ernE /vTM QaGD tFW/ KODQ W8ui PEs=
Validar documento firmado digitalmente en: http://sedeelectronica.minhacienda.gov.co

7.2. Subdirección de Fortalecimiento Institucional Territorial

Radicado: 2-2018-046032
Bogotá D.C., 12 de diciembre de 2018 10:34

Señor
JAIME EDUARDO CLAVIJO PICÓN
Director Ejecutivo
Federación de Ganaderos de Santander FEDEGASAN
Autopista a Girón Kilómetro 6 Mercagan Oficina 302
Bucaramanga – Santander

Radicado entrada 1-2018-112701
No. Expediente 24699/2018/RCO

Tema: Impuesto Predial Unificado
Subtema: Incremento exagerado

Respetado señor Clavijo:

Con oficio radicado conforme el asunto, el Director de Productividad y Competitividad del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, remite su comunicación en la cual expone las necesidades y alternativas identificadas en la mesa de agremiaciones del Taller Construyendo País realizado el pasado 1 de septiembre en Socorro, Santander. Conforme las competencias de esta Dirección, ofrecemos elementos de análisis respecto del *control al incremento del impuesto Predial, ya que en la última década hubo un gran aumento del valor de este tributo municipal, llegan do incluso a superar aumentos del 600% en algunos municipios.*

Es importante mencionar que de conformidad con el Decreto 4712 de 2008 la Dirección General de Apoyo Fiscal presta asesoría a las entidades territoriales y a sus entes descentralizados en materia fiscal, financiera y tributaria, 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.

El impuesto predial unificado es un tributo de orden municipal que grava la propiedad o posesión de bienes inmuebles, se causa el 1 de enero y su base gravable es el avalúo fijado por la autoridad catastral. Los elementos del tributo están establecidos en la Ley y corresponde al concejo

ernE /vTM QaGD tFW/ KODQ W8ui PEs=
Validar documento firmado digitalmente en: http://sedeelectronica.minhacienda.gov.co

municipal a través de acuerdo fijar las tarifas y reglamentar los aspectos necesarios para su debido recaudo.

De conformidad con la Ley 44 de 1990, la base gravable del impuesto Predial Unificado es el avalúo catastral determinado por la autoridad catastral o el autoavalúo cuando se establezca la declaración anual.

Una de las razones por las cuales el impuesto puede aumentar es por el incremento del avalúo catastral, base gravable del predial, con ocasión de un proceso de actualización catastral. Para el efecto la ley ha previsto lo siguiente:

Cuando el contribuyente considere que el avalúo fijado por la autoridad catastral no corresponde a la realidad del predio, el artículo 179 del Decreto Ley 1333 de 1986 establece que el propietario o poseedor podrá obtener la revisión del avalúo en la oficina de catastro correspondiente, cuando demuestre que el valor no se ajusta a las características y condiciones del predio. Dicha revisión se hará dentro del proceso de conservación catastral y contra la decisión procederán por la vía gubernativa los recursos de reposición y apelación. Sin embargo, debe tenerse en cuenta que el proceso de liquidación y cobro del impuesto predial se discute ante la administración municipal y la reclamación del avalúo debe surtirse ante el IGAC o autoridad catastral correspondiente; de esta forma, partiendo que el avalúo catastral es la base gravable del impuesto, la administración municipal debe acoger los avalúos establecidos por dicha entidad, ya sean originados en procesos de formación, conservación, actualización o rectificación en casos particulares.

Teniendo en cuenta que los procesos de actualización catastral implican, generalmente, un incremento del valor del avalúo que sirve de base para la liquidación del impuesto, y dado el rezago que presenta este proceso en algunas entidades, la ley prevé un límite en la liquidación del impuesto predial fijado en el artículo 6 de la Ley 44 de 1990 según el cual:

> *"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 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.

ernE /vTM QaGD tFW/ KODQ W8ui PEs=
Validar documento firmado digitalmente en: http://sedeelectronica.minhacienda.gov.co

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, originada en el proceso de formación o actualización catastral sin que aplique la limitación.

En materia de tarifas aplicables en la liquidación del impuesto, incumbe al concejo municipal fijarlas dentro de los rangos establecidos en el artículo 4 de la Ley 44 de 1990. Por lo tanto, corresponde al municipio verificar la realidad económica y social de la comunidad al momento de adopción del tributo y sus tarifas.

Por último, en ejercicio de la autonomía de las entidades territoriales es viable a través de acuerdo del concejo municipal establecer descuentos por pronto pago o plazos que faciliten el pago. Sugerimos entonces verificar directamente con los municipios los factores que afectan la liquidación del impuesto Predial y las opciones que faciliten su cumplimiento.

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