

7.2.

Radicado: 2-2017-014682

Bogotá D.C., 17 de mayo de 2017 11:29

Señora  
**LISSETH JOHANNA PEREZ RODRIGUEZ**  
Profesional Universitario  
Secretaría de Hacienda  
**Alcaldía Municipal de Chía**  
[lisseth.perez@chia.gov.co](mailto:lisseth.perez@chia.gov.co)

Radicado entrada 1-2017-023907  
No. Expediente 2362/2017/RPQRSD

Tema: Impuesto Predial Unificado  
Subtema: Límites

Respetada señora Lisseth Johanna:

En atención a su correo electrónico radicado conforme el asunto, mediante el cual consulta sobre la aplicación del límite en la liquidación del impuesto Predial Unificado previsto en el artículo 6 de la Ley 44 de 1990, es importante precisar 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; en consecuencia, 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.

De conformidad con la Ley 44 de 1990, la base gravable del impuesto Predial Unificado es el avalúo catastral, establecido por la autoridad catastral, o el autoavalúo cuando el municipio adopte la declaración privada del impuesto, en los términos del artículo 3 de dicha Ley.

El Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística 1170 de 2015, en relación con la auto-estimación del avalúo por parte del propietario o poseedor del inmueble, establece lo siguiente:

**Carrera 8 No. 6 C 38 Bogotá D.C. Colombia**

Código Postal 111711

Conmutador (57 1) 381 1700 Fuera de Bogotá 01-8000-910071

[atencioncliente@minhacienda.gov.co](mailto:atencioncliente@minhacienda.gov.co)

[www.minhacienda.gov.co](http://www.minhacienda.gov.co)

Continuación oficio

**Artículo 2.2.2.1.25 Auto-estimación del avalúo.** Antes del 30 de junio de cada año, los propietarios o poseedores de inmuebles o de mejoras podrán presentar ante la correspondiente Oficina de Catastro, la estimación del avalúo catastral, en los municipios donde no hubiere Oficina de Catastro, la presentación se hará ante el Tesorero Municipal.

Dicha estimación no podrá ser inferior al avalúo vigente y se incorporará al catastro con fecha 31 de diciembre del año en el cual se haya efectuado, si la autoridad catastral la encuentra justificada por mutaciones físicas, valorización o cambio de uso.

En la declaración de estimación del avalúo, el propietario o poseedor suministrará los datos que solicite la autoridad catastral correspondiente.

Esta declaración se presentará personalmente mostrando el documento de identidad, o en su defecto, enviándola previa autenticación de la firma ante Notario, o presentándola por intermedio de apoderado o representante legal.

**Parágrafo 1º.** Para el año de 1983 los propietarios o poseedores podrán presentar en las Oficinas de Catastro o en las Tesorerías Municipales la estimación del avalúo en cualquier época y el catastro la incorporará en el transcurso del mismo año, de acuerdo con lo establecido en el artículo 13 de la Ley 14 de 1983.

(Decreto 3496 de 1983, Artículo 25)

**Artículo 2.2.2.1.27 Aceptación de la estimación.** Las autoridades catastrales, a partir de la fecha de recibo de la estimación del avalúo, aceptarán dicha estimación dentro de un plazo de treinta (30) días calendario. Si las autoridades catastrales consideran que la autoestimación del avalúo no debe ser aceptada por no estar fundamentada en cambios físicos, valorización o cambios de uso, deberán pronunciarse al respecto dentro del plazo de treinta (30) días anteriormente señalado.

**Parágrafo 1º.** Las autoridades catastrales, dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de rechazo de la estimación, informarán a la Administración de Impuestos respectiva el nombre e identificación de la persona natural o jurídica a la cual se le haya rechazado la auto-estimación, el valor de ésta última y el avalúo catastral correspondiente.

(Decreto 3496 de 1983, Artículo 27)

Nótese que el propietario o poseedor puede ejercer el derecho de presentar auto-estimación del avalúo catastral de los inmuebles, solicitud que será rechazada por no estar fundamentada en cambios físicos, valorización o cambios de uso, como se desprende de lo establecido en el artículo 2.2.2.1.27 citado. A igual conclusión se llega con la lectura del artículo 141 de la Resolución 070 de 2011 del IGAC, que reza:

Continuación oficio

**Artículo 141.- Autoestimación del avalúo catastral.-** Es el derecho que tiene el propietario o poseedor de predios o mejoras, de presentar antes del 30 de junio de cada año ante la correspondiente autoridad catastral, la autoestimación del avalúo catastral. En los municipios donde no hubiere oficina de catastro, su presentación se hará ante el Tesorero Municipal.

Dicha autoestimación no podrá ser inferior al avalúo catastral vigente y se incorporará al catastro con fecha 31 de diciembre del año en el cual se haya efectuado, si la autoridad catastral la encuentra justificada por mutaciones físicas, valorización, o cambios de uso.

**Parágrafo:** La autoestimación definida en el presente capítulo se refiere a las disposiciones contenidas en la Ley 14 de 1983 y difiere de la declaración de autoestimación de que trata la legislación sobre el impuesto predial unificado.

(Subrayado fuera de texto)

De conformidad con el procedimiento para la autoestimación, que no autoavalúo, la autoridad catastral cuenta con términos y condiciones para dar trámite a tal solicitud y, una vez aceptada, el valor determinado se tendrá como avalúo catastral. Revisemos el contenido de los artículos 147 y 148 de la Resolución 070 de 2011:

**Artículo 147.- Término para la decisión.-** Las autoridades catastrales, a partir de la fecha de recibo de la autoestimación del avalúo, deberán pronunciarse dentro de un plazo de treinta (30) días calendario. Aceptada la autoestimación del avalúo este se tendrá como avalúo catastral.

**Artículo 148.- Permanencia de la autoestimación.-** el avalúo de la autoestimación aceptada permanecerá en el catastro hasta que se presente una de las siguientes situaciones:

- a) Proceso de actualización catastral en que el avalúo resultante sea mayor que el valor de la autoestimación.
- b) Cambios en las condiciones físicas del predio, efectuados dentro del proceso de conservación catastral. En este caso se liquidan los avalúos con los valores unitarios de terreno y construcción de la autoestimación aceptada.
- c) Una nueva declaración de autoestimación por parte del propietario.

**Parágrafo:** Una vez inscrito el avalúo de la autoestimación como avalúo catastral, será objeto del incremento anual definido en la ley

Teniendo claro que el valor de autoestimación, aceptado mediante resolución por la autoridad catastral, constituye avalúo catastral, será dicho valor el que se tome como base gravable del impuesto Predial Unificado a partir del año siguiente al de su incorporación a catastro, de conformidad con el inciso segundo del artículo 141 de la Resolución 070 de 2011.

Continuación oficio

Ahora bien, de conformidad con el artículo 6 de la Ley 44 de 1990, los incrementos en la liquidación del impuesto predial unificado por efectos de nuevos avalúos originados en procesos de formación o actualización catastral, deben tener en cuenta el límite previsto en el artículo 6 de la Ley 44 de 1990, según el cual el impuesto resultante con base en el nuevo avalúo no podrá exceder del doble del monto liquidado por el mismo concepto en el año inmediatamente anterior, a menos que se trate de predios que se incorporen por primera vez al catastro, terrenos urbanizables no urbanizados o urbanizados no edificados o predios que figuraban como lotes no construidos y cuyo nuevo avalúo se origina por la construcción o edificación en él realizada.

Con base en todo lo anterior, hacemos las siguientes consideraciones a efectos de atender sus interrogantes:

- La autoestimación es un derecho de los propietarios y poseedores de predios y no constituye autoavalúo. Cuando se hace referencia al autoavalúo en el marco de la Ley 44 de 1990, creemos que se trata de la estimación del avalúo del predio por parte del contribuyente y que se realiza a través de una declaración anual con la cual liquida el impuesto Predial Unificado de sus predios, de conformidad con las normas que el municipio o distrito determinen en sus acuerdos.
- De la lectura de la Resolución 070 de 2011 del IGAC y el decreto reglamentario citado que trata los temas catastrales, entendemos que la valoración por autoestimación debe ser tramitada por la autoridad catastral y procede cuando la encuentra justificada por mutaciones físicas, valorización, o cambios de uso. La autoestimación hace parte de las mutaciones de cuarta clase (artículo 115 de la Resolución 070 de 2011), es decir, las relacionadas con la renovación total o parcial del aspecto económico del predio, lo que nos lleva a inferir que no implica un proceso de actualización catastral<sup>1</sup>.
- El valor de autoestimación aceptado por la autoridad catastral *se incorporará al catastro con fecha 31 de diciembre del año en el cual se haya efectuado*, por consiguiente, servirá de base gravable en la liquidación del impuesto Predial de la vigencia siguiente, partiendo de que la causación del tributo es el 1 de enero de cada año.
- De conformidad con el artículo 6 de la Ley 44 de 1990, una vez cumplidos los presupuesto de ley, esto es, que se lleve a cabo la formación catastral en los términos de la Ley 14 de 1983, el impuesto a pagar resultante de la aplicación del nuevo avalúo catastral, no podrá

---

<sup>1</sup> Resolución 070 de 2011, artículo 97.- Actualización de la formación catastral.- La actualización de la formación catastral consiste en el conjunto de operaciones destinadas a renovar los datos de la formación catastral, revisando los elementos físico y jurídico del catastro y eliminando en el elemento económico las disparidades originadas por cambios físicos, variaciones de uso o de productividad, obras públicas, o condiciones locales del mercado inmobiliario.

Continuación oficio

exceder del doble del impuesto liquidado en el año inmediatamente anterior, y en este sentido la administración municipal debe verificar la ocurrencia de los hechos y presupuestos normativos para establecer si el predio se enmarca en las excepciones fijadas en la ley para la aplicación de límites en la liquidación del impuesto.

Nótese que la disposición mencionada, artículo 6 de la Ley 44 de 1990, no contiene ninguna restricción en relación con las vigencias, por lo que si el valor resultante de impuesto (avalúo por tarifa) excede el doble del monto liquidado por el mismo concepto por más de una vigencia, el límite del impuesto deberá respetarse en cada una de ellas.

Cordialmente,

**LUIS FERNANDO VILLOTA QUIÑONES**

Subdirector de Fortalecimiento Institucional Territorial  
Dirección General de Apoyo Fiscal

ELABORÓ: Claudia H Otálora C

Firmado digitalmente por:LUIS VILLOTA QUIÑONES

Subdirector De Fortalecimiento Institucional Territorial

**Carrera 8 No. 6 C 38 Bogotá D.C. Colombia**

Código Postal 111711

Conmutador (57 1) 381 1700 Fuera de Bogotá 01-8000-910071

atencioncliente@minhacienda.gov.co

www.minhacienda.gov.co