

7.2. Subdirección de Fortalecimiento Institucional Territorial

Señor  
**Didier Ahimelec Castro Castro**  
[didiercastro@gmail.com](mailto:didiercastro@gmail.com)

Radicado: 2-2015-027256

Bogotá D.C., 15 de julio de 2015 16:46

Radicado entrada 1-2015-054741  
No. Expediente 4917/2015/RPQRS

Oficio : Radicación No. 1-2015-054741 del 13 de julio de 2015  
Tema : Impuesto Predial Unificado  
Subtema : Mejoras

Cordial saludo señor Castro:

Sea lo primero anotar que si bien dentro de las funciones asignadas a esta Dirección por el Decreto 4712 de 2008, se encuentra la de prestar asesoría en materia tributaria y financiera, es igualmente cierto que la misma se dirige a las entidades territoriales, sin que en momento alguno se haga extensiva a los particulares y menos aún para la resolución de casos particulares. No obstante, en respeto del derecho de petición que como ciudadano le asiste a continuación efectuamos algunas consideraciones en relación con su consulta, no sin antes advertirle que la misma se efectúa en los términos y con los estrictos alcances del artículo 25 del Código Contencioso Administrativo, por lo que la respuesta será general, no tendrá efectos obligatorios ni vinculantes, y no comprometerá la responsabilidad de este Ministerio.

Efectúa varias consultas relacionadas con la liquidación del impuesto predial de un inmueble que catastralmente está separado en lote y mejora.

Para efectos de responder su pregunta es necesario tener en cuenta que de conformidad con el Decreto Ley 1333 de 1986 y la Ley 44 de 1990, el impuesto Predial es un tributo municipal que recae sobre las propiedades raíces ubicadas en una jurisdicción municipal. La liquidación del impuesto resulta de aplicar la respectiva tarifa (determinada por el concejo municipal) a la base gravable, esto es el avalúo catastral de cada predio, o el auto avalúo cuando el municipio establezca el mecanismo declaración privada.

La Resolución 070 de 2011 "por la cual se reglamenta técnicamente la formación catastral, la actualización de la formación catastral y la conservación catastral", el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, en concordancia con el Decreto 3496 de 1983, reglamentario de la ley 14 de 1983, define predio así:

**Artículo 9°. Predio.** Es un inmueble no separado por otro predio público o privado, con o sin construcciones y/o edificaciones, perteneciente a personas naturales o jurídicas. El predio mantiene su unidad aunque esté atravesado por corrientes de agua pública.

**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)



DFgb LirE eifS dQM/G i4xB Cips 0Tk=

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

Continuación oficio

*Parágrafo: Se incluyen en esta definición los baldíos, los ejidos, los vacantes, los resguardos indígenas, las reservas naturales, las tierras de las comunidades negras, la propiedad horizontal, los condominios (unidades inmobiliarias cerradas), las multipropiedades, las parcelaciones, los parques cementerios, los bienes de uso público y todos aquellos otros que se encuentren individualizados con una matrícula inmobiliaria, así como las mejoras por edificaciones en terreno ajeno. (Subrayado fuera de texto)*

Por su parte, el artículo 3 de la Ley 44 de 1990 establece:

**“Artículo 3.- Base Gravable.** La base gravable del Impuesto Predial Unificado será el avalúo catastral, o el autoavalúo cuando se establezca la declaración anual del impuesto predial unificado.”

De acuerdo con esta norma las entidades territoriales están sujetas y por tanto obligadas a aplicar en la liquidación del impuesto predial unificado, el valor señalado como avalúo catastral para cada año por la autoridad competente, que salvo los casos de Bogotá, Medellín, Cali y Antioquia es el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Por tanto, la identificación de predios y su respectivo avalúo en los listados entregados por la autoridad catastral, permiten al municipio liquidar y exigir el pago del impuesto predial que se origina de cada uno de ellos, de acuerdo con las normas legales y municipales que resulten aplicables.

Así las cosas, y teniendo en cuenta que las mejoras por edificaciones en terreno ajeno son consideradas para efectos catastrales predios distintos del terreno sobre el que se construyen, al ser identificados catastralmente dan lugar al impuesto en cabeza de su propietario o poseedor.

En resumen, si se han identificado dos predios distintos (lote y mejora) el impuesto se causará de manera independiente respecto de cada uno de ellos, aplicando en cada caso la tarifa que corresponda de acuerdo con la normatividad vigente en el municipio respectivo y los límites del artículo 6 si hay lugar.

Ahora bien, si llegaren a existir inconsistencias o errores en la información catastral entregada por el IGAC, por ejemplo porque la mejora pertenece al mismo propietario del lote y constituye una unidad con éste, es al contribuyente a quien le corresponde iniciar el procedimiento de corrección ante la autoridad catastral, proceso en el que no interviene el Municipio y que no impide efectuar la liquidación del impuesto predial.

Cordialmente,

**LUIS FERNANDO VILLOTA QUIÑONES**

Subdirector de Fortalecimiento Institucional Territorial  
Dirección General de Apoyo Fiscal

ELABORÓ: Andrea Pulido Sánchez

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



DFgb LrE eIfS dQM/G i4xB Cips 0Tk=

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