3 por mil
3	0	135 smlmv	3 por mil

Los demás predios Residenciales urbano y no residenciales tendrán las tarifas de acuerdo con las siguientes tablas:

**PREDIOS RESIDENCIALES URBANOS**

Rangos		Tarifa por mil
Desde	Hasta	
	\$93.076.000	5,5
\$93.076.001	\$99.186.000	5,6
\$99.186.001	\$114.186.000	5,7
\$114.186.001	\$129.186.000	5,8
\$129.186.001	\$144.186.000	5,9
\$144.186.001	\$159.186.000	6,0
\$159.186.001	\$174.186.000	6,1
\$174.186.001	\$ 189.186.000	6,2
\$189.186.001	\$214.186.000	6,3
\$214.186.001	\$239.186.000	6,4
\$239.186.001	\$264.186.000	6,5
\$264.186.001	\$289.186.000	6,6
\$289.186.001	\$314.186.000	6,8
\$314.186.001	\$339.186.000	7,0
\$339.186.001	\$364.186.000	7,2
\$364.186.001	\$389.186.000	7,4
\$389.186.001	\$414.186.000	7,6
\$414.186.001	\$449.186.000	7,8
\$449.186.001	\$484.186.000	8,0
\$484.186.001	\$519.186.000	8,2
\$519.186.001	\$554.186.000	8,4
\$554.186.001	\$589.186.000	8,6
\$589.186.001	\$624.186.000	8,8
\$624.186.001	\$659.186.000	9,0
\$659.186.001	\$694.186.000	9,2
\$694.186.001	\$819.186.000	9,5
\$819.186.001	\$944.186.000	9,9
\$944.186.001	\$1.069.186.000	10,3
\$1.069.186.001	\$1.200.000.000	10,8
\$1.200.000.001	Más de \$1.200.000.001	11,3

**PREDIOS NO RESIDENCIALES**

CATEGORÍA DEL PREDIO	DESTINO HACENDA RIO	TARIFA	RANGO DE AVALÚO CATASTRAL	
			Desde	Hasta
Residencial rural	61	4	Menor o igual a 135 salarios mínimos legales mensuales vigentes	
		6.5	Más de 135 salarios mínimos legales mensuales vigentes	

Comerciales en suelo rural o urbano	62	8	Menor o igual a 174 millones
		9,5	Mayor a 174 millones
Financieros	63	16	Cualquier avalúo
Industrial en suelo rural o urbano	64	8,5	Bajo impacto
		9	Medio Impacto
		10	Alto impacto
Depósitos y parqueaderos accesorios a un predio principal hasta de 30 m2 de construcción	65	5	Hasta 4.136.000
		8	Más de 4.136.000
Dotacionales	66	6.5	De propiedad de particulares
		5	De propiedad de entes públicos
Urbanizables no urbanizados y urbanizables no edificados	67	12	menor o igual a 30.200.000 millones
		33	Mayor a 30.200.000 millones
Pequeña propiedad rural destinada a la producción agropecuaria	69	4	Cualquier avalúo
No urbanizables	70	5	Cualquier avalúo
Rurales	71	6.5	Más de 135 salarios mínimos legales mensuales vigentes

A partir del año 2017, los rangos del avalúo catastral que determinan la tarifa del impuesto predial unificado se ajustarán cada año en el porcentaje correspondiente a la variación anual a junio del Índice Precios de Vivienda Nueva (IPVN) del Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE, el cual será fijado mediante Decreto Distrital.

Para todos los predios de uso residencial y no residencial el impuesto predial no podrá incrementarse de un año a otro más del índice de precios al consumidor (IPC) causado en el año anterior.

Los límites señalados no se aplicaran para predios urbanizables no urbanizados o urbanizados no edificados y cuando tengan lugar para mutaciones físicas en el inmueble.

Lo previsto en este artículo se aplicara sin perjuicio del límite impuesto contemplado en el numeral 2° del artículo 155 del Decreto Ley 1421 de 1993.

**Parágrafo:** En todo caso, para los efectos catastrales y sobre el Impuesto Predial Unificado se aplicarán los límites y procedimientos más favorables de conformidad con la ley vigente.

#### 4. FUNDAMENTO JURÍDICO:

- **Antecedentes legales del impuesto predial.**

El impuesto predial fue establecido por la **Ley 48 de 1887**, que autorizó a los departamentos para crearlo y recaudarlo, destinando un porcentaje del dos por mil a favor de los municipios, como un impuesto real sobre la propiedad inmueble.

Mediante **Decreto Legislativo 2185 de 1951** se le asignó al impuesto un carácter municipal y se dispuso que los alcaldes quedarían facultados para recaudarlo y disponer de su producto.

La **Ley 14 de 1983**, introdujo modificaciones de fondo en el manejo de los impuestos regionales y locales. En el caso del impuesto predial la Ley realizó las siguientes modificaciones: **i)** estableció el reajuste de los avalúos catastrales, **ii)** facultó a los Concejos Municipales para fijar las tarifas del impuesto dentro de un rango entre el 4 y 12 por mil, y **iii)** definió algunas sobretasas con destinación específica.

Por su parte, la **Ley 44 de 1990** creó el **Impuesto Predial Unificado** fusionando el impuesto predial, el de parques y arborización, el de estratificación socioeconómica y la sobretasa al levantamiento catastral. De conformidad con el artículo 2° de esa Ley, el impuesto predial unificado fue establecido como impuesto del orden municipal cuya administración, recaudo y control corresponde a los respectivos municipios. Asimismo, conforme con los artículos 13 y 14 de la misma Ley, son sujetos pasivos del impuesto predial unificado, los propietarios y poseedores de predios.

- **El Impuesto Predial Unificado en el Distrito Capital**

**Decreto 352 de 2002.** Por el cual se compila y actualiza la normativa sustantiva tributaria vigente, incluyendo las modificaciones generadas por la aplicación de nuevas normas nacionales que se deban aplicar a los tributos del Distrito Capital, y las generadas por acuerdos del orden distrital.

**Artículo 1°. Deber ciudadano y obligación tributaria:**

*“Es deber de la persona y del ciudadano contribuir a los gastos e inversiones de la Capital, dentro de los conceptos de justicia y equidad.*

*Los contribuyentes deben cumplir con la obligación tributaria que surge a favor del Distrito Capital de Bogotá, cuando en calidad de sujetos pasivos del impuesto, realizan el hecho generador del mismo” (Cursivas fuera de texto)..*

**Artículo 2°. Principios del sistema tributario:**

*“El sistema tributario del Distrito Capital de Bogotá, se fundamenta en los principios de equidad horizontal o universalidad, de equidad vertical o progresividad y de eficiencia en el*

*recaudo". (Cursivas fuera de texto).*

*Artículo 5°. Administración de los tributos:*

*"Sin perjuicio de las normas especiales y lo dispuesto en el artículo 98 de este decreto, le corresponde a la administración tributaria distrital, la gestión, recaudación, fiscalización, determinación, discusión, devolución y cobro de los tributos distritales". (Cursivas fuera de texto).*

*Artículo 6°. Compilación de los tributos:*

*"El presente Estatuto Tributario Distrital, es la compilación de los aspectos sustanciales de impuestos distritales vigentes, que se señalan en el artículo siguiente y se complementa con el procedimiento tributario distrital, adoptado mediante el Decreto Distrital 807 de 1993 con sus correspondientes modificaciones.*

*Esta compilación es de carácter impositivo y, salvo las sobretasas de que trata el capítulo IX, no incluye las tasas y contribuciones, las que se regirán por las normas vigentes sobre la materia". (Cursivas fuera de texto).*

*Artículo 7°. Impuestos distritales:*

*"Esta compilación comprende los siguientes impuestos, que se encuentran vigentes en el Distrito Capital y son rentas de su propiedad:*

*a) Impuesto predial unificado.*

*...". (Adecuaciones y cursiva fuera de texto).*

*Artículo 14°. Hecho generador impuesto predial:*

*"El impuesto predial unificado, es un gravamen real que recae sobre los bienes raíces ubicados en el Distrito Capital de Bogotá y se genera por la existencia del predio". (Cursivas fuera de texto).*

*Artículo 27°. Límite del impuesto predial a pagar:*

*Si el impuesto resultante fuere superior al doble del monto establecido en el año anterior por el mismo concepto, únicamente se liquidará como incremento del tributo una suma igual al cien por ciento (100%) del impuesto predial del año anterior. La limitación aquí prevista no se aplicará cuando existan mutaciones en el inmueble, ni cuando se trate de terrenos urbanizables no urbanizados o urbanizados no edificados".*

**ACUERDO 105 DE 2003** "Por el cual se adecuan las categorías tarifarias del impuesto predial

unificado al Plan de Ordenamiento Territorial y se establecen y racionalizan algunos incentivos".

- **Incremento interanual de la tarifa del impuesto predial**

En relación con los incrementos de la tarifa del impuesto predial, la **Ley 1450 de 2011** (Plan Nacional de Desarrollo 2010-2014) en su artículo 23 modificó el artículo 4° de la Ley 44 de 1990, estableciendo lo siguiente:

**“ARTÍCULO 23. INCREMENTO DE LA TARIFA MÍNIMA DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO.** El artículo 4o de la Ley 44 de 1990 quedará así:

**“Artículo 4o.** La tarifa del impuesto predial unificado, a que se refiere la presente ley, será fijada por los respectivos Concejos municipales y distritales y oscilará entre el 5 por mil y el 16 por mil del respectivo avalúo.

*Las tarifas deberán establecerse en cada municipio o distrito de manera diferencial y progresivo, teniendo en cuenta factores tales como:*

1. *Los estratos socioeconómicos.*
2. *Los usos del suelo en el sector urbano.*
3. *La antigüedad de la formación o actualización del Catastro.*
4. *El rango de área.*
5. *Avalúo Catastral.*

*A la propiedad inmueble urbana con destino económico habitacional o rural con destino económico agropecuario estrato 1, 2 y 3 y cuyo precio sea inferior a ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes 135 s.m.l.m.v., se le aplicará las tarifas que establezca el respectivo Concejo Municipal o Distrital a partir del 2012 entre el 1 por mil y el 16 por mil.*

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

*A partir del año en el cual entren en aplicación las modificaciones de las tarifas, el cobro total del impuesto predial unificado resultante con base en ellas, no podrá exceder del 25% del monto liquidado por el mismo concepto en el año inmediatamente anterior, excepto en los casos que corresponda a cambios de los elementos físicos o económicos que se identifique en los procesos de actualización del catastro.*

*Las tarifas aplicables a los terrenos urbanizables no urbanizados teniendo en cuenta lo estatuido por la ley 09 de 1989, y a los urbanizados no edificados, podrán ser superiores al límite señalado en el primer inciso de este artículo, sin que excedan del 33 por mil.*

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

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

- **Nuevos topes para el incremento del Impuesto Predial Unificado**

La **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*”, trae consigo unos nuevos topes para el incremento del Impuesto Predial Unificado, con base en el Índice de Precios al Consumidor (IPC).

La nueva normatividad aplicada a nivel nacional, en todos los distritos, departamentos y municipios, en sus artículos 1° y 2° señala lo siguiente:

**“Artículo 1°. Avalúos Catastrales.** *Los catastros se registrarán por lo dispuesto en el modelo de catastro multipropósito, los criterios y las normas para inscripción por primera vez, como los de conservación y actualización se ajustarán al mencionado modelo.*

**Artículo 2°. Límite del Impuesto Predial Unificado.**

*Independientemente del valor de catastro siguiendo los procedimientos del artículo anterior, para los predios que hayan sido objeto de actualización catastral que hayan pagado según esa actualización, será del IPC+8 puntos porcentuales máximo del Impuesto Predial Unificado. (Subrayado fuera de texto original)*

*Para el caso de los que no se hayan actualizado el límite será de máximo 50% del monto liquidado por el mismo concepto el año inmediatamente anterior.*

*Para las viviendas pertenecientes a los estratos 1 y 2 cuyo avalúo catastral sea hasta 135 s.m.m.l.v., 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 auto-avalúo 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. La limitación no aplica para los predios que hayan cambiado de destino: económico ni que hayan sufrido modificaciones en áreas de terreno y/o construcción.

6. No será afectado el proceso de mantenimiento catastral.


7. Solo aplicable para predios menores de 100 hectáreas respecto a inmuebles del sector rural.

8. Predios que no han sido objeto de formación catastral.

9. Lo anterior sin perjuicio del mantenimiento catastral.

**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.

De lo anterior se desprende, que la reciente legislación, estableció una nueva forma de establecer el límite máximo de crecimiento del Impuesto Predial Unificado, el cual se puede resumir así:

 **Tabla 2.** Topes del incremento del Impuesto Predial Unificado. L. 1995/19.

Tal como se observa, la **Ley 1995 de 2019**, establece la metodología para determinar el límite

TOPES DEL INCREMENTO DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO – LEY 1995 DE 2019		
INDEPENDIENTEMENTE DEL VALOR DEL CATASTRO	PREDIOS QUE HAYAN SIDO OBJETO DE ACTUALIZACIÓN	IPC+8 puntos porcentuales máximo del Impuesto Predial Unificado
	PREDIOS QUE NO HAYAN SIDO OBJETO DE ACTUALIZACIÓN	Máximo 50% del monto liquidado por el mismo concepto el año inmediatamente anterior.
	VIVIENDAS PERTENECIENTES A LOS ESTRATOS 1 Y 2 CUYO AVALUO CATASTRAL SEA HASTA 135 S.M.M.L.V	El incremento anual del Impuesto Predial, no podrá sobrepasar el 100% del IPC.

máximo del incremento del Impuesto Predial Unificado, de acuerdo al Índice de Precios al Consumidor + 8 Puntos Porcentuales, para los predios que hayan sido objeto de actualización catastral; un incremento máximo del 50% del monto liquidado por el mismo concepto el año inmediatamente anterior, para los predios que no hayan sido objeto de actualización; y para las viviendas pertenecientes a los estratos 1 y 2 cuyo avalúo catastral sea hasta 135 s.m.l.m.v., el

incremento anual del Impuesto Predial no podrá sobrepasar el 100% del I.P.C.

**ACUERDO 756 DE 2019** “Por el cual se expiden normas sustanciales tributarias, se extienden y amplían unos beneficios tributarios y se modifican algunas disposiciones procedimentales tributarias”.

**ARTICULO 1º. Límites de crecimiento del impuesto predial unificado transitorios.** De conformidad con lo establecido en el artículo 2º de la Ley 1995 de 2019, el incremento del impuesto predial ajustado, para aquellos predios de uso diferente a residencial que hayan sido objeto de actualización catastral y hayan pagado el impuesto de la vigencia anterior, no podrá ser superior al 100% de la variación del IPC causada de noviembre a noviembre de cada año más 8 puntos porcentuales máximo.

En los mismos términos de la Ley 1995 de 2019 el incremento del impuesto predial ajustado, para aquellos predios de uso residencial, no urbanizables y los mencionados en el artículo 311 del Acuerdo 105 de 2003 que hayan sido objeto de actualización catastral y hayan pagado el impuesto de la vigencia anterior, no podrá ser superior al 100% de la variación del IPC causada de noviembre a noviembre de cada año más 5 puntos porcentuales máximo.

Para los predios residenciales de estratos 1 y 2 cuyo avalúo catastral sea hasta 135 smmlv, el incremento anual del impuesto predial ajustado no podrá sobrepasar el 100% de la variación del IPC causada de noviembre a noviembre de cada año.

En todo caso, para los efectos catastrales y sobre el Impuesto Predial Unificado se aplicarán los límites y procedimientos más favorables de conformidad con la ley vigente.

**PARAGRAFO 1º.** Se mantienen las excepciones a los límites aquí dispuestos contenidas en el párrafo del artículo 2º de la Ley 1995 de 2019.

**PARAGRAFO 2º.** Los límites de crecimiento del impuesto predial unificado contemplados en la Ley 1995 de 2019 tendrán una vigencia de 5 años, a partir de la causación del año 2020 y hasta la causación del año 2024, inclusive, acorde a lo establecido en el artículo 311 de la Ley 1995 de 2019.

**PARAGRAFO TRANSITORIO.** Dentro del tiempo de vigencia de la Ley 1995 de 2019, estarán vigentes de manera alternativa y favorable los límites de crecimiento al impuesto predial contenidos en el Acuerdo Distrital 648 de 2016 y los dispuestos en el presente Acuerdo, siempre que los mismos resulten más favorables para el contribuyente.

**ART. 2º—Límites de crecimiento del impuesto predial unificado permanentes.** El impuesto predial ajustado para los predios que hayan sido objeto de mutación física por mayor área construida, y que dicha mutación física haya sido reportada por la autoridad catastral a la Secretaría Distrital de Hacienda, no podrá incrementarse de un año a otro en más de:

- El 100% del impuesto ajustado del año anterior, cuando se trate de: i) predios urbanos

*residenciales de los estratos 4, 5 y 6; y, ii) predios no residenciales, incluyendo los predios rurales no residenciales.*

*• El 25% del impuesto ajustado del año anterior, para i) predios urbanos residenciales de los estratos 1, 2 y 3; y, ii) predios rurales residenciales de todos los estratos.*

*Para todos los predios, excepto los urbanizables no urbanizados o urbanizados no edificados, cuando el avalúo catastral disminuya en relación con el año anterior, el incremento del impuesto ajustado no podrá ser superior al 100% de la variación del índice de precios al consumidor (IPC) causado de noviembre a noviembre del año anterior.*

*Los límites de crecimiento del impuesto predial contenidos en el Acuerdo Distrital 648 de 2016 y en el presente acuerdo, aplican cuando se utilice el avalúo catastral como base gravable del impuesto predial unificado.*

*Asimismo, aplicarán siempre y cuando el contribuyente haya declarado y/o pagado el impuesto predial unificado de la vigencia anterior y antes de la fecha de causación del impuesto predial del año correspondiente.*

*Los límites señalados en el Acuerdo Distrital 648 de 2016 y en el presente acuerdo no se aplicarán para predios urbanizables no urbanizados o urbanizados no edificados.*

Como vemos de acuerdo a los lineamientos establecidos en la ley 1995 de 2019, lo que concibe el Acuerdo 756 de 2019 es la generación de una serie de alivios tributarios que se traducen en un ajuste anual del Impuesto Predial, a partir de la fijación de un límite basado en la información de Índice de Precios al Consumidor (IPC), con el fin de estabilizar la forma de ajuste del Impuesto Predial Unificado. Si bien es cierto, este Acuerdo Distrital 756 de 2019 **es una medida de este Concejo a iniciativa de la administración anterior -dándole cumplimiento a Ley 1995 del 2019 del Centro Democrático, que sin duda disminuye las cargas en los bolsillos de las familias bogotanas-**, no es menos cierto que aún resulta insuficiente para compensar la disminución de ingresos de los hogares, especialmente en la actual coyuntura en la que nos encontramos por causa del COVID-19. Por tal razón, es necesario que sea aprobada la iniciativa de congelar el impuesto predial durante el primer año de gobierno, tal como lo prometió la Alcaldesa en campaña y que ha sido una propuesta que hemos venido realizando desde la discusión del Plan Distrital de Desarrollo y que la actual administración no ha querido avalar, pese a que así lo demanda la ciudadanía.

#### **COMPETENCIA DEL CONCEJO DISTRITAL DE BOGOTÁ, D.C.**

El Concejo de Bogotá, D.C., es competente para expedir el presente Proyecto de Acuerdo, de conformidad con sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las siguientes:

▪ **CONSTITUCIONALES:**

**ARTICULO 287.** Las entidades territoriales gozan de autonomía para la gestión de sus intereses, y dentro de los límites de la Constitución y la ley. En tal virtud tendrán los siguientes derechos:

(...)

3. Administrar los recursos y establecer los tributos necesarios para el cumplimiento de sus funciones.

(...)

**Artículo 313. Corresponde a los concejos:**

1. Reglamentar las funciones y la eficiente prestación de los servicios a cargo del municipio.

(...)

4. Votar de conformidad con la Constitución y la ley los tributos y los gastos locales.

10. Las demás que la Constitución y la ley le asignen

**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.

La ley, las ordenanzas y los acuerdos pueden permitir que las autoridades fijen la tarifa de las tasas y contribuciones que cobren a los contribuyentes, como recuperación de los costos de los servicios que les presten o participación en los beneficios que les proporcionen; pero el sistema y el método para definir tales costos y beneficios, y la forma de hacer su reparto, deben ser fijados por la ley, las ordenanzas o los acuerdos.

Las leyes, ordenanzas o acuerdos que regulen contribuciones en las que la base sea el resultado de hechos ocurridos durante un período determinado, no pueden aplicarse sino a partir del período que comience después de iniciar la vigencia de la respectiva ley, ordenanza o acuerdo.

**Artículo 363.** El sistema tributario se funda en los principios de equidad, eficiencia y progresividad.

Las leyes tributarias no se aplicarán con retroactividad.

▪ **LEGALES:**

**DECRETO LEY 1421 DE 1993: “POR EL CUAL SE DICTA EL RÉGIMEN ESPECIAL PARA EL DISTRITO CAPITAL DE SANTAFÉ DE BOGOTÁ”**

**ARTICULO 7. Autonomía.** Las atribuciones administrativas que la Constitución y las leyes confieren a los departamentos se entienden otorgadas al Distrito Capital, en lo que fuere compatible

con el régimen especial de este último, y sin perjuicio de las prerrogativas políticas, fiscales y administrativas que el ordenamiento jurídico concede al departamento de Cundinamarca.

Las disposiciones de la Asamblea y de la Gobernación de Cundinamarca no rigen en el territorio del Distrito, salvo en lo que se refiere a las rentas departamentales que de conformidad con las normas vigentes, deban recaudarse en el Distrito.

Las normas contenidas en el presente estatuto se entenderán sin perjuicio de las rentas consagradas en la Constitución y la ley en favor del departamento de Cundinamarca.

**ARTICULO 12. Atribuciones.** Corresponde al Concejo Distrital, de conformidad con la Constitución y a la ley:

1. Dictar las normas necesarias para garantizar el adecuado cumplimiento de las funciones y la eficiente prestación de los servicios a cargo del Distrito.  
(...)
2. Establecer, reformar o eliminar tributos, contribuciones, impuestos y sobretasas: ordenar exenciones tributarias y establecer sistemas de retención y anticipos con el fin de garantizar el efectivo recaudo de aquéllos.

**ARTICULO 155. Predial unificado.** A partir del año gravable de 1994, introdúcese las siguientes modificaciones al impuesto predial unificado en el Distrito Capital:  
(...)

6ª El concejo fijará las tarifas de acuerdo a la ley. Mientras no lo haga, regirán para todos los predios las vigentes para el primer año de los formados según su categoría y estrato conforme a las disposiciones del Acuerdo 26 de 1991.

**ARTICULO 162. Remisión al Estatuto Tributario.** Las normas del estatuto tributario nacional sobre procedimiento, sanciones, declaración, recaudación, fiscalización, determinación, discusión, cobro y en general la administración de los tributos serán aplicables en el Distrito conforme a la naturaleza y estructura funcional de los impuestos de éste.

#### **LEY 1995 DE 2019.**

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

#### **5. IMPACTO FISCAL:**

En atención a lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley 819 de 2003, el presente proyecto de acuerdo no genera impacto fiscal, ni gastos en el presupuesto de la presente anualidad o futuras vigencias, toda vez que lo que se pretende regular, es el tope del pago de un tributo, sin modificar en manera

alguna el hecho generador, el sujeto activo, el sujeto pasivo, la base gravable o la tarifa.

Cordialmente,

Andrés Eduardo forero molina  
Partido Centro Democrático

Diana Marcela Diago Guaqueta  
Vocero Partido Centro Democrático

Jorge Luis Colmenares Escobar  
Partido Centro Democrático

Humberto Rafael Amin Martelo  
Partido Centro Democrático

Óscar Jaime Ramírez Vahos  
Partido Centro Democrático

**PROYECTO DE ACUERDO N° 252 DE 2020****PRIMER DEBATE**

**“POR EL CUAL SE MODIFICA EL ACUERDO 648 DE 2016 Y SE CONSAGRA EL TOPE MAXIMO DE AUMENTO DEL IMPUESTO PREDIAL EN BOGOTÁ D.C.”**

**EL CONCEJO DE BOGOTÁ, DISTRITO CAPITAL,**

**En uso de sus atribuciones constitucionales y legales, especialmente de las contenidas en el Decreto 1421 de 1993, artículo 12 numeral 1º**

**ACUERDA:**

**ARTÍCULO 1.** Modifíquese el artículo primero del Acuerdo Distrital 648 de 2016, el cual quedara de la siguiente manera:

**Artículo 1º. Modificación de tarifas.** De conformidad con el artículo 23 de la Ley 1450 de 2011, a partir del año 2017 modifíquense las tarifas del impuesto predial unificado fijadas en el artículo 2º del Acuerdo 105 de 2003, las cuales se establecerán teniendo en cuenta el avalúo catastral o la base presunta mínima y considerando los topes contenidos en las mencionadas normas.

Los predios residenciales de los estratos 1, 2 y 3 y cuyo avalúo catastral sea hasta 135 salarios mínimos legales mensuales vigentes, tendrán las siguientes tarifas preferenciales:

<b>ESTRATO</b>	<b>DESDE</b>	<b>HASTA</b>	<b>TARIFA</b>
1 Y 2	16 smlmv	107 smlmv	1 por mil
1 y 2	Más de 107 smlmv	135 smlmv	3 por mil
3	0	135 smlmv	3 por mil

Los demás predios Residenciales urbano y no residenciales tendrán las tarifas de acuerdo con las siguientes tablas:

**PREDIOS RESIDENCIALES URBANOS**

<b>Rangos</b>		<b>Tarifa por mil</b>
<b>Desde</b>	<b>Hasta</b>	
	\$93.076.000	5,5
\$93.076.001	\$99.186.000	5,6
\$99.186.001	\$114.186.000	5,7
\$114.186.001	\$129.186.000	5,8
\$129.186.001	\$144.186.000	5,9
\$144.186.001	\$159.186.000	6,0

\$159.186.001	\$174.186.000	6,1
\$174.186.001	\$ 189.186.000	6,2
\$189.186.001	\$214.186.000	6,3
\$214.186.001	\$239.186.000	6,4
\$239.186.001	\$264.186.000	6,5
\$264.186.001	\$289.186.000	6,6
\$289.186.001	\$314.186.000	6,8
\$314.186.001	\$339.186.000	7,0
\$339.186.001	\$364.186.000	7,2
\$364.186.001	\$389.186.000	7,4
\$389.186.001	\$414.186.000	7,6
\$414.186.001	\$449.186.000	7,8
\$449.186.001	\$484.186.000	8,0
\$484.186.001	\$519.186.000	8,2
\$519.186.001	\$554.186.000	8,4
\$554.186.001	\$589.186.000	8,6
\$589.186.001	\$624.186.000	8,8
\$624.186.001	\$659.186.000	9,0
\$659.186.001	\$694.186.000	9,2
\$694.186.001	\$819.186.000	9,5
\$819.186.001	\$944.186.000	9,9
\$944.186.001	\$1.069.186.000	10,3
\$1.069.186.001	\$1.200.000.000	10,8
\$1.200.000.001	Más de \$1.200.000.001	11,3

### PREDIOS NO RESIDENCIALES

CATEGORÍA DEL PREDIO	DESTINO HACENDARIO	TARIFA	RANGO DE AVALÚO CATASTRAL	
			Desde	Hasta
Residencial rural	61	4	Menor o igual a 135 salarios mínimos legales mensuales vigentes	
		6.5	Más de 135 salarios mínimos legales mensuales vigentes	
Comerciales en suelo rural o urbano	62	8	Menor o igual a 174 millones	
		9,5	Mayor a 174 millones	
Financieros	63	16	Cualquier avalúo	
Industrial en suelo rural o urbano	64	8,5	Bajo impacto	
		9	Medio Impacto	
		10	Alto impacto	
Depósitos y parqueaderos	65	5	Hasta 4.136.000	
		8	Más de 4.136.000	

accesorios a un predio principal hasta de 30 m2 de construcción			
Dotacionales	66	6.5	De propiedad de particulares
		5	De propiedad de entes públicos
Urbanizables no urbanizados y urbanizables no edificados	67	12	menor o igual a 30.200.000 millones
		33	Mayor a 30.200.000 millones
Pequeña propiedad rural destinada a la producción agropecuaria	69	4	Cualquier avalúo
No urbanizables	70	5	Cualquier avalúo
Rurales	71	6.5	Más de 135 salarios mínimos legales mensuales vigentes

A partir del año 2017, los rangos del avalúo catastral que determinan la tarifa del impuesto predial unificado se ajustarán cada año en el porcentaje correspondiente a la variación anual a junio del Índice Precios de Vivienda Nueva (IPVN) del Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE, el cual será fijado mediante Decreto Distrital.

Para todos los predios de uso residencial y no residencial el impuesto predial no podrá incrementarse de un año a otro más del índice de precios al consumidor (IPC) causado en el año anterior.

Los límites señalados no se aplicaran para predios urbanizables no urbanizados o urbanizados no edificados y cuando tengan lugar para mutaciones físicas en el inmueble.

Lo previsto en este artículo se aplicara sin perjuicio del límite impuesto contemplado en el numeral 2° del artículo 155 del Decreto Ley 1421 de 1993.

**Parágrafo.** En todo caso, para los efectos catastrales y sobre el Impuesto Predial Unificado se aplicarán los límites y procedimientos más favorables de conformidad con la ley vigente.

**ARTÍCULO 2. VIGENCIA.** El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación y deroga las normas que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Proferido en Bogotá D.C, a los \_ días del mes de \_\_\_\_\_ del año dos mil veinte (2020).