IuCA 11SR 5izS S4Lb Ofjh 8PVH C1w=
Validar documento firmado digitalmente en: http://sedeelectronica.minhacienda.gov.co

7.2.

Radicado: 2-2018-018141
Bogotá D.C., 5 de junio de 2018 15:03

Señora
ALEJANDRA MARCELA ARENAS MORENO
Personera Municipal
Alcaldía Municipal de El Carmen de Viboral – Antioquia
personeria@alcaldiaelcarmen.gov.co

Radicado entrada 1-2018-031162
No. Expediente 2566/2018/RPQRSD

Tema: Otros temas tributarios
Subtema: Paz y salvo

Respetada señora Personera:

En atención a la radicación del asunto, mediante la cual formula interrogantes relativos al paz y salvo por impuestos, 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.

En relación con obligaciones tributarias, encontramos que para el impuesto predial existe la obligación legal de expedir paz y salvos. Veamos:

El paz y salvo por concepto del impuesto predial, esta soportado en el artículo 27 de la Ley 14 de 1983, el Decreto 3496 de 1983 y el artículo 16 de la Ley 44 de 1990. Revisemos el contenido de estas normas:

Ley 14 de 1983

Artículo 27º.- Para protocolizar actos de transferencias, constitución o limitación de dominio de inmuebles, el Notario, o quien haga sus veces, exigirá e insertará en el instrumento el certificado catastral y el paz y salvo municipal expedidos por la Oficina de Catastro o el Tesorero Municipal.

Cuando se trate de inmuebles procedentes de la segregación de uno de mayor extensión, el certificado catastral exigido podrá ser el del inmueble del cual se segrega.

IuCA 11SR 5izS S4Lb Ofjh 8PVH C1w=
Validar documento firmado digitalmente en: http://sedeelectronica.minhacienda.gov.co

Cuando las escrituras de enajenación total de inmuebles se corran por valores inferiores a los avalúos catastrales vigentes, se tendrá en cuenta para todos los efectos fiscales y catastrales, el avalúo catastral vigente en la fecha de la respectiva escritura.

Cuando se trate de protocolizar escrituras que contengan contratos de compra - venta de inmuebles que se vayan a construir o se estén construyendo, el Notario exigirá copia debidamente sellada y radicada, de la solicitud del avalúo del correspondiente

Decreto Reglamentario Único 1170 de 2015 del Sector Administrativo de Información Estadística

Artículo 2.2.2.1.46 Certificados catastrales y paz y salvo municipal. Para protocolizar actos de transferencias, constitución, o limitación de dominio de inmuebles, el Notario o quien haga sus veces, exigirá e insertará en el instrumento el certificado catastral y el paz y salvo municipal y el paz y salvo municipal expedidos por la Oficina de Catastro o por el Tesorero Municipal según el caso.

Cuando se trate de inmuebles procedentes de la segregación de uno de mayor extensión, el certificado catastral exigido podrá ser el del inmueble del cual se segrega.

Cuando las escrituras de enajenación total de inmuebles se corran por valores inferiores a los avalúos catastrales vigentes, se tendrá en cuenta para todos los efectos fiscales y catastrales, el avalúo catastral vigente en la fecha de la respectiva escritura.

Cuando se trate de protocolizar escrituras que contengan contratos de compra-venta de inmuebles que se vaya a constituir o se estén construyendo, el Notario exigirá copia debidamente sellada y radicada, de la solicitud del avalúo del correspondiente inmueble acompañada del certificado de paz y salvo del lote donde se va a adelantar o se está adelantando la construcción.

Parágrafo 1º. Cuando el paz y salvo municipal contenga el avalúo catastral del inmueble y el número predial, no se exigirá el certificado catastral. (Decreto 3496 de 1983, Artículo 46)

Ley 44 de 1990

Artículo 16º.- Facultad de eliminar el paz y salvo. Cuando los municipios adopten la declaración anual del Impuesto Predial Unificado, podrán eliminar el certificado de Paz y Salvo y establecer mecanismos de recaudo total o parcial a través de la red bancaria para dicho impuesto, así como para los impuestos de las corporaciones regionales a que se refiere el Capítulo II de la presente Ley.

Así mismo, el cobro de dichos impuestos podrá efectuarse conjuntamente con los correspondientes a servicios públicos.

Los concejos podrán establecer los plazos para la presentación de la declaración del Impuesto Predial Unificado y para cancelar las cuotas del respectivo impuesto.

Como se observa, el paz y salvo es un certificado que expide la administración municipal, sujeto activo del impuesto predial unificado, mediante el cual hace saber que el contribuyente se encuentra al día con las obligaciones tributarias relativas a dicho impuesto, y es requisito fundamental en la protocolización de escrituras y otros trámites realizados ante notarios. Nótese que en casos especiales de predios que se segregan de otro de mayor extensión, o predios en

IuCA 11SR 5izS S4Lb Ofjh 8PVH C1w=
Validar documento firmado digitalmente en: http://sedeelectronica.minhacienda.gov.co

proceso de construcción, la norma permite la expedición del paz y salvo correspondiente al inmueble del cual se segrega o del lote en el cual se adelanta la construcción, respectivamente.

En ese orden de ideas y teniendo en cuenta que las obligaciones se originan en cada uno de los predios, consideramos que el paz y salvo que se expida debe corresponder de manera individual a cada predio certificando que no existen obligaciones tributarias pendientes de pago al momento de la entrega de dicho paz y salvo.

Ahora bien, señala que con posterioridad a la entrega del paz y salvo se producen ajustes catastrales que originan mayores valores de impuesto Predial y que afectan a nuevos propietarios que hicieron la compra del bien con el anterior paz y salvo. Al respecto es importante tener en cuenta que compete a la autoridad catastral, en uso de sus funciones, la formación, actualización y rectificación de la información catastral, que comprende los datos físicos, jurídicos y económicos de los predios y los consigna en el registro o cedula catastral. Esta información es referente para la liquidación del impuesto predial, particularmente el monto del avalúo catastral que constituye la base gravable sobre la cual se liquida.

Así las cosas, sí la autoridad catastral rectifica el avalúo de un inmueble, el municipio, con fundamento en la respectiva resolución debe proceder a reliquidar el impuesto para cada uno de los años gravables a que hace referencia el acto administrativo, y en consecuencia debe ordenar el pago del mayor impuesto o la devolución de las sumas a que haya lugar, según el caso.

Sin embargo, es pertinente tener en cuenta que respecto de quienes no han cumplido con la obligación tributaria porque no han procedido al pago del impuesto, y la administración tributaria ya había emitido el acto administrativo de determinación del tributo (con anterioridad a la Resolución del IGAC), la situación jurídica deberá resolverse a la luz de tal actuación.

Si por el contrario la administración no ha emitido actuación alguna, deberá, mientras no se sea suspendido o anulado por la jurisdicción correspondiente, aplicarse el acto administrativo proferido por la autoridad catastral. En todo caso, debe quedar claro que los cambios o mutaciones en los registros catastrales no impiden o limitan las facultades de fiscalización y cobro que debe ejercer la autoridad tributaria municipal.

Ahora bien, el artículo 60 de la Ley 1430 de 2010, señala:

> *Artículo 60. Carácter real del impuesto predial unificado. El impuesto predial unificado es un gravamen real que recae sobre los bienes raíces, podrá hacerse efectivo con el respectivo predio independientemente de quien sea su propietario, de tal suerte que el respectivo municipio podrá perseguir el inmueble sea quien fuere el que lo posea, y a cualquier título que lo haya adquirido.*
>
> *Esta disposición no tendrá lugar contra el tercero que haya adquirido el inmueble en pública subasta ordenada por el juez, caso en el cual el juez deberá cubrirlos con cargo al producto del remate.*

IuCA 11SR 5izS S4Lb Ofjh 8PVH C1w=
Validar documento firmado digitalmente en: http://sedeelectronica.minhacienda.gov.co

Para autorizar el otorgamiento de escritura pública de actos de transferencia de domicilio <sic> sobre inmueble, deberá acreditarse ante el notario que el predio se encuentra al día por concepto del impuesto predial.

Para el caso del autoavalúo, cuando surjan liquidaciones oficiales de revisión con posterioridad la transferencia del predio, la responsabilidad para el pago de los mayores valores determinados recaen en cabeza del propietario y/o poseedor de la respectiva vigencia fiscal.

Con la expedición de esta norma, se establece la naturaleza de carácter real del gravamen con lo cual el predio es garantía de pago de la obligación, lo cual no exime a la entidad territorial de adelantar las verificaciones necesarias previas a la determinación oficial del impuesto y, por supuesto en el proceso de cobro coactivo, sobre la certeza del titular de la obligación.

Cordialmente,

LUIS FERNANDO VILLOTA QUIÑONES
Subdirector de Fortalecimiento Institucional Territorial
Dirección General de Apoyo Fiscal

ELABORÓ Claudia H Otalora C

Firmado digitalmente por:LUIS VILLOTA QUIÑONES
Subdirector De Fortalecimiento Institucional Territorial