



6.2. Subdirección de Fortalecimiento Institucional Territorial

Señor
RAMIRO ALONSO SANABRIA GOMEZ
Contador Público
ramirosanabriagomez@hotmail.com



Radicado: 2-2020-016701

Bogotá D.C., 3 de mayo de 2020 20:11

Radicado entrada 1-2020-029575
No. Expediente 7263/2020/RPQRSD

Tema: Impuesto Predial Unificado
Subtema: Límites

Respetado señor Sanabria:

Recibimos su solicitud de consulta, radicada a través de correo electrónico con el número del asunto, mediante el cual indaga sobre la aplicación de las normas vigentes que establecen límites en la liquidación del impuesto Predial Unificado, tales como, la ley 1995 de 2019.

En atención a lo anterior, es importante precisar que, de conformidad con el Decreto 4712 de 2008, 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, como tampoco la atención de consulta de particulares.

En consecuencia, escapa a nuestras competencias pronunciarnos sobre casos particulares de liquidación del impuesto predial a cargo de los municipios. No obstante, ofrecemos elementos para el análisis, en el marco 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.

El impuesto predial unificado es un tributo de orden municipal que grava la propiedad o posesión de bienes inmuebles, se causa el 1 de enero y su base gravable es el avalúo fijado por la autoridad catastral. Los elementos del tributo están establecidos en la Ley y corresponde al concejo municipal a través de acuerdo fijar las tarifas y reglamentar los aspectos necesarios para su debido recaudo.

La Ley 1995 de 2019, establece en su artículo 2, límites en la liquidación del impuesto Predial Unificado cuya aplicación se tendrá a partir de la sanción de la misma (20 de agosto de 2019) por un periodo de cinco (5) años.

Señala el artículo 2 de la Ley 1995 de 2019 lo siguiente:

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 y hayan pagado según esa actualización, será del IPC+8 puntos porcentuales máximo del Impuesto Predial Unificado.*

Para el caso de los predios 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 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: (...)*

De manera general, para la aplicación de dichos límites deberá tenerse en cuenta las condiciones previstas en cada caso, tales como, predios cuyo avalúo ha sido objeto de actualización, predios que no se han actualizado, o predios pertenecientes a estratos 1 y 2 cuyo avalúo catastral sea hasta 135 SMMLV; además, deberá verificarse las condiciones en cada caso y las excepciones a dichos límites enlistadas en el parágrafo del mencionado artículo 2.

De la lectura del artículo, creemos que el límite de IPC + 8 se aplica a los predios que hayan sido objeto de actualización catastral y que hayan pagado según esa actualización. Inferimos en este caso que se refiere a predios con avalúo catastral actualizado, cuyo impuesto predial pagado por el contribuyente es aquel liquidado por el municipio y que obedece al resultado de aplicar la tarifa, descuento, límite y demás presupuestos normativos vigentes (ley o acuerdo municipal) para el año correspondiente.

En el segundo caso, predios no actualizados, consideramos debe acudir al concepto de predio no actualizado, es decir, aquel que no ha sido objeto de actualización en los últimos cinco años, de conformidad con el término establecido en el artículo 24 de la Ley 1450 de 2011¹. Creemos

¹ Inciso 1 del artículo 24 de la Ley 1450 de 2011:

ARTÍCULO 24. FORMACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DE LOS CATASTROS. Las autoridades catastrales tienen la obligación de formar los catastros o actualizarlos en todos los municipios del país dentro de periodos máximos de cinco (5) años, con el fin de revisar los elementos físicos o jurídicos del catastro originados en mutaciones físicas, variaciones de uso o de productividad, obras públicas o condiciones locales del mercado inmobiliario. Las entidades territoriales y demás entidades que se benefician de este proceso, lo cofinanciarán de acuerdo a sus competencias y al reglamento que expida el Gobierno Nacional.

Artículo que se encuentra vigente por cuanto no ha sido derogado expresamente por las Leyes 1753 de 2015 y 1955 de 2019

entonces que, de cumplirse está condición, se podrá aplicar el límite del 50% del monto liquidado por el mismo concepto el año inmediatamente anterior, previsto en el inciso segundo del artículo 2 de la Ley 1995 de 2019.

De acuerdo con la Ley para las viviendas de los estratos 1 y 2, cuyo avalúo sea de hasta 135 SMMLV, el incremento no podrá superar el 100% del IPC independientemente si se trata de inmuebles actualizados o no actualizados, por cuanto el legislador no hizo en este caso ninguna distinción o precisó dicha condición.

En todo caso, consideramos que corresponde a la administración municipal establecer para cada caso el cumplimiento de las condiciones y la determinación del límite que debe aplicar, sin perjuicio del límite del artículo 6 de la Ley 44 de 1990 que continua vigente.

Respecto de las excepciones a los límites de la Ley 1995, enlistadas en el parágrafo del citado artículo 2, corresponde a la administración municipal o distrital verificar su ocurrencia. De presentarse, consideramos que el límite aplicable será el previsto en el artículo 6 de la Ley 44 de 1990 observando las exclusiones allí consideradas.

Corresponde a los contribuyentes verificar la liquidación del impuesto Predial en cada vigencia e indagar ante cada entidad territorial los factores utilizados para la determinación de su impuesto. En caso de requerir aclaraciones o estar en desacuerdo con la misma, sugerimos acudir ante cada municipio o distrito, toda vez que en ejercicio de la autonomía reconocida a las entidades territoriales en el artículo 287 de la Constitución, es la entidad territorial el intérprete idóneo 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”*².

Cordialmente,

LUIS FERNANDO VILLOTA QUIÑONES

Subdirector de Fortalecimiento Institucional Territorial
Dirección General de Apoyo Fiscal

ELABORÓ: Claudia H Otálora C.

² Aparte extraído de la sentencia C-877 de 2000 de la Corte Constitucional, en la cual se declaró inexecutable el artículo 40 de la ley 60 de 1993.

Firmado digitalmente por: LUIS VILLOTA QUIÑONES

Subdirector De Fortalecimiento Institucional Territorial

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

Carrera 8 No. 6C- 38 Bogotá D.C.

www.minhacienda.gov.co