



**Portal
Territorial**
de Colombia



**El futuro
es de todos**

DNP
Departamento
Nacional de Planeación

GUÍA PARA EL USO DE LA BASE CATASTRAL EN LA APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 2 DE LA LEY 1995 DE 2019

INTRODUCCIÓN



En el marco de las competencias del DNP de brindar orientación y asesorar a las entidades territoriales en torno a las implicaciones fiscales y administrativas de la puesta en marcha de la implementación de la política de Catastro Multipropósito, esta guía desarrolla el paso a paso para utilizar la base de datos catastral en la aplicación de Ley 1995 de 2019, en lo referente a los límites para el aumento del Impuesto Predial Unificado (IPU).

Se agradece al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y demás participantes que apoyaron la construcción de la misma.

CONTENIDO



Conceptos generales	3
Paso a paso del uso de la base catastral para aplicar el artículo 2 de la Ley 1995 de 2019	3
Interpretar la base de datos catastral	3
Secuencia sugerida de verificación	4
Los tres (3) límites generales para el aumento anual de liquidación del IPU contempladas en la Ley 1995 de 2019 (primera sección del artículo 2)	5
Excepciones para las que no aplican las reglas generales del aumento anual de liquidación del IPU (párrafo artículo 2)	9
Los predios cobijados por el artículo 6 de la Ley 44 de 1990	13

Conceptos generales

Base de datos catastral

Es el compendio de la información alfanumérica y gráfica referente a los aspectos físicos, jurídicos y económicos de los predios inscritos en el catastro.

Esta guía utiliza como ejemplo la base de datos catastral según las particularidades estructuradas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC). Si la administración municipal cuenta con otro gestor catastral, debe considerar las variables analizadas y encontrar la información equivalente en las bases de datos catastrales entregadas por el respectivo gestor. Los ejemplos se desarrollan tomando como referencia la vigencia 2020, pero la administración deberá hacer el análisis para cada vigencia.

Gestor catastral

Son las entidades públicas del orden nacional o territorial, así como los esquemas asociativos de entidades territoriales que hayan sido habilitados para prestar el servicio catastral, según la reglamentación dispuesta para tal efecto.

Generalidades del Impuesto Predial Unificado (IPU)

El IPU es el impuesto que se les cobra a los propietarios de inmuebles: habitacionales (casa y/o apartamento), comerciales (locales, bodegas, fincas u oficinas), lotes, en las zonas urbanas y rurales colombianas.

Es importante entender que, si bien el avalúo catastral es la base gravable del IPU, la liquidación de este impuesto también está relacionada con las tarifas definidas en el territorio¹. En cada vigencia, son los Concejos Municipales o Distritales los que tienen la competencia para establecer estas tarifas².

Aplicación de la Ley 1995 de 2019: Desde la sanción hasta el 20 de agosto de 2024



¹ Tener en cuenta el límite al incremento de la tarifa mínima del IPU, según lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley 1450 de 2011, que modifica el artículo 40 de la Ley 44 de 1990.

² Se debe prever la existencia de límites de incremento anual al IPU establecidos por acuerdo del Concejo, inferiores a los previstos en las leyes 1995 de 2019 y 44 de 1990.

Paso a paso del uso de la base catastral para aplicar el artículo 2 de la ley 1995 de 2019



Interpretar la base de datos catastral

1. Solicitar la base de datos catastral del año en curso y la del inmediatamente anterior y solicitarle al gestor que le señale los predios con autoestimación.

2. Una vez realizada la solicitud, si su gestor catastral es el IGAC, para cada vigencia recibirá dos (2) archivos nombrados como registro 1 y registro 2, respectivamente. Es decir, si solicita la información de dos vigencias, recibirá cuatro (4) archivos con los datos sobre el estado catastral de su territorio, las cuales contienen las principales particularidades de cada predio de su municipio.

a. El archivo llamado "Registro 1" contiene:

1. Datos de identificación del predio (ubicación, número del predio, número de orden, tipo de registro y total de registros)
2. Datos del propietario del predio (nombre, estado civil, tipo y número de documento)
3. Características generales del predio (destino económico, área de terreno, área construida, avalúo, entre otras)

Nota: tenga en cuenta que, si el predio ha tenido más de un propietario, en el registro 1 aparecerá 1 fila por cada propietario.

b. El archivo llamado "Registro 2" contiene:

Características propias del predio (número de: habitaciones, baños, locales y pisos; estrato³; uso; puntaje catastral; área construida y del terreno de la propiedad).

Nota: tenga en cuenta que, si en el predio hay más de una zona económica o unidades de construcción, en el registro 2 aparecerá una fila por cada registro.

³ Esta variable no es equivalente al estrato socioeconómico

Para hacer el ejercicio, la administración municipal debe contar adicionalmente con la siguiente información:

- Información de estratos,
- Liquidación del IPU del año inmediatamente anterior,
- Información de predios con autoavalúo,
- Información de predios con autoestimación,
- Listado de los contribuyentes que pagaron el impuesto según la actualización catastral.

En esta guía va a encontrar primero una secuencia sugerida para el análisis de información y luego encontrará una explicación detallada para el análisis.



Secuencia sugerida de verificación

Identifique las excepciones

CARACTERÍSTICA	VARIABLES EN REGISTRO 1	VARIABLES EN REGISTRO 1	Otra información	QUÉ LE APLICA ⁴
Terrenos urbanizables no urbanizados o urbanizados no edificados	*Destino económico *Área construida	*Área construida		Base de IPU es el avalúo catastral
Lotes no construidos o construidos y cuyo nuevo avalúo se origina por la construcción o edificación en él realizada	*Área construida	*Área construida		Base de IPU es el avalúo catastral
Predio con Autoavalúo			Base de datos declaraciones y pagos de la alcaldía	Limite art. 6 Ley 44: no podrá exceder del doble del monto liquidado por el mismo concepto en el año inmediatamente anterior
Predio con Autoestimación			Base del gestor con los predios con autoestimación	Limite art. 6 Ley 44
Cambio de destino económico, áreas de terreno y/o construcción	*Destino económico *Área construida *Área de terreno	*Área construida *Área de terreno		Limite art. 6 Ley 44
Predio rural con más de 100 hectáreas	*Zona *Área de terreno	*Área construida *Área de terreno		Limite art. 6 Ley 44
Predios que se incorporan por primera vez al catastro				Base de IPU es el avalúo catastral
Actualizados, pero no pagó				Limite art. 6 Ley 44

⁴ Se debe prever la existencia de límites de incremento anual al IPU establecidos por acuerdo del Concejo, inferiores a los previstos en las leyes 1995 de 2019 y 44 de 1990



Al grupo restante, le aplica las reglas generales

CARACTERÍSTICA	VARIABLES EN REGISTRO 1	VARIABLES EN REGISTRO 2	Otra información	QUÉ LE APLICA ⁵
Predios en estratos 1 y 2 cuyo avalúo catastral no excede 135 SMMLV	*Destino económico *Avalúo catastral	Uso	Bases municipales de estratos socioeconómicos	El incremento anual no podrá sobrepasar el 100% del IPC
Predios actualizados catastralmente y que hayan pagado según esa actualización			Base catastral de predios actualizados Base tributaria	El incremento máximo es del IPC más 8 puntos porcentuales
Predios NO actualizados catastralmente			Base catastral de predios no actualizados	El incremento es del 50% de la liquidación del año anterior

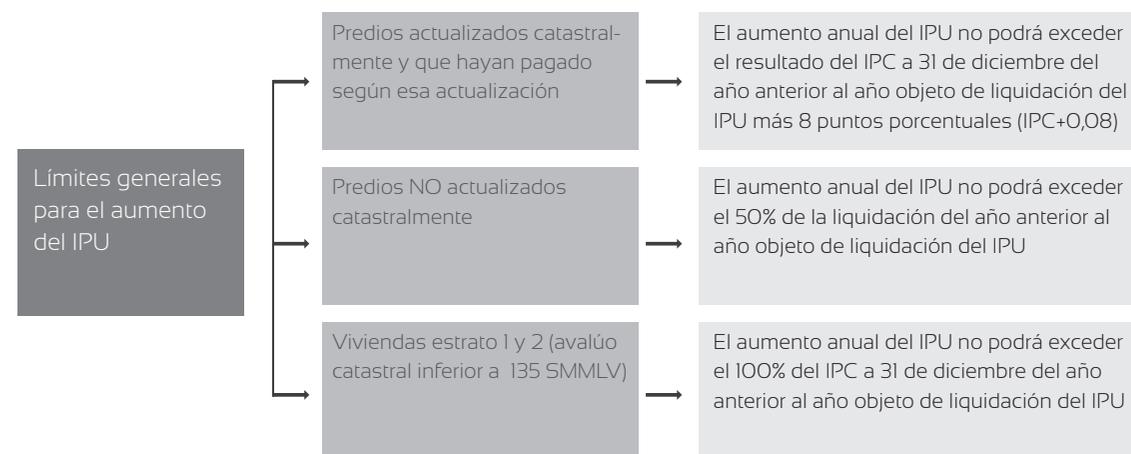


Los tres (3) límites generales para el aumento anual de liquidación del IPU contempladas en la Ley 1995 de 2019 (primera sección del artículo 2)

Los límites para el aumento anual de liquidación del IPU, establecidos en el artículo 2 de la Ley 1995 de 2019, varían dependiendo del estado catastral de cada predio, así como de características del mismo y define tres (3) reglas generales (en la primera sección del artículo 2) y una serie de excepciones en el parágrafo del artículo 2, según los cambios en las características propias de los predios consignadas en los archivos denominados como registro 1 y 2 de la base catastral (si su gestor es el IGAC). Se debe tener en cuenta que también se aplica lo dispuesto en los artículos 4⁶, 6 y 8 de la Ley 44 de 1990⁷.

En esta guía va a encontrar primero una secuencia sugerida para el análisis de información y luego encontrará una explicación detallada para el análisis.

Gráfico 1. Reglas generales para el aumento anual de liquidación del IPU según el art. 2 de la Ley 1995 de 2019 (primera sección)



⁵ Se debe prever la existencia de límites de incremento anual al IPU establecidos por acuerdo del Concejo, inferiores a los previstos en las leyes 1995 de 2019 y 44 de 1990

⁶ Modificado por el artículo 23 de la Ley 1450 de 2011.

⁷ Por la cual se dictan normas sobre catastro e impuestos sobre la propiedad raíz, se dictan otras disposiciones de carácter tributario, y se conceden unas facultades extraordinarias

Limitación general 1. Predios actualizados catastralmente y que hayan pagado según esa

De acuerdo con lo enunciado en la Ley 1995 de 2019, los predios que hayan sido objeto de actualización catastral y que hayan pagado el impuesto de la vigencia anterior según esa actualización, percibirán un aumento máximo anual en la liquidación del IPU que no podrá exceder el resultado del índice de Precios al Consumidor (IPC) más ocho (8) puntos porcentuales; a menos que le aplique alguna de las excepciones definidas en el parágrafo del artículo 2 (se explican en el la sección siguiente).

Se entiende que un predio está actualizado catastralmente si fue objeto de actualización en cualquiera de los últimos cinco años. Por ejemplo, para el caso de liquidación del IPU en la vigencia 2020, actualizaciones catastrales con vigencia 2015 hasta 2019.

Así las cosas, si el contribuyente no realizó el pago, aún si su predio está actualizado, no entraría en esta regla.

¡Importante!

"Independientemente del valor de catastro obtenido siguiendo los procedimientos del artículo anterior, para los predios que hayan sido objeto de actualización catastral y hayan pagado según esa actualización, será del IPC+8 puntos porcentuales máximo del Impuesto Predial Unificado" (Ley 1995,2019, art.2)

Ejemplo: Carlos es un servidor público encargado de la liquidación del IPU en la Secretaría de Hacienda de un municipio en Colombia, así que:

Identificar el predio actualizado en la base de datos catastral y que pagó según la actualización:

Es el año 2020 y Carlos solicita la base de datos catastral a su gestor.

Una vez Carlos determina los predios actualizados en la base de datos catastral del municipio, encuentra que el predio de Juan está actualizado catastralmente y no entra en las excepciones del parágrafo del artículo 2



Carlos revisa y determina que Juan pagó⁸ \$1'950.000 por la liquidación del IPU en 2019, la cual se hizo según la actualización catastral vigente en ese momento.

Aplicar el límite para el aumento de liquidación del IPU:

Carlos procede a realizar el cálculo para saber cuánto es lo máximo que puede aumentar el impuesto de Juan en el año 2020, así:

Para este ejemplo, el IPC a 31 de diciembre del año anterior al año objeto de liquidación del IPU es de 3,8%⁹ (0,038). Carlos sabe que, de acuerdo con la Ley 1995 de 2019, el aumento máximo para la liquidación del IPU, en este caso, es del IPC más 8 puntos porcentuales, es decir, 0,038 + 0,08 = 0,118.

Carlos multiplica la liquidación del IPU del 2019 por 0,118 (\$1'950.000*0,118), de esta manera establece que el impuesto de Juan no debe aumentar más de \$230.100 para el año 2020.

En el año 2020 el valor máximo que Carlos le debe cobrar de IPU es \$2'180.100 (\$1'950.000*1,118).

Limitación general 2. Aumento máximo anual de la liquidación en el IPU para predios NO actualizados catastralmente

De acuerdo con lo enunciado en la Ley 1995 de 2019, el aumento máximo de liquidación del IPU para los propietarios de los predios sin actualización catastral debe ser inferior al liquidado el año inmediatamente anterior más el 50% de ese valor (valor liquidado año anterior*1,5), a menos que le aplique alguna de las excepciones definidas en el parágrafo del artículo 2.

Se entiende que un predio NO está actualizado catastralmente si han pasado más de 5 años desde la última actualización catastral.

Nota: el reajuste anual de los avalúos catastrales de los predios cuyo avalúo catastral no ha sido formado o reajustado está regulado por la Ley 101 de 1993¹⁰, la Ley 44 del 18 de diciembre de 1990¹¹, modificada por la Ley 242 de 1995¹² y en correspondencia, el gobierno nacional cada año emite un decreto con los lineamientos para el reajuste de los avalúos catastrales de la vigencia siguiente.

⁸ Solo aplica para los contribuyentes que pagaron y lo hicieron según el resultado de la actualización catastral.

⁹ Variación anual de diciembre de 2019, según el reporte del DANE.

¹⁰ Ley General de Desarrollo Agropecuario y Pesquero.

¹¹ Por la cual se dictan normas sobre catastro e impuestos sobre la propiedad raíz, se dictan otras disposiciones de carácter tributario, y se conceden unas facultades extraordinarias.

¹² Por la cual se modifican algunas normas que consagran el crecimiento del índice de precios al consumidor del año anterior como factor de reajuste de valores, y se dictan otras disposiciones.

¡Importante!

"Para el caso de los predios que no se hayan actualizado el límite será de máximo 50% del monto liquidado por el mismo concepto el año inmediatamente anterior" (Ley 1995, 2019, art.2)

Ejemplo:

Identificar el predio NO actualizado en la base de datos catastral:

Carlos revisa la base catastral e identifica los predios No actualizados catastralmente en su territorio. Así, Carlos determina que el predio de Carolina no está actualizado catastralmente.

Aplicar el segundo límite para el aumento de liquidación del IPU:

Carlos revisa y establece que la liquidación del IPU en el año 2019 del predio de Carolina fue de \$850.000. Entonces, él procede a realizar el cálculo para saber cuánto es lo máximo que le puede aumentar el IPU al predio de Carolina en el año 2020.

- Carlos sabe que, de acuerdo con la Ley 1995 de 2019, el aumento máximo para la liquidación del IPU del predio de Carolina es del 50% (0,5) de la liquidación del año anterior.
- Carlos multiplica la liquidación del año 2019 por 0,5 ($\$850.000 \cdot 0,5$) y de esta manera estima que el IPU de este predio no debe aumentar más de \$425.000 para el año 2020.
- En el año 2020 el valor máximo del IPU del predio de Carolina es de \$1'275.000 ($850.000 \cdot 1,5$).

Limitación general 3. Aumento máximo anual en el IPU para predios en estratos 1 y 2 cuyo avalúo catastral no excede 135 SMMLV



De acuerdo con lo enunciado en la Ley, el aumento máximo de liquidación del IPU para los predios residenciales clasificados en los estratos 1 y 2 y cuyo avalúo catastral no excede 135 SMMLV no podrá exceder el resultado del IPC. Este límite aplica independientemente de si el predio está o no actualizado catastralmente, a menos que le aplique alguna de las excepciones definidas en el parágrafo del artículo 2.

¡Importante!

"Para las viviendas pertenecientes a los estratos 1 y 2 cuyo avalúo catastral sea hasta 135 SMMLV, el incremento anual del Impuesto Predial no podrá sobrepasar el 100% del IPC" (Ley 1995, 2019, art.2)

Ejemplo:

Identificar los predios de estratos 1 y 2:

La base catastral del IGAC no cuenta con información del estrato, por lo que Carlos debe verificar esta información con las bases municipales.

Para los predios de estratos 1 y 2, identifica en la base catastral aquellos predios residenciales

Carlos abre el archivo correspondiente al registro 1 de la base catastral vigente:

- Selecciona la variable "destino económico".

En la base catastral del IGAC, en la variable "destino económico", la opción A corresponde a "Habitacional" e incluye los predios destinados a vivienda. Se incluyen dentro de esta clase los parqueaderos, garajes y depósitos contenidos en el reglamento de propiedad horizontal, ligado a este destino.

Asimismo, Carlos abre el archivo correspondiente al registro 2 de la base catastral vigente:

- Selecciona las variables "uso_1", "uso_2", "uso_3".

Con estas variables debe establecer el uso predominante, es decir el de mayor área construida. Los usos residenciales corresponden a las siguientes opciones: 01 - Vivienda hasta 3 pisos, 35 - Apartamentos más de 4 pisos, 53 - Vivienda Colonial¹³, 56 - Apartamentos en edificios de 4 y 5 pisos, 70 - Vivienda hasta 3 pisos en PH, 71 - Apartamentos 4 y más pisos en PH. El procedimiento se resume en la Tabla 1:

¹³ Debe verificarse tratamiento de acuerdo con normas locales

Tabla 1. Identificación predio residencial

Registro 1	Valor de Campo	Registro 2	Valor de campo
"Destino_económico"	Habitacional	Uso	01.Vivienda hasta 3 pisos 35. Apartamentos más de 4 pisos. 53. Vivienda Colonial (Debe verificarse tratamiento de acuerdo con normas locales) 56.Apartamentos en edificios de 4 y 5 pisos. 70. Vivienda hasta 3 pisos en ph 71. Apartamentos 4 y más pisos en PH

a. Carlos sabe que, de acuerdo con la Ley, el aumento máximo para la liquidación del IPU del predio de Germán no puede ser mayor al IPC del año 2019 (3,8% o 0,038).

b. Carlos multiplica el valor liquidado del IPU en el año 2019 por 0,038 ($\$330.000 \cdot 0,038$), de este modo establece que el IPU de este predio no debe aumentar más de \$12.540 para el año 2020.

c. En el año 2020 el valor de la liquidación del IPU del predio de Germán no puede ser mayor a \$342.540 ($330.000 \cdot 1,038$).

Identifica los predios con las condiciones anteriores y con un avalúo catastral menor a 135 SMMLV:

Verifica que el avalúo catastral de cada predio filtrado no supere el monto de \$118'503.405, que es el valor equivalente en el 2020 a 135 SMMLV¹⁴.

Carlos observa que el predio de Germán está clasificado en estrato 2, es de destino "habitacional", uso "Apartamentos más de 4 pisos" y que el avalúo catastral del mismo corresponde a \$95'000.000. El máximo del IPU del predio de Carolina es de \$1'275.000 ($850.000 \cdot 1,5$).

Aplicar el tercer límite para el aumento del IPU:

Carlos revisa y evidencia que la liquidación del IPU en el año 2019 del predio de Germán fue de \$330.000. Por consiguiente, procede a calcular el monto máximo de liquidación del IPU del predio de Germán en el año 2020.



¹⁴ Para cada vigencia se deberán actualizar los montos.



Excepciones para las que no aplican las reglas generales del aumento anual de liquidación del IP (parágrafo artículo 2)

Al tomar en consideración que el parágrafo del artículo 2 de la Ley 1995 de 2019 define las excepciones para las cuales la limitación prevista en este artículo no se aplicará, Carlos analiza en la base catastral los predios que cumplan con alguna de estas. Así, a continuación, se exponen orientaciones para identificar en la base de datos catastral los predios que cumplen con la condición de cada excepción.

Excepción 1. Los terrenos urbanizables no urbanizados o urbanizados no edificados

Los propietarios de este tipo de predios no son objeto de estar considerados en alguno de los tres límites para el aumento anual de liquidación del IPU

Identificación en la base de datos catastral de los predios sin construcción (no edificados)

Carlos abre el archivo correspondiente al registro 1 de la base catastral vigente:

a. Selecciona la variable “destino económico”

En la base catastral del IGAC, en la variable “destino económico”, la opción “R” es equivalente a los predios no construidos que, estando reglamentados para su desarrollo, no han sido urbanizados. Adicionalmente, la opción “S” es equivalente a los predios no construidos que cuentan con algún tipo de obra de urbanismo. Por consiguiente, aplica el filtro y selecciona las opciones “R” y “S” en la misma columna para reconocer los lotes urbanizados no construidos o edificados.

b. Selecciona la variable “área construida”

Aplica el filtro y selecciona los predios con área construida igual a cero (0). Asimismo, Carlos abre el archivo correspondiente al registro 2 de la base catastral vigente:

c. Carlos debe verificar en este archivo que las celdas de las columnas donde están las variables nombradas como área construida1, área construida2 y área construida3, sean iguales a cero (0) para los predios observados en el registro 1.

En resumen: en el registro 1 de la base catastral, filtra la variable “destino económico” y selecciona las opciones R y S y complementa con el campo “área construida” = cero. También verifica en el registro 2 que los campos “área construida1, área construida2 y área construida3” sean = cero.

Para los predios que Carlos determinó en esta excepción, la liquidación del IPU tomará como base el correspondiente avalúo catastral.

Excepción 2. Los predios que figuraban como lotes no construidos o construidos y cuyo nuevo avalúo se origina por la construcción o edificación en él realizada

Los propietarios de este tipo de predios no son objeto de estar considerados en alguno de los tres límites para el aumento anual de liquidación del IPU

Identificación en la base de datos catastral de predios que tienen cambios en la construcción o construcciones nuevas (edificaciones nuevas)

Carlos abre los archivos correspondientes al registro 1 para cada uno de los años recibidos:

a. Carlos debe comparar paralelamente los dos archivos, identificando en cada uno la columna que relaciona la variable nombrada como área construida (2019 y 2020). Así, identifica los predios con cambios en el área construida.



Simultáneamente, Carlos abre los archivos correspondientes al registro 2 de ambos años:

a. Carlos compara las columnas que relacionan las variables nombradas como "área construida 1", "área construida 2" y "área construida 3" del 2019 con las columnas que relacionan las mismas variables del año 2020. De esta forma, reconoce los predios con cambios en los metros construidos.

Nota: si el predio tiene varios registros, sume el área de los diferentes registros.

En resumen: Compara la variable "área construida" del registro 1 del año anterior y el año vigente y las variables "área construida 1", "área construida 2" y "área construida 3" del registro 2 del año anterior y el año vigente. Esto le indicará modificaciones sobre áreas construidas.

Para los predios que Carlos determinó en esta excepción, la liquidación del IPU tomará como base el correspondiente avalúo catastral.

Excepción 3. Los predios que utilicen como base gravable el autoavalúo para calcular su impuesto predial

El autoavalúo corresponde a la estimación de la base gravable del impuesto predial que realiza un ciudadano y que registra en una DECLARACIÓN TRIBUTARIA. En este caso, la información del predio (base gravable, destino económico y áreas entre otros) puede o no coincidir con la información catastral, en todo caso es el mismo contribuyente el que avala como cierta la información, razón por la cual la declaración puede ser objeto de revisión por parte de las secretarías de hacienda municipales.

Lo anterior difiere de aquellos casos en que los ciudadanos cumplen con la obligación tributaria a través del sistema de FACTURACIÓN, es decir, en aquellos municipios en donde se liquida el impuesto a partir de la información de las bases catastrales y se determina el monto del impuesto, generando una factura que es cancelada por los contribuyentes. Los predios que son autoavaluados, es decir sobre los que se presenta una declaración tributaria, deben reposar en las bases de datos de declaraciones y pagos de años anteriores de cada alcaldía.

Es de anotar que, si en el municipio no existe sistema de autoavalúo o declaración tributaria, el numeral 3 del parágrafo del artículo 2 de la Ley 1995 no aplica.



Para los predios que Carlos determinó en esta excepción, la liquidación del IPU tomará como base el correspondiente autoavalúo, manteniendo el límite superior establecido por el artículo 6 de la Ley 44 de 1990

Excepción 4. Los predios cuyo avalúo resulta de la autoestimación que es inscrita por las autoridades catastrales en el respectivo censo, de conformidad con los parámetros técnicos establecidos en las normas catastrales

La autoestimación del avalúo catastral es un trámite mediante el cual los ciudadanos tienen derecho a realizar una estimación del avalúo catastral de los predios sin que dicho valor sea inferior al avalúo catastral. Se puede realizar durante los 6 primeros meses del año y aplica a partir de la siguiente vigencia. Si la autoridad catastral acepta este valor, lo registra en sus bases como avalúo catastral y es a partir de esta base gravable que la administración municipal calcula el monto del impuesto predial.

Esta información es una base interna que tiene el gestor catastral del respectivo territorio, por lo que Carlos debe solicitarle al gestor que le señale en la base los predios con autoestimación.

Para los predios que Carlos determinó en esta excepción, la liquidación del IPU tomará como base la correspondiente autoestimación, manteniendo el límite superior establecido por el artículo 6 de la Ley 44 de 1990

Excepción 5. La limitación no aplica para los predios que hayan cambiado de destino económico ni que hayan sufrido modificaciones en áreas de terreno y/o construcción

Los propietarios de este tipo de predios no son objeto de estar considerados en alguno de los tres límites para el aumento anual de liquidación del IPU

Identificación de los predios con cambios en el destino económico o cambios en la edificación

Carlos debe abrir los archivos correspondientes al registro 1, de los años 2019 y 2020 (para este ejemplo):

Carlos debe comparar paralelamente estos dos archivos, identificando en cada uno la columna que relaciona la variable nombrada como "destino económico". De esta forma, reconoce los predios que tuvieron cambios de destino económico en el período analizado.

De la misma manera, compara paralelamente estos dos archivos, identificando en cada uno la columna que relaciona la variable nombrada como "área terreno". Así, Carlos reconoce los predios que tuvieron cambios en los metros construidos.

De la misma manera, compara paralelamente estos dos archivos, identificando en cada uno la columna que relaciona la variable nombrada como "área construida". Mediante este ejercicio reconoce los predios que tuvieron algún cambio en el área construida.

Adicionalmente, Carlos abre los archivos correspondientes registro 2 para cada uno de los años analizados (para este ejemplo, los años 2019 y 2020):

Carlos compara las columnas que relacionan las variables nombradas como "área terreno 1", "área terreno 2" y "área terreno 3" del 2019 con las columnas que relacionan las mismas variables del año 2020. Así, Carlos reconoce los predios que tuvieron cambios en este sentido.



Carlos compara las columnas que relacionan las variables nombradas como "área construida 1", "área construida 2" y "área construida 3" del 2019 con las columnas que relacionan las mismas variables del año 2020. De esta forma, reconoce los predios que tuvieron cambios en los metros construidos.

En resumen: i) en el registro 1 compara las variables "destino económico", "área de terreno" y "área construida" del año anterior y el año vigente, ii) en el registro 2 compara las variables "área terreno 1", "área terreno 2", "área construida 1", "área construida 2" y "área construida 3" del año anterior y el año vigente, e identifica los predios que tuvieron cambios.

Para los predios que Carlos determinó en esta excepción, la liquidación del IPU tomará como base el correspondiente avalúo catastral, manteniendo el límite superior establecido por el artículo 6 de la Ley 44 de 1990.

Excepción 6. No será afectado el proceso de mantenimiento catastral

En concordancia con el Decreto marco 148 de 2020, artículo 2.2.2.2.2, los procesos de la gestión catastral son: i) formación catastral, ii) actualización catastral, iii) conservación catastral y iv) difusión catastral. Por consiguiente, este numeral hace referencia al proceso de conservación catastral que se define como "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"

En cumplimiento de sus funciones, el gestor catastral desarrolla unos procesos y realiza un conjunto de acciones con el ánimo de mantener actualizado el inventario de inmuebles en sus aspectos jurídicos, físicos y económicos; actividades que no podrán ser afectadas por el proceso de determinación del impuesto predial. Es decir, este numeral hace referencia a la independencia entre los procesos catastrales y los tributarios.

Excepción 7. Solo aplicable para predios menores de 100 hectáreas respecto a inmuebles del sector rural

Los propietarios de este tipo de predios no son objeto de estar considerados en alguno de los tres límites para el aumento anual de liquidación del IPU

Es decir, si el predio está ubicado en la zona rural, pero tiene un área mayor o igual a 100 hectáreas, no le aplican los límites generales.

Identificación de los predios con área de terreno mayor o igual a 100 hectáreas en el sector rural

Carlos abre los archivos correspondientes al registro 1 de la base catastral vigente (en este ejemplo, año 2020):

Aplica el filtro sobre la columna con la variable nombrada zona y selecciona la opción "RURAL" y así identifica los predios rurales.

Carlos debe pasar la información de la columna relacionada con la variable nombrada área de terreno¹⁵, a hectáreas. Para esto, Carlos debe dividir la información de la columna relacionada a la variable "área de terreno" entre 10.000.

Carlos filtra los predios con área de terreno mayor o igual a 100 hectáreas. Así, reconoce los predios rurales que tienen esta característica.

En resumen: i) Del registro 1 de la base catastral del año vigente, filtra la variable "zona", escoge los predios rurales, ii) Para los anteriores predios, filtra la variable "área terreno" y la divide entre 10.000 (para pasar de mts² a hectáreas), iii) Filtra los predios para los cuales el cálculo anterior es mayor o igual a 100.

Excepción 8. Predios que no han sido objeto de formación catastral

Estos tipos de predios no aparecen en la base de datos catastral, porque son predios no registrados. Tener presente las determinaciones del Gobierno nacional respecto al reajuste anual de avalúo catastral para los predios cuyo avalúo catastral no haya sido formado. Para el ajuste del IPU, debe remitirse a la normativa particular de cada municipio.

Excepción 9. Lo anterior sin perjuicio del mantenimiento catastral

Este numeral, al igual que el 6, simplemente reitera la independencia entre los procesos catastrales y los tributarios.



¹⁵ En la base catastral del IGAC, la variable área de terreno está medida en metros cuadrados



Los predios cobijados por el artículo 6 de la Ley 44 de 1990

¡Importante!

“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” (Ley 44, 1990, art. 6)

Las administraciones municipales deben tener presente que sigue vigente el límite de impuesto contemplado en el artículo 6 de la Ley 44 de 1990.

El análisis de las dos leyes permite establecer que las excepciones del artículo 6 de la Ley 44 de 1990 son equivalentes a las excepciones uno (1) y dos (2) del parágrafo del artículo 2 de la Ley 1995 de 2019.

Adicionalmente, no hay limitaciones previstas para los predios que se incorporen por primera vez al catastro.

En esta sección se utilizará para el ejemplo la excepción 5 del parágrafo del artículo 2 de la Ley 1995 de 2019, para explicar la aplicación del límite adicional previsto en la Ley 44 de 1990.

Ejemplo: Carlos identifica los predios que tuvieron cambios en el área construida (excepción 5 del parágrafo del artículo 2 de la Ley 1995).

Según lo establecido en el Artículo 6 de la Ley 44 de 1990, Carlos conoce que el aumento del cobro del IPU en estos predios no puede ser mayor al doble del valor cobrado el año anterior, independientemente del resultado en el cambio del avalúo catastral derivado de la modificación del área construida del inmueble.

Carlos revisa y establece que el predio de Miguel tenía 100 metros cuadrados (m^2) construidos, \$150'000.000 de avalúo catastral y que la liquidación del IPU en el año 2019 fue de \$650.000.

Carlos evidencia que el área construida del predio de Miguel en el año 2020 ahora tiene 113 m^2 , determinando que construyó 13 m^2 más en su predio respecto al año anterior y que el valor del avalúo catastral ascendió a \$230'000.000 (\$80'000.000 más que en 2019).

Carlos procede a realizar el cálculo para saber cuánto es lo máximo que le puede aumentar la liquidación del IPU al predio de Miguel en el año 2020.

Carlos multiplica la liquidación del año 2019 por dos (2) ($\$650.000 \times 2$).

Carlos estima que el IPU del predio de Miguel no debe ser mayor a \$1'300.000 para el año 2020.



GUÍA PARA EL USO DE LA BASE CATASTRAL



Portal
Territorial
de Colombia



El futuro
es de todos

DNP
Departamento
Nacional de Planeación