

## 6.2. Subdirección de Fortalecimiento Institucional Territorial



Radicado: 2-2020-052651

Bogotá D.C., 16 de octubre de 2020 16:49

Doctora  
**OLGA LUCIA LOPEZ MORALES**  
Directora  
Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC  
Carrera 30 48 51  
Bogotá D.C.

Radicado entrada 1-2020-086911  
No. Expediente 27004/2020/RPQRSD

### **Asunto: Impuesto predial unificado, límites ley 1995 de 2019**

Respetada doctora Olga Lucía:

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. 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.

Sobre la aplicación del límite al incremento anual del impuesto predial unificado, previsto en la Ley 1995 de 2019, consulta:

- 1.- Para la aplicación del artículo 2 de la Ley 1995 de 2019, ¿Cuándo se considera un predio actualizado?
- 2.- Para la aplicación del artículo 2 de la Ley 1995 de 2019 ¿Los predios a liquidar considerando el límite del incremento del impuesto corresponden a aquellos actualizados en vigencias anteriores? ¿Cuántas y cuáles vigencias?
- 3.- En igual sentido, ¿Deben las administraciones tributarias verificar el pago del impuesto predial correspondiente al año de actualización del predio liquidado? o ¿La verificación del pago corresponde a la totalidad de los periodos a partir del año de actualización hasta la vigencia anterior al periodo liquidado?
- 4.- ¿Cómo aplica el artículo 2 de la Ley 1995 de 2019 para aquellos casos en que los predios sean objeto de actualizaciones sucesivas?

5.- ¿Cómo aplica el artículo 2 de la Ley 1995 de 2019 para aquellos casos en que los predios sean objeto de actualizaciones esporádicas?

Debemos reiterar que la función de asesoría de esta dirección en materia tributaria territorial no pretende ni puede reemplazar la competencia de cada entidad territorial en materia de interpretación y aplicación de las normas a los tributos de su propiedad. 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, para dar respuesta a su solicitud de manera general y abstracta, nos permitimos transcribir el artículo 2 de la Ley 1995 de 2019 y presentar la posición general de esta dirección en relación con su aplicación, la cual, se insiste, no es obligatoria ni vinculante.

**Artículo 2o. 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:*

- 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 autoavalúo 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.”*

Para efectos de la aplicación de los límites al incremento anual del impuesto predial el análisis debe realizarse en relación con cada predio y su cumplimiento de las condiciones específicas señaladas en el artículo transcrito, así como de los casos expresamente excluidos de su aplicación señalados en el parágrafo del mismo artículo. Precisado lo anterior, a continuación,

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

nos referiremos a los tres límites, en el mismo orden en el que los enuncia la Ley 1995 de 2019 y luego haremos referencia al límite establecido por el artículo 6 de la Ley 44 de 1990.

**1. Predios que hayan sido objeto de actualización catastral y hayan pagado según esa actualización. Límite del incremento: IPC+8 puntos.**

Para la aplicación de este límite la ley prevé que el predio debe cumplir con dos condiciones:

1. Que haya sido objeto de actualización catastral, y,
2. Que se haya pagado el impuesto predial según esa actualización.

De conformidad con el artículo 24 de la Ley 1450 de 2011, las autoridades catastrales tienen la obligación de formar los catastros o actualizarlos dentro de períodos máximos de cinco (5) años. De manera que un predio ha sido objeto de actualización catastral si ésta se hizo dentro del término señalado; en caso contrario, es un predio desactualizado catastralmente.

La condición de haber pagado el impuesto según esa actualización necesariamente corresponde a haber pagado el impuesto predial del año inmediatamente anterior, liquidado por el municipio sobre un avalúo actualizado, a partir de un avalúo catastral actualizado y de conformidad con las normas vigentes en cuanto a límites, descuentos, tarifas, etc.

Lo anterior, toda vez que resulta imposible haber pagado el impuesto del mismo año para el que se aplicaría el límite y porque es frente a ese año inmediatamente anterior que se aplicará el límite del incremento.

De esta manera, en el año 2020 se aplica el límite de IPC más ocho puntos si el predio cumple las dos siguientes condiciones:

1. El predio está actualizado catastralmente en 2020, es decir, la última actualización catastral entró en vigencia en 2016, 2017, 2018, 2019 o 2020;
2. El impuesto predial de 2019 fue pagado sobre un avalúo que correspondía a una actualización catastral con entrada en vigencia entre 2015 y 2019.

Este límite no aplica en los casos previstos en el párrafo del artículo segundo de la Ley 1995, ni a las viviendas pertenecientes a estratos 1 y 2 con avalúo catastral de hasta 135 smmlv.

**2. Predios que no se hayan actualizado. Límite del incremento: 50% del monto liquidado por el mismo concepto el año inmediatamente anterior.**

Como se indicó, un predio está desactualizado si su última actualización catastral tuvo entrada en vigencia hace más de cinco años. En 2020 serán desactualizados los predios cuya última actualización o formación catastral haya entrado en vigencia antes de 2016, y a estos les aplicará el límite del 50% del monto liquidado por el mismo concepto el año inmediatamente anterior.

Este límite no se aplica en los casos previstos en el párrafo del artículo segundo de la Ley 1995, ni a las viviendas pertenecientes a estratos 1 y 2 con avalúo catastral de hasta 135 smmlv.

**3. Viviendas pertenecientes a los estratos 1 y 2 cuyo avalúo catastral hasta 135 smmlv. Límite del incremento: 100% del IPC**

Independientemente de si se trata de inmuebles actualizados o desactualizados catastralmente, este límite aplicará a los predios que cumplan con las dos condiciones: “ser vivienda de estrato 1 o 2” y tener un avalúo inferior a 135 smmlv”.

Este límite no se aplica en los casos previstos en el parágrafo del artículo segundo de la Ley 1995.

#### 4. Límite establecido por el artículo 6º de la Ley 44 de 1990

A los predios que no les resulte aplicable ninguno de los tres límites previstos en el artículo segundo de la Ley 1995 de 2019, porque no cumplen las condiciones allí establecidas, o, porque se encuentran excluidos en virtud del parágrafo del mismo artículo, se les deberá aplicar el límite previsto en el artículo 6º de la Ley 44 de 1990, observando las exclusiones allí consideradas.

**Artículo 6. Límites del Impuesto.** *A partir del año en el cual entre en aplicación la formación catastral de los predios, en los términos de la Ley 14 de 1983, el Impuesto Predial Unificado resultante con base en el nuevo avalúo, no podrá exceder del doble del monto liquidado por el mismo concepto en el año inmediatamente anterior, o del impuesto predial, según el caso.*

*La limitación prevista en este artículo no se aplicará para los predios que se incorporen por primera vez al catastro, ni para los terrenos urbanizables no urbanizados o urbanizados no edificados. Tampoco se aplicará para los predios que figuraban como lotes no construidos y cuyo nuevo avalúo se origina por la construcción o edificación en él realizada.*

Cordialmente,

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

ELABORÓ: DANIEL ANTONIO ESPITIA HERNANDEZ

Firmado digitalmente por: LUIS FERNANDO VILLOTA QUINONES

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