



TARIFAS Y LÍMITES AL COBRO DEL IMPUESTO PREDIAL EN COLOMBIA

REGLAS PARA EL COBRO DEL IMPUESTO PREDIAL TRAS LAS ACTUALIZACIONES CATASTRALES EN COLOMBIA

A partir del 01 de enero del 2026, muchos municipios de Colombia realizaron actualizaciones de los avalúos catastrales de los bienes inmuebles y por ende incrementaron el valor del impuesto predial vigente para esta anualidad. Sin embargo, se debe tener presente que la ley les impone topes estrictos para el máximo incremento del impuesto predial anual.

LÍMITE DEL IMPUESTO PREDIAL PARA EL AÑO EN QUE ENTRE EN APLICACIÓN LA NUEVA FORMACIÓN CATASTRAL. ART. 6 LEY 44 DE 1990

- El impuesto predial resultante del nuevo avalúo **no podrá exceder del doble (100%)** del monto liquidado por el mismo concepto en el año anterior.
- **Excepciones al Límite:**
 - a. Predios que se incorporan por **primera vez** al catastro.
 - b. Terrenos urbanizables no urbanizados o urbanizados no edificados.
 - c. Predios que figuraban como lotes no construidos y cuya actualización se deba a una **nueva construcción o edificación**.

TARIFAS AUTORIZADAS ART. 4 LEY 44 DE 1990

- Las tarifas son fijadas por los Concejos Municipales y oscilan entre el **1 por mil y el 16 por mil** del avalúo catastral. Las tarifas se establecen de manera diferencial y progresiva, atendiendo los siguientes criterios:
 - a. Estratos socioeconómicos.
 - b. Usos del suelo (sector urbano).
 - c. Antigüedad de la formación o actualización del catastro.

- Para la **vivienda popular** y **pequeña propiedad rural** agropecuaria se les aplicarán las tarifas mínimas que establezca el Concejo municipal.
- Los terrenos urbanizables no urbanizados y urbanizados no edificados pueden tener tarifas superiores, **sin exceder del 33 por mil**.

AJUSTE ANUAL DE LOS AVALÚOS CATASTRALES PARA PREDIOS NO ACTUALIZADOS. ART. 8 LEY 44 DE 1990

El valor de los avalúos catastrales se ajusta anualmente con base en un porcentaje determinado por el Gobierno antes del 31 de octubre, previo concepto del CONPES.

- **Porcentaje de incremento general:** Entre el **70% y el 100%** del incremento del IPC determinado por el DANE, para el periodo comprendido entre el 1 de septiembre del respectivo año y la misma fecha del año anterior.
- **Porcentaje de incremento para predios No Formados:** El incremento anualizado de la base podrá ser de **hasta el 130%** del aumento del IPC.
- **Nota:** Este reajuste no aplica a predios formados o reajustados durante el mismo año.

PÉRDIDA DE VIGENCIA DE LA LEY 1955 DE 2019 TRANSCRIBIMOS APARTES DE LO QUE ESTA LEY PERMITÍA.

En agosto 20 del 2019 nació la Ley 1995 mediante la cual se realizaron incrementos en el impuesto predial aplicable a los avalúos catastrales no actualizados. Esta ley tuvo una vigencia de 5 años, los cuales ya se cumplieron en agosto del año 2024. En consecuencia, las entidades municipales no podrán cobrar el impuesto predial actualizado a partir del 01 de enero de 2026, bajo los parámetros establecidos en esta Ley 1955/19, tal como se aprecia a continuación.

Límites del impuesto predial definidos por la Ley 1955/19 que solo estuvieron vigentes hasta el año 2024:

- **Predios que hayan sido objeto de actualización catastral: IPC+8 puntos.**
- **Predios que no se actualizaron: Límite 50% del impuesto liquidado en el año anterior.**
- **Viviendas de estratos 1 y 2 cuyo avalúo catastral sea hasta 135 SMMLV: No podrá superar 100% del IPC.**