6.2. Subdirección de Fortalecimiento Institucional Territorial

Señores
División jurídica
Lonja de propiedad raíz de santander
divisionjuridica@lonjadesantander.com

Radicado: 2-2025-020092
Bogotá D.C., 1 de abril de 2025 13:01

Radicado entrada 1-2025-007534
No. Expediente 3665/2025/GEA

Tema : Impuesto Predial Unificado
Subtema : Límites

Cordial saludo:

Mediante escrito dirigido a este despacho, luego de relatar la situación concreta del Municipio de Bucaramanga, en el que se realizó una actualización catastral en el año 2018, que entró en vigencia para la vigencia fiscal 2019, fue suspendida provisionalmente por el Tribunal Administrativo de Santander y dicha medida cautelar fue levantada por el Consejo de Estado mediante auto del 16 de junio de 2023, consulta usted:

1. ¿Debía aplicarse el límite del 50% previsto en la Ley 1995 de 2019 para casos de actualización catastral contada desde su aplicación real, o debe tenerse en cuenta solo el formalismo del año de la resolución suspendida?

O en su defecto,

2. ¿Dado que la actualización recobró su vigencia y se aplicó en el 2024, debía aplicarse el límite del IPC + 8% para garantizar la progresividad del tributo, como lo quiso la norma tantas veces citadas?

3. ¿Es jurídicamente válida la interpretación del municipio según la cual la actualización ya se encuentra presuntamente desactualizada, basándose en el artículo 24 de la Ley 1450 de 2011, que establece que la conformación catastral debe realizarse cada cinco años?

Sea lo primero señalar que, si bien es cierto dentro de las funciones asignadas a esta Dirección está la de prestar asesoría en materia tributaria y financiera, es igualmente cierto que la misma se dirige puntualmente a las entidades territoriales, sin que en momento alguno se haga extensiva a los particulares. Lo anterior, conforme con lo

02+Y v4Qn kRGQ mOba 9Ekb 62aM pLk=
Validar documento firmado digitalmente en: http://sedeelectronica.minhacienda.gov.co

Ministerio de Hacienda y Crédito Público
Dirección: Carrera 8 No. 6 C 38 Bogotá D.C., Colombia
Conmutador: (+57) 601 3 81 17 00
Línea Gratuita: (+57) 01 8000 910071

señalado por la jurisdicción de lo contencioso administrativo, al expresar que "*…analizado el marco de las competencias de la entidad, la Subdirección de Fortalecimiento Institucional Territorial de la Dirección General de Apoyo Fiscal no tiene dentro de sus funciones asesorar a particulares, motivo por el cual no se encuentra vulneración al derecho de petición como lo indica el accionante*"[1].

Adicionalmente debe tenerse en cuenta que este Despacho no es competente para opinar sobre las actuaciones adelantadas por las entidades territoriales en ejercicio de su competencia ni de las realizadas por otras entidades públicas, como el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, pues ello implicaría una intromisión en la autonomía que les reconoce el artículo 287 superior, ya que al decir de la Corte Constitucional, "*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, sin la injerencia o intervención de los órganos de la administración centralizada****.*"[2].

En ese orden de ideas, nuestra respuesta se emite en los términos y con los estrictos alcances de los artículos 14-2 y 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, por lo que son generales, no tienen efectos obligatorios ni vinculantes y no comprometen la responsabilidad de este Ministerio.

En relación con la aplicación de los límites de la Ley 1995 de 2019 este Despacho ha considerado lo siguiente[3]:

> "***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.*

[1] Juzgado Treinta y Cuatro Administrativo Oral del Circuito de Bogotá Sección Tercera. Bogotá, D.C., 28 de abril de 2021 Expediente No. 11001333603420210090000 Demandante Williams Joseph Rada Maza. Demandado: Nación Ministerio de Hacienda y Crédito Público - Dirección General de Apoyo Fiscal – Subdirección de Fortalecimiento Institucional. Medio de Control Tutela.
[2] Corte Constitucional de Colombia Sentencia C-877 de 2000, M.P. Antonio Barrera Carbonell.
[3] Oficio 052651 del 16 de octubre de 2020, que remitimos para su conocimiento y análisis.

Ministerio de Hacienda y Crédito Público
Dirección: Carrera 8 No. 6 C 38 Bogotá D.C., Colombia
Conmutador: (+57) 601 3 81 17 00
Línea Gratuita: (+57) 01 8000 910071

02+Y v4Qn kRGQ mOba 9Ekb 62aM pLk=
Validar documento firmado digitalmente en: http://sedeelectronica.minhacienda.gov.co

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 parágrafo 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 parágrafo del artículo segundo de la Ley 1995, ni a las viviendas pertenecientes a estratos 1 y 2 con avalúo catastral de hasta 135 smmlv.”

De conformidad con lo anterior, y teniendo en cuenta el caso por usted expuesto, consideramos que los predios que fueron objeto de actualización en el año 2018, y cuyo nuevo avalúo catastral entró en vigencia en el año 2019 tendrán la calidad de actualizados durante los años 2019, 2020, 2021, 2022 y 2023.

Si después del año 2019 no se ha realizado un nuevo ejercicio de actualización catastral, en criterio de esta Dirección, a partir del año 2024 tendrán la condición de desactualizados.

02+Y v4Qn kRGQ mOba 9Ekb 62aM pLk=
Validar documento firmado digitalmente en: http://sedeelectronica.minhacienda.gov.co

Ministerio de Hacienda y Crédito Público
Dirección: Carrera 8 No. 6 C 38 Bogotá D.C., Colombia
Conmutador: (+57) 601 3 81 17 00
Línea Gratuita: (+57) 01 8000 910071

Adicionalmente, si la actualización catastral estuvo suspendida hasta el año 2023 es dable suponer que para el 2024 ningún predio había pagado el impuesto predial conforme con esa actualización, lo que haría imposible aplicar el límite contenido en el inciso primero del artículo 2 de la Ley 1995 de 2019 (el IPC + 8 puntos), como se explicó ut supra.

Finalmente le recordamos que las respuestas emitidas por este Despacho son de público conocimiento y pueden ser consultados en www.minhacienda.gov.co, siguiendo la ruta Procesos Misionales / Apoyo Fiscal Territorial / Conceptos en materia tributaria.

Cordialmente

ELSA JOHANNA PEÑALOZA GUZMAN
Subdirectora de Fortalecimiento Institucional Territorial (e)
Dirección General de Apoyo Fiscal

Elaboró:	Revisó:	Aprobó:
Andrea Del Pilar Pulido Sánchez - Subdirección de Fortalecimiento Institucional Territorial	Elsa Johanna Peñaloza Guzman – Subdirectora de Fortalecimiento Institucional Territorial (E)	Elsa Johanna Peñaloza Guzman – Subdirectora de Fortalecimiento Institucional Territorial (E)

02+Y v4Qn kRGQ mOba 9Ekb 62aM pLk=
Validar documento firmado digitalmente en: http://sedeelectronica.minhacienda.gov.co

Firmado digitalmente por: ELSA JOHANNA PEÑALOZA GUZMAN
Firmado digitalmente por: MINISTERIO DE HACIENDA Y CREDITO PUBLICO

Ministerio de Hacienda y Crédito Público
Dirección: Carrera 8 No. 6 C 38 Bogotá D.C., Colombia
Conmutador: (+57) 601 3 81 17 00
Línea Gratuita: (+57) 01 8000 910071