

## 6.2. Subdirección de Fortalecimiento Institucional Territorial



Radicado: 2-2022-017171

Bogotá D.C., 26 de abril de 2022 12:30

Señor  
**GUSTAVO ADOLFO GONZALEZ MONTOYA**  
Particular  
Correo electrónico

Radicado entrada 1-2022-017140  
No. Expediente 4774/2022/RPQRSD

### **Asunto: Impuesto predial unificado. Incremento**

Respetado señor González:

En atención a su solicitud sobre el tema del asunto, nos permitimos informarle que la Dirección General de Apoyo Fiscal presta asesoría a las entidades territoriales y a sus entes descentralizados en materia fiscal, financiera y tributaria, la cual no comprende el análisis de actos administrativos particulares de dichas entidades, ni la solución directa de problemas específicos, ni la asesoría a particulares. Damos respuesta en el ámbito de nuestra competencia y en los términos del artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, es decir de manera general y abstracta, por lo que no tiene carácter obligatorio ni vinculante, y no compromete la responsabilidad del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

*Solicita en su escrito se le informe por qué en el municipio de Versalles Valle “se aumentó la estratificación social y viviendas que anteriormente pagaban 250.000 o 300.000 ahora van a empezar a pagar impuestos prediales de más de un millón de pesos, y como van a cobrar esto si no hay un EOT actualizado.” (Sic)*

Debemos manifestar que en ejercicio de la autonomía reconocida en el artículo 287 de la Constitución, es la propia entidad territorial la llamada a interpretar y aplicar la ley y demás normas tributarias, puesto que “un espacio propio y normal de dicha autonomía lo constituyen la libertad y la facultad de dichas autoridades para ejecutar y aplicar la ley y las normas que produzcan los órganos de aquéllas dotados de competencia normativa.”<sup>1</sup>

En tal sentido, nuestros pronunciamientos abordan el análisis de la regulación general de los tributos territoriales, sin entrar a revisar las regulaciones locales expedidas en ejercicio de su

---

<sup>1</sup> Sentencia C-877 de 2000 de la Corte Constitucional, que declaró inexecutable el artículo 40 de la Ley 60 de 1993.

autonomía por las respectivas autoridades territoriales, las cuales deben sujetarse a la Constitución y la ley.

La resolución de dudas puntuales frente a la liquidación específica del impuesto predial y sobre la regulación con base en la cual se realiza tal liquidación debe ser atendida por la respectiva entidad competente de la alcaldía municipal o distrital correspondiente.

El impuesto predial unificado es un impuesto del orden municipal, cuya administración, recaudo y control corresponde a los respectivos municipios y distritos (Ley 44 de 1990). La definición de cada uno de los elementos estructurales de la obligación tributaria será la establecida por el legislador y precisada por los acuerdos municipales y distritales, los cuales se deberán sujetar a lo establecido en la Constitución y la ley.

En general, la base gravable del impuesto es “el avalúo catastral (del respectivo predio), o el autoavalúo cuando se establezca la declaración anual del impuesto predial unificado” y la tarifa es la que señale el acuerdo municipal vigente. El impuesto predial unificado de cada predio resulta de aplicar la tarifa a la base gravable. Los municipios deben considerar en la liquidación del impuesto las demás normas vigentes que resulten aplicables, entre ellas, los límites al incremento dispuestas en el artículo 6 de la Ley 44 de 1990 y en el artículo 2 de la Ley 1995 de 2019.

Adjuntamos copia del oficio 2-2020-052651, donde se presenta la posición de esta dirección en relación con la aplicación de los mencionados límites al incremento anual del impuesto predial.

Conforme allí se detalla, el artículo 2 de la Ley 1995 de 2019 prevé tres diferentes límites y las condiciones previstas para cada uno de ellos. El párrafo del mismo artículo relaciona los casos en los que tal limitación no se aplicará. La verificación de las condiciones para la aplicación o exclusión de los mencionados límites debe realizarse independientemente cada año, evaluando las condiciones del predio para el año que es objeto de liquidación.

Si el impuesto predial resulta de aplicar la tarifa vigente (señalada en el acuerdo municipal) sobre el avalúo catastral del respectivo predio, los incrementos del impuesto se originan por el incremento de alguno de estos factores o de ambos.

La tarifa del impuesto debe ser determinada por el concejo municipal, dentro de los límites y con los criterios ordenados por el artículo 23 de la Ley 1450 de 2011, que modificó el artículo 4o de la Ley 44 de 1990. La tarifa oscilará entre el 5 por mil y el 16 por mil del respectivo avalúo y 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.

Según la misma ley, el rango de las tarifas autorizado para los predios con destino económico habitacional o rural con destino económico agropecuario estrato 1, 2 y 3, cuyo precio sea inferior a ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 smlmv), está entre el 1

por mil y el 16 por mil. Para los terrenos urbanizables no urbanizados y los urbanizados no edificados, la tarifa podrá ser hasta del 33 por mil.

Toda vez que su comunicación señala que el incremento del impuesto predial se originó en que en el municipio “se aumentó la estratificación social”, resulta necesario que verifique con la administración municipal cada uno de los elementos que determinan el monto del impuesto para años anteriores y la presente anualidad, así como la aplicación que están dando a los referidos límites en la liquidación del impuesto.

Reiteramos que, en el evento de no estar usted de acuerdo con las actuaciones administrativas específicas de la administración tributaria municipal, deberá surtir ante esta las discusiones correspondientes y, de ser el caso, interponer los recursos o acciones pertinentes ante los actos administrativos específicos de liquidación del impuesto, y, si lo considera necesario, acudir a la jurisdicción de lo contencioso administrativo, a través de los procedimientos adecuados.

Los oficios de asesoría de esta Dirección pueden ser consultados en [www.minhacienda.gov.co](http://www.minhacienda.gov.co), en la sección Entidades de Orden Territorial, en [Asesorías y Conceptos en materia tributaria](#). Las cartillas con la normatividad, jurisprudencia y doctrina de los diferentes tributos departamentales y municipales se encuentran en la pestaña Normas de la [Biblioteca Virtual DAF \(minhacienda.gov.co\)](#)

Cordialmente,

**CLAUDIA HELENA OTALORA CRISTANCHO**  
Subdirectora de Fortalecimiento Institucional Territorial  
Dirección General de Apoyo Fiscal

Anexo: Oficio 2-2020-052651

Elaboró: Daniel Antonio Espitia Hernández

Firmado digitalmente por: CLAUDIA HELENA OTALORA CRISTANCHO

SUBDIRECTOR TÉCNICO

**Ministerio de Hacienda y Crédito Público**  
Código Postal 111711  
PBX: (571) 381 1700  
Atención al ciudadano (571) 6021270 - Línea Nacional: 01 8000 910071  
[atencioncliente@minhacienda.gov.co](mailto:atencioncliente@minhacienda.gov.co)  
Carrera 8 No. 6C- 38 Bogotá D.C.  
[www.minhacienda.gov.co](http://www.minhacienda.gov.co)