

6.2. Subdirección de Fortalecimiento Institucional Territorial



Radicado: 2-2021-023801

Bogotá D.C., 7 de mayo de 2021 11:48

Señora

LEIDY JOHANA DAZA PULIDO

Secretaría de Hacienda

Alcaldía Municipal de Tauramena -Casanare

Correo electrónico

Radicado entrada 1-2021-028825
No. Expediente 9257/2021/RPQRSD

Asunto: Impuesto predial unificado. Límites a su incremento. Catastro

Respetada Secretaria de Hacienda:

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, ni la asesoría a particulares. 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.

Consulta

“¿El cambio de un predio de rural a urbano dentro de un proceso de actualización catastral como consecuencia de cambios en el ordenamiento urbano (POT), puede entenderse como la inscripción por primera vez al catastro?” Lo anterior teniendo en cuenta el artículo 6 de la Ley 44 de 1990, según el cual, la limitación allí prevista *“no se aplicará para los predios que se incorporen por primera vez al catastro”*¹.

¹ Artículo 6º.- 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.”

El cambio de la información de un predio existente en la base catastral, como consecuencia de cambios en el plan de ordenamiento territorial (POT), o cualquier otro cambio, no puede considerarse como su incorporación por primera vez al catastro. En general, la incorporación de un predio a la base catastral solo sucede cuando dicho predio no existía dentro de dicha base y se ingrese a esta con ocasión de cualquiera de los procesos catastrales.

El Decreto 1170 de 2015, Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística, modificado por el Decreto 148 de 2020, contiene las siguientes definiciones:

Artículo 2.2.2.2.1. Información catastral. *Corresponde a las características físicas, jurídicas y económicas de los bienes inmuebles. Dicha información constituirá la base catastral y deberá ser reportada por los gestores catastrales en el Sistema Nacional de Información Catastral (SINIC) o en la herramienta tecnológica que haga sus veces, de acuerdo con los estándares y especificaciones técnicas definidas por la autoridad reguladora. La información catastral deberá reflejar la realidad física de los bienes inmuebles sin importar la titularidad de los derechos sobre el bien.*

a) **Información física:** *Corresponde a la representación geométrica, la identificación de la cabida, los linderos y las construcciones de un inmueble. La identificación física no implica necesariamente el reconocimiento de los linderos del predio in situ,*

b) **Información jurídica:** *Identificación de la relación jurídica de tenencia entre el sujeto activo del derecho, sea el propietario, poseedor u ocupante, con el inmueble. Esta calificación jurídica no constituye prueba ni sana los vicios de la propiedad;*

c) **Información económica:** *Corresponde al valor o avalúo catastral del inmueble. El avalúo catastral deberá guardar relación con los valores de mercado.*

Parágrafo. *La información catastral, comprende los bienes inmuebles privados, fiscales, baldíos, patrimoniales y de uso público.*

Artículo 2.2.2.2.2. Procesos de la gestión catastral. *La gestión catastral comprende los procesos de formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral, así como los procedimientos de enfoque multipropósito.*

a) **Proceso de formación catastral.** *Es el conjunto de actividades destinadas a identificar, por primera vez, la información catastral en la totalidad de los predios que conforman el territorio o en parte de él;*

b) **Proceso de actualización catastral.** *Conjunto de actividades destinadas a identificar, incorporar o rectificar los cambios o inconsistencias en la información catastral durante un período determinado. Para la actualización catastral podrán emplearse mecanismos diferenciados de intervención en el territorio, tales como métodos directos, indirectos, declarativos y colaborativos, así como el uso e integración de diferentes fuentes de información que den cuenta de los cambios entre la base catastral y la realidad de los inmuebles. En ningún caso, para actualizar la información de un área geográfica, será obligatorio adelantar levantamiento catastral en la totalidad de inmuebles;*

c) **Proceso de conservación catastral.** *Es el conjunto de acciones tendientes a mantener vigente la base catastral de forma permanente, mediante la incorporación de los cambios que sufra la información de un bien inmueble. La conservación catastral podrá realizarse a solicitud de parte o*

de oficio, para lo cual, los gestores catastrales deberán adoptar los mecanismos de interoperabilidad con las demás entidades productoras de información oficial;

d) **Proceso de difusión catastral.** Son las actividades tendientes al uso, disposición y acceso a la información catastral, así como la generación de insumos que contribuyan a la planeación y gestión de los territorios. En todo caso, se deberá garantizar la protección y custodia de la información conforme a las disposiciones de protección de datos.

Parágrafo. Una vez finalizado el proceso de actualización, el gestor catastral deberá implementar estrategias que permitan el mantenimiento permanente del catastro, incorporando las variaciones puntuales o masivas de las características físicas, jurídicas, o económicas de los predios en la base catastral.

Artículo 2.2.2.2.3. Aplicación del enfoque multipropósito. Los gestores catastrales, en el desarrollo de los procesos de formación, actualización, conservación y difusión, deberán seguir los procedimientos de enfoque multipropósito.

Los oficios de asesoría de esta dirección pueden ser consultados en www.minhacienda.gov.co, en la sección Entidades de Orden Territorial, en [Asesorías y Conceptos en materia tributaria](#). Las cartillas con la normatividad, jurisprudencia y doctrina de los diferentes tributos departamentales y municipales se encuentran en la pestaña Normas de la Biblioteca Virtual de la Dirección General de Apoyo Fiscal: <http://delfos.minhacienda.gov.co/BibliotecaVirtual/Salas/index.html>.

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