



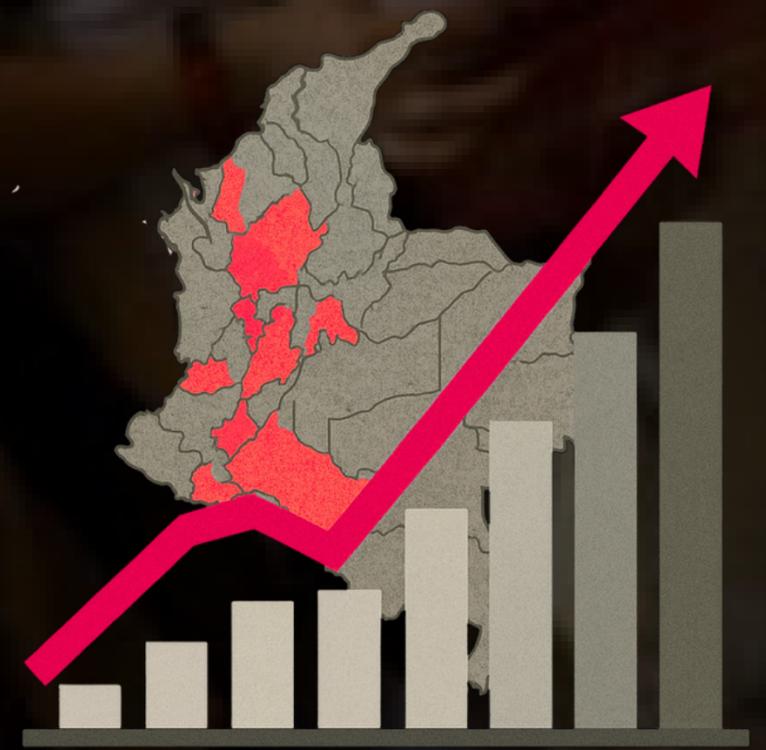
LEGALTIP
CONSULTORES

¿QUÉ ESTÁ PASANDO CON EL IMPUESTO PREDIAL EN COLOMBIA?

PRESENTADO POR: ROBERTO ROBLES TERÁN

CONTEXTO

En los últimos años, el país ha sido testigo de un masivo proceso de actualización catastral. La pregunta que hoy enfrentan miles de propietarios es: **¿Significa esto un aumento inevitable del impuesto predial? ¿Embargos automáticos a las cuentas bancarias? ¿Efectos colaterales en la proyección de las empresas?**



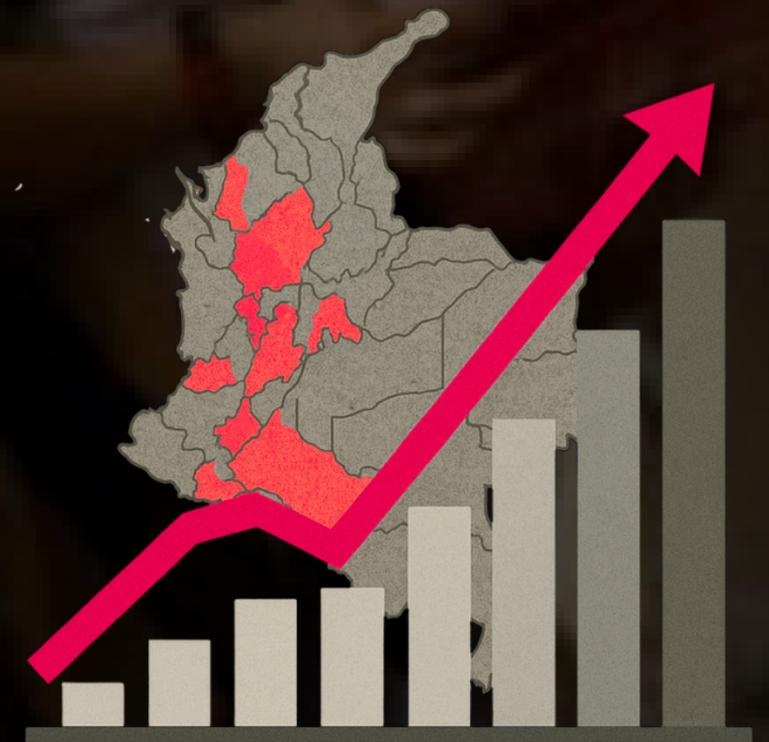
NATURALEZA JURÍDICA DEL IMPUESTO PREDIAL

Grava la propiedad raíz dentro del municipio en el que se encuentre.

Finalidad del Tributo: Su propósito es la financiación de los entes territoriales

Es uno de los impuestos más antiguos en la historia de la humanidad

Existen registros de la ciudad-estado de Lagash, (actual Irak), y datan de alrededor del año 6,000 a.C.



ELEMENTOS ESENCIALES DEL IMPUESTO PREDIAL

Sujeto Activo

Acreeedor (Municipio)



Sujeto Pasivo

Es indeterminado según sentencia C-876/02 (propietario pleno, poseedor, usufructuario, nudo propietario) ¿Locatario?

Hecho Generador

La existencia del predio.
Caso Edificio Space/ Principio de la realidad económica jurídica y fáctica en el derecho catastral.



Base Gravable

Corresponde al avalúo catastral del predio.



Tarifa

Un porcentaje definido por el Concejo Municipal.

Subió el impuesto predial de Space

Los afectados del edificio Space siguen recibiendo la factura del impuesto predial, ahora con un alza por el aumento del avalúo del lote. Detalles.

“No tiene sentido que nos cobren por algo que no podemos utilizar, que no existe, que no podemos vender y que ni siquiera nos han pagado”

Cambió el avalúo

En 2020, la Subsecretaría de Catastro del municipio de Medellín realizó una actualización catastral y por ella el avalúo del lote de Space en 2021 pasó de \$10.000 millones a \$14.000 millones, un alza del 40 %, lo que se vio reflejado en el impuesto predial, que también subió.

Sin salida

Ante los reclamos de los propietarios por el nuevo avalúo del lote, la oficina de Catastro explicó que estos podrían “radicar una solicitud de revisión, pero es importante que, como lo expresa la resolución 70 de 2011 del IGAC (Instituto Geográfico Agustín Codazzi), esté acompañado de pruebas que determinen que el valor asignado por Catastro no es el del mercado. Y la prueba reina es un avalúo comercial realizado por un evaluador calificado para ello”.

Un trámite que Carlos y Alejandro no creen que les resuelva el problema. “Yo he tratado en todas las administraciones de pedir ayuda: en la de *Aníbal Gaviria*, en la de *Federico Gutiérrez* y ahora en la de *Daniel Quintero* y ninguna nos ha dado una solución. Lo que queremos decirle a la Alcaldía es que nos reciba ese lote y haga lo que quiera en él: construyan un parque o lo que sea, pero no queremos seguir pagando este impuesto por el resto de nuestras vidas”, dice *Carlos Ruiz*.

En 2011, Ruiz 'invirtió' 330 millones de pesos para comprar un **apartamento** en la torre seis del **Space**. Sin embargo, después del desplome del edificio, no le devolvieron el dinero y **cambio le dieron una parte del lote**. Esto le ha dejado una millonaria con el fisco de Medellín por el predial. Para octubre de 2020, cuando se cumplieron los siete años del **colapso**, **la cuenta iba en 12 millones de pesos**.

SISTEMAS DE DETERMINACIÓN DEL TRIBUTO

Autodeclaración vs. Facturación Oficial

En Colombia coexisten dos sistemas para determinar el impuesto predial, y la elección del modelo tiene implicaciones jurídicas fundamentales.

1. Sistema de Autodeclaración:

- El contribuyente tiene la obligación formal de declarar y pagar anualmente su impuesto.
- Consecuencias: Activa el régimen sancionatorio por omisión (no declarar) o inexactitud.
- Aplicación: Modelo adoptado en Bogotá D.C. (es la minoría)

Sistema de Facturación (Liquidación Oficial):

- Operación: La administración determina de oficio el impuesto (factura, recibo de caja, recibo de pago, liquidación del impuesto)
- Aplicación: Sistema predominante en la gran mayoría de los más de 1.100 municipios del país.

Diferencias Críticas entre los sistemas:

- Inexistencia de Sanciones Declarativas: Al no existir el deber de declarar, no se configuran las sanciones por no declarar o por inexactitud. (ahorro importante en la cartera)
- Menor Carga para el Ciudadano: Libera al contribuyente de la carga de la declaración.

EL IMPACTO DEL CATASTRO MULTIPROPÓSITO

El modelo catastral tradicional ha transitado hacia un Catastro Multipropósito.

- **¿Qué es el catastro?**

¿Por qué multipropósito?: Su propósito trasciende lo fiscal para convertirse en un insumo para políticas de ordenamiento territorial, gestión ambiental y formalización de la propiedad.

Actualizaciones Masivas: ¿Como se ejecutan?

EL IMPACTO DEL CATASTRO MULTIPROPÓSITO

- **Consecuencia Directa:** Se generan incrementos exponenciales en la base gravable que pueden comprometer la viabilidad financiera de los propietarios.
- **¿Limite al aumento del Catastro?** No puede ser inferior al 60% del valor comercial pero nunca superior al 100%.

SEPARACIÓN DE PROCESOS / CONCEPTOS

Es fundamental distinguir entre el proceso que fija el avalúo y el que cobra el impuesto.

1. Proceso Catastral (La Determinación del Avalúo):

- El Gestor Catastral (IGAC, Municipio, etc) emite un Acto Administrativo que modifica el avalúo catastral de manera global.
- El acto que pone fin a la actualización catastral es un acto de trámite.
- El ciudadano debe solicitar la revisión del avalúo (acto administrativo definitivo)

PROCESO TRIBUTARIO (LA LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO)

- El Municipio emite la factura o liquidación oficial, que es un acto tributario independiente

La factura del impuesto NO es la notificación del nuevo avalúo.

¿LÍMITES LEGALES AL INCREMENTO?

La legislación establece topes en favor del contribuyente frente a incrementos desproporcionados del impuesto.

Límites (Ley 44 de 1990 y Ley 1995 de 2019):

1. Límite General: El impuesto no podrá exceder el doble del monto liquidado el año inmediatamente anterior.

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.

¿LÍMITES LEGALES AL INCREMENTO?

LEY 1995 DE 2019

Límite para Predios : El incremento anual estará limitado al IPC más un máximo de ocho (8) puntos porcentuales.

La limitación prevista en este artículo no se aplicará para:

- 1.** Los terrenos urbanizables no urbanizados o urbanizados no edificados.
- 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.
- 3.** Los predios que utilicen como base gravable el autoavalúo para calcular su impuesto predial.

PROYECTOS DE REFORMA EN TRÁMITE LEGISLATIVO

Actualmente existen diferentes proyectos para reformar la actual normatividad, desde el senado y desde la cámara de representantes.

Tendencias Observadas:

- Revisión de los límites de incremento al impuesto. (la norma es incompleta) (en la mayoría de los casos limites al 50% del año pagado anterior)
- Ajustes a la normativa del Catastro Multipropósito. (Posibilidad de suspender el trámite de actualización catastral) Sanción al gestor catastral de Soacha por parte de la Superintendencia de Notariado y registro

RESOLUCIÓN NÚMERO _____

(**09434**) DE 04-09-2023

“Por medio del cual se decide una investigación administrativa sancionatoria adelantada en contra del municipio de Soacha en su condición de Gestor Catastral”

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: SANCIONAR al MUNICIPIO DE SOACHA-CUNDINAMARCA, en su condición de Gestor Catastral identificado con NIT. 800.094.757-7 multa de 35.607 Unidades de Valor Tributario equivalente a SETECIENTOS DOCE MILLONES CIENTO CUARENTA MIL PESOS M/CTE (\$712.140.000).

ANÁLISIS DE CASOS

Caso 1: Propiedad Horizontal en Santa Marta (Cobro Retroactivo Ilegal)

Situación Fáctica: Una propiedad horizontal, evaluada como lote, es objeto de una mutación catastral. En 2022 se realiza el ajuste, y cada unidad inmobiliaria es evaluada en más de \$1.000 millones para el año 2023.

Actuación Ilegal: La autoridad tributaria relíquida y cobra el impuesto de los últimos cinco años, utilizando la nueva base gravable, argumentando que los predios para esos años ya estaban construidos y debían haber informado de los cambios conforme al Estatuto Tributario Municipal.
(deudas por unidad superiores a los 150 millones de pesos)

Principio Vulnerado: Irretroactividad Tributaria. Las normas tributarias no pueden tener efectos hacia el pasado. La base gravable para cada vigencia es el avalúo vigente al 1 de enero de ese año.

ANÁLISIS DE CASOS

Caso 2: C.C. Viva Barranquilla vs. Distrito de Barranquilla (Vigencia Fiscal del Avalúo)

Situación Fáctica: El IGAC expide resolución en dic/2016 que incrementa el avalúo. Se presentan los recursos y la situación jurídica queda en firme en el año 2017.

Argumento Central: El acto solo adquirió firmeza (quedó ejecutoriado) el 22 de junio de 2017, tras resolver los recursos.

Decisión del Consejo de Estado: Un nuevo avalúo entra en vigor el 1 de enero del año siguiente a aquel en que el acto que lo determina queda en firme. Por lo tanto, el nuevo avalúo solo era aplicable para 2018.

Principio Vulnerado: Seguridad Jurídica y Correcta Aplicación Temporal de la Norma.

ANÁLISIS DE CASOS

Caso Señora Claudia:

Notificación de la liquidación del impuesto

Recurso de reconsideración

El municipio embarga las cuentas bancarias (18 millones) pero aún no han resuelto el recurso.

Caso Lote:

Durante años el predio tenía un valor catastral

Al solicitar una corrección del mismo, se ajustó la información catastral de manera retroactiva, disminuyendo notoriamente su valor

Demanda en curso por el pago en exceso del Impuesto Predial

La Prescripción de la Obligación Tributaria (figura olvidada por las Secretarías de Hacienda)

La prescripción (caducidad) es la extinción de la obligación tributaria por el paso del tiempo, y constituye un mecanismo de defensa fundamental para la mayoría de contribuyente.

Término de la Acción de Cobro:

- De conformidad con el Artículo 817 del Estatuto Tributario Nacional, la acción de cobro de las obligaciones fiscales prescribe en un término de cinco (5) años.
- Dicho término se computa desde que la obligación se hizo legalmente exigible.

Caso. Almirante Padilla. Solicita la prescripción, es negada, se presenta el recurso de reconsideración y desde hace más de un año la Secretaría de Hacienda no le da respuesta, proceden a comunicarle sobre el mandamiento de pago

MARCO NORMATIVO DE REFERENCIA (DISPARIDAD)

- Ley 48 de 1887 (Impuesto Departamental)
- Ley 14 de 1983: Reforma de impuestos territoriales
- Decreto ley 1333
- Ley 44 de 1990: Se fusiona el impuesto predial con el impuesto de parques y arborización, con el de estratificación económica y sobretasa de levantamiento catastral, y establece los primeros límites al incremento del impuesto predial.
- Ley 111 de 2006 (sobre la regulación de la factura) modificada por la ley 1430 de 2010 y modificada por el artículo 354 de la ley 1819 de 2016.
- Artículo 354 Ley 1819 de 2016: Reforma tributaria que regula, entre otros, la notificación del impuesto predial.

MARCO NORMATIVO DE REFERENCIA (DISPARIDAD)

- La notificación de la factura se realizará mediante inserción en la página web de la Entidad y, simultáneamente, con la publicación en medios físicos en el registro, cartelera o lugar visible de la entidad territorial competente para la Administración del Tributo territorial.
- Ley 1955 de 2019: Plan Nacional de Desarrollo 2018/2022 que crea el Catastro Multipropósito y define la nueva arquitectura institucional (IGAC, SNR, Gestores).
- Ley 1995 de 2019: Modifica y refuerza los límites al incremento del impuesto predial.
- Decreto 148 de 2020: Principal decreto reglamentario del Catastro Multipropósito. Define procedimientos y términos técnicos.

MARCO NORMATIVO DE REFERENCIA (DISPARIDAD)

Estatuto Tributario Nacional (Art. 817): Establece el término de prescripción de 5 años para la acción de cobro.

Resolución 1040 de 2023 (IGAC): "Resolución Única" que consolida y actualiza toda la reglamentación técnica para la gestión catastral.

Resolución 070 de 2011- IGAC

Resolución 1055 de 2012-IGAC

Titulo Quinto del Estatuto Tributario

¿EFECTOS COLATERALES? ¿POR DONDE MAS SE PUEDEN VER AFECTADOS?

Reporte de información exógena por parte de los Municipios

No obligado a declarar/ llevar contabilidad

Aumento considerable en la declaración de renta (planificación tributaria)

¿Posible obligado del Impuesto al Patrimonio?