



Radicado: 2-2017-036688

Bogotá D.C., 1 de noviembre de 2017 11:12

7.2.

Señora
KARINA L. TOLEDO CANO
Profesional Universitario
Alcaldía Distrital de Santa Marta
karinatoledo05@hotmail.com

Radicado entrada 1-2017-070964
No. Expediente 6708/2017/RPQRSD

Tema: Impuesto Predial Unificado
Subtema: Límite del impuesto Ley 44 de 1990

Respetada señora Karina:

En atención a su correo electrónico radicado conforme el asunto mediante el cual consulta sobre la aplicación del límite del impuesto Predial Unificado en relación con los lotes en el sector rural, 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.

El artículo 6 de la Ley 44 de 1990, preceptúa lo siguiente:

“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.

...”

Lo anterior significa que una vez cumplidos los presupuesto de ley, esto es, que se lleve a cabo la formación o actualización catastral en los términos de la Ley 14 de 1983, el impuesto a pagar no podrá exceder del doble del impuesto liquidado en el año inmediatamente anterior, y en este sentido la administración municipal está en la obligación de respetar las limitaciones

Continuación oficio

consagradas en el artículo 6º antes referido; nótese que la disposición citada 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 en más de una vigencia, el límite del impuesto deberá respetarse en cada una de ellas.

No obstante, la Ley trajo unas excepciones a la aplicación de dicha limitación, el cual no se aplicará para los siguientes casos previstos en el inciso segundo del referido artículo:

“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.”

Es decir, para estas tres excepciones, el total del impuesto a pagar por parte del contribuyente será el resultado de aplicar las tarifas establecidas a la nueva base gravable con ocasión de la formación o actualización catastral sin que aplique la limitación.

Ahora bien, las excepciones aplican para la generalidad de los predios que cumplan con las características o aspectos definidos en el artículo independientemente de su ubicación en el área rural, urbana o suburbana. Sin embargo, para el caso de predios en el sector rural creemos que deberá tenerse en cuenta que tal limitación no aplica si: i) los predios se incorporan por primera vez al catastro, y II) si el predio figuraba como lote no construido y el nuevo avalúo obedece a la construcción a la construcción o edificación en él realizada.

Los conceptos de *terrenos urbanizables no urbanizados o urbanizados no edificados* hacen referencia al sector urbano y suburbano en los cuales, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial, se permita el proceso de urbanización.

De acuerdo con el artículo 15 de la Resolución 070 de 2011 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, *Por la cual se reglamenta técnicamente la formación catastral, la actualización de la formación catastral y la conservación catastral*, “Se entiende por urbanización el fraccionamiento del inmueble o conjunto de inmuebles en suelos urbanos o de expansión urbana, pertenecientes a una o varias personas jurídicas o naturales, autorizada según las normas y reglamentos”.

La misma norma establece en el artículo 86, para fines catastrales y estadísticos, que los lotes se clasifican de acuerdo a su grado de desarrollo, así:

“R. Lote urbanizable no urbanizado: Predios no construidos que estando reglamentados para su desarrollo, no han sido urbanizados.

S. Lote urbanizado no construido o edificado: Predios no construidos que cuentan con algún tipo de obra de urbanismo.

Continuación oficio

T. Lote No Urbanizable: Predios que de conformidad con la reglamentación no se permite su desarrollo urbanístico.”

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



3mU6 5Qzu 4CdS Ql6F d0f+ E3vP fwU=

Validar documento firmado digitalmente en: <http://sedeelectronica.minhacienda.gov.co>