

# Lineamientos para el uso de la **información catastral** en los procesos de gestión tributaria en los municipios



Departamento  
Nacional de Planeación



## Lineamientos para el uso de la información de Catastro Multipropósito en los procesos de gestión tributaria en los municipios

### Publicado por:

Departamento Nacional de Planeación-DNP  
Calle 26 # 13-19, Piso 1° -  
Edificio ENTerritorio / Bogotá D.C. Colombia

Natalia Irene Molina Posso  
**Directora Departamento Nacional de Planeación**

Rubin Ariel Huffington Rodríguez  
**Subdirector General de Descentralización  
y Desarrollo Territorial Ministro**

José Lenin Galindo Urquijo  
**Director de Desarrollo y Ordenamiento Territorial**

Diana Marcela Cuadros Calderón  
**Subdirección Ordenamiento y Desarrollo Territorial**

[www.dnp.gov.co](http://www.dnp.gov.co)  
[servicioalciudadano@dnp.gov.co](mailto:servicioalciudadano@dnp.gov.co)

Con la cooperación de:

**Deutsche Gesellschaft für  
Internationale Zusammenarbeit (GIZ) GmbH**

Domicilios de la Sociedad Bonn y Eschborn, Alemania  
Deutsche Gesellschaft für Internationale  
Zusammenarbeit (GIZ) GmbH

Proyecto **Paz Rural**: Implementación del Catastro  
Multipropósito para la Construcción de Paz en Colombia

Andrés Home Valderruten  
**Director Proyecto Paz Rural-GIZ**

Calle 125 # 19-24, oficina 702 / Bogotá, Colombia  
[www.giz.de/kolumbien](http://www.giz.de/kolumbien)  
[info@giz.de](mailto:info@giz.de)

Esta publicación es apoyada por el proyecto Paz Rural, que está siendo implementado por la Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) GmbH por encargo del Ministerio Federal de Cooperación Económica y Desarrollo (BMZ) de Alemania, y por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC y en cooperación con el Banco Mundial.

Las ideas vertidas en imagen y texto son responsabilidad exclusiva de los autores, para cualquier duda o aclaración relacionada con el contenido, favor remitirse directamente con los mismos.

Como empresa federal, la GIZ asiste al Gobierno de la República Federal de Alemania en su labor para alcanzar sus objetivos en el ámbito de la cooperación internacional para el desarrollo sostenible.

Los términos usados en el texto se refieren de manera igualitaria a hombres y mujeres. Con el fin de facilitar la lectura empleamos preferentemente la forma inclusiva neutra, sin insinuar preferencia o prejuicio de un género u otro.

© Departamento Nacional de Planeación (DNP) y Cooperación Alemana al Desarrollo (GIZ), Bogotá, Colombia, 2025

### Equipo técnico DNP- Catastro Multipropósito:

Carolina Beltrán  
**Coordinadora Administrativa**

David López  
**Especialista en Proyectos Catastrales  
y Cartográficos**

Kelly Pérez Borrero  
**Especialista Fortalecimiento capacidades  
finanzas territoriales-catastro**

Carlos Rincón Quiñones  
**Especialista Gestión de conocimiento**

### Equipo técnico GIZ:

Sheila Zepeda  
**Asesora Nacional  
Proyecto Paz Rural**

Juan Felipe Pachón  
**Asesor Nacional  
Proyecto Paz Rural**

Diseño editorial  
Mónica Cárdenas Vera  
**Consultora GIZ**



# CONTENIDO

4	Introducción
6	Elementos básicos para el uso de la información catastral en el IPU y el análisis
13	Cálculo del IPU y responsabilidades
16	Revisión y actualización del Estatuto Tributario Municipal
21	Límites al aumento del IPU

## GLOSARIO DE SIGLAS Y ACRÓNIMOS

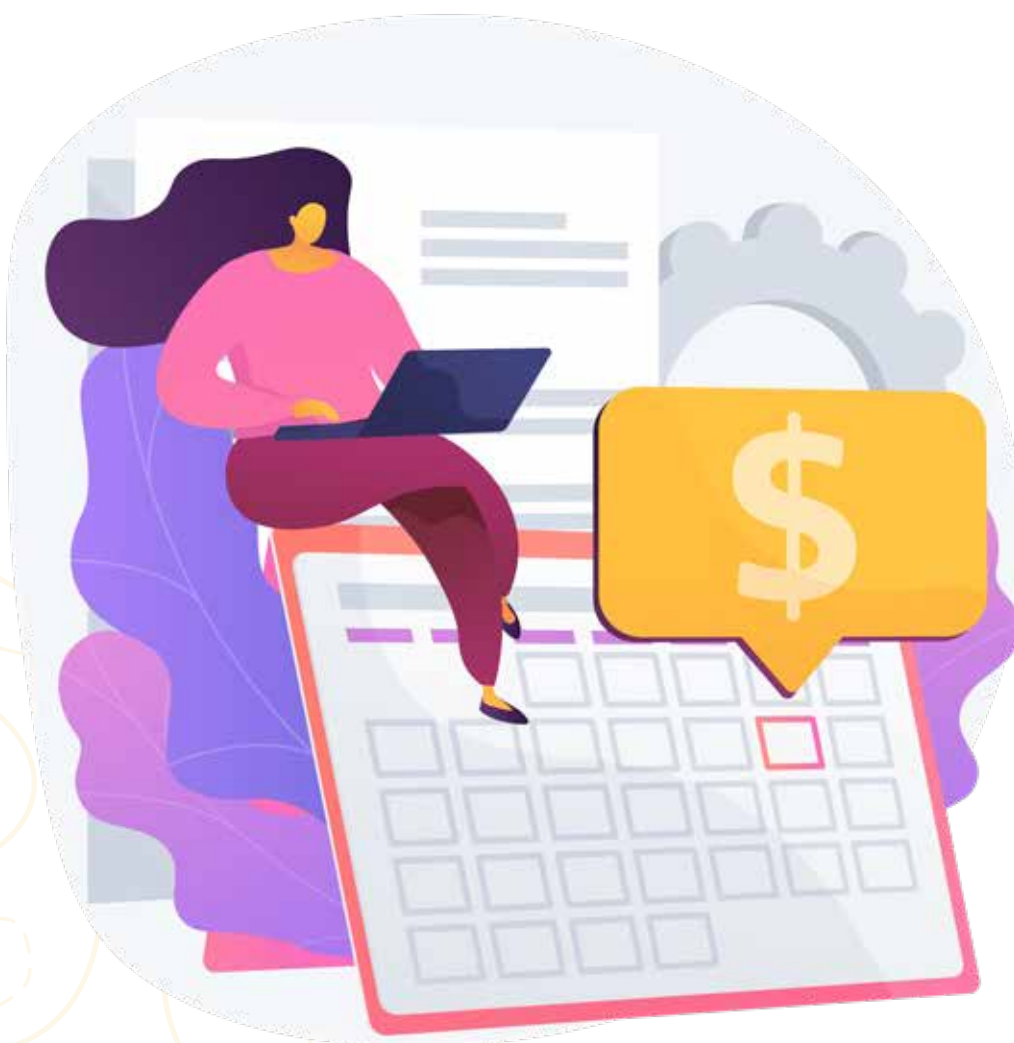
<b>DNP</b>	Departamento Nacional de Planeación
<b>IGAC</b>	Instituto Geográfico Agustín Codazzi
<b>IPC</b>	Índice de Precios al Consumidor
<b>IPU</b>	Impuesto Predial Unificado
<b>SMMLV</b>	Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes

# INTRODUCCIÓN

Este documento, elaborado por la Unidad de Catastro de la Dirección de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, de la Subdirección General Territorial del DNP, con la colaboración del Ministerio de Hacienda y Crédito Público y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, en el marco del programa de Fortalecimiento de capacidades para el uso de la información catastral multipropósito, tiene el propósito de proveer insumos útiles a las administraciones municipales para el uso de la información del catastro multipropósito para la gestión tributaria municipal, especialmente en la gestión del Impuesto Predial Unificado (en adelante IPU).

Esta es una necesidad para las administraciones municipales ante el avance de la actualización catastral a lo largo del país que realiza tanto el Instituto Geográfico Agustín Codazzi como los otros gestores catastrales (la Agencia Nacional de Tierras y los municipios, departamentos o esquemas asociativos territoriales que se han habilitado), y que tiene un impacto en el IPU y otras tasas o impuestos.

Estos lineamientos se desarrollaron con base en las experiencias y espacios de trabajo desarrollados con municipios, el IGAC y el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, derivados de la implementación de la Política de Catastro Multipropósito, en los cuales se hizo una identificación de necesidades y oportunidades de mejora en el uso municipal de la información catastral para efectos fiscales.



El documento se divide en 4 capítulos. En el primero se describen los elementos básicos para el uso de la información catastral en la liquidación del IPU y en el análisis de modificaciones al estatuto tributario municipal; en el segundo capítulo se explica el cálculo del IPU y las responsabilidades de los diferentes actores; en el tercer capítulo se abordan elementos para realizar la revisión y actualización del estatuto tributario municipal en lo correspondiente al IPU y otras tasas que se relacionan con el avalúo catastral o el IPU y, en el cuarto capítulo se desarrollan los límites al aumento del IPU.

Es necesario precisar que este documento desarrolla recomendaciones puestas a disposición del municipio, pero las decisiones finales son responsabilidad exclusiva de las autoridades municipales, dentro de su ámbito de autonomía territorial y sus competencias constitucionales, legales y reglamentarias.

# ELEMENTOS BÁSICOS PARA EL USO DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL EN EL IPU Y EN EL ANÁLISIS DE MODIFICACIONES AL ESTATUTO TRIBUTARIO MUNICIPAL

En este capítulo se abordan algunas variables de la información catastral que se pueden emplear para la liquidación del IPU, el análisis de cartera del IPU y modificaciones al estatuto tributario municipal, de acuerdo con las definiciones de la Resolución 1040 de 2023 del IGAC, modificada por la Resolución 746 de 2024.

Si el gestor catastral es el IGAC, para cada vigencia la administración municipal recibirá información catastral que contendrá las variables que se van a relacionar. Si la administración municipal cuenta con otro gestor catastral, debe considerar las variables analizadas y encontrar, en la información catastral entregada por el respectivo gestor, la información equivalente.

**A** **Número predial nacional:** corresponde a la identificación catastral nacional de cada unidad predial, se encuentra en la información catastral, tiene 30 posiciones y diferentes componentes, como se observa en la estructura que se encuentra en la **Ilustración 1:**

Ilustración 1 Estructura del número predial nacional

Cuarto decimal	Municipio	Zona	Sector	Carrera	Barrio	Manzana y vereda		Terreno	Categoría de propiedad	Número de construcción																					
										Número del lote o lote	Número de piso	Número de la unidad																			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30		
										1) No propiedad inmueble																					
										2) Propiedad inmueble																					
										3) Construcción																					
										4) Parcela no construida																					
										5) Villa																					
										6) Bodega de depósito de bienes a día																					
										7) Almacén																					

Fuente: Resolución 1040 de 2023 del IGAC art. 5.2.5, modificado por la Resolución 746 de 2024, art 35

Para los análisis relacionados con el IPU se destacan los siguientes componentes del número predial nacional:




Posiciones 6 y 7. Zona (dos dígitos). Indican si el predio está ubicado en la zona rural o urbana del municipio de acuerdo con el instrumento de ordenamiento territorial vigente.

- 00: Rural
- 01: Urbana
- 02 a 99: Centros poblados

La zona de ubicación del predio puede estar relacionado con la tarifa que le aplica (según lo dispuesto en el correspondiente estatuto tributario municipal), así como el límite al aumento del IPU que le corresponde al predio, ya que la normativa actual prevé un tratamiento diferencial para los predios rurales con más de 100 hectáreas

(ver detalle en capítulo de explicación de límites al aumento del IPU).





Posición 22. Condición de propiedad (1 dígito): Este es un número que corresponde a una caracterización temática de las condiciones del predio, con la siguiente clasificación:

		VALOR
CONDICIÓN DE PROPIEDAD	0	Nº de propiedad horizontal
	9	Propiedad horizontal
	8	Condominio
	7	Parque cementerio
	4	Vías
	3	Bienes de uso público diferentes a vías
2	Informales	

La importancia de este componente es que permite identificar predios que pueden estar excluidos o exentos del IPU o que deben tener un análisis diferencial.

#### Predio excluido del IPU:

Tipo de predio en el que no se causa el impuesto predial por expresa disposición legal. En el siguiente capítulo se especifican los predios excluidos del IPU.

#### Predio exento del IPU:

Tipo de predio para el cual el concejo municipal ha otorgado una exención parcial o total del pago del Impuesto predial unificado. Se establece en el estatuto tributario municipal.



- Los códigos correspondientes a vías y bienes de uso público pueden indicar predios que no deberían estar en la base del IPU ni de cartera del IPU, por ser bienes excluidos.
- Los predios “parque cementerio” pueden ser exentos (depende de lo definido en el estatuto tributario municipal).
- Los predios con clasificación “informales” deben tener un análisis especial por parte de la administración:
  - Los predios en condición de informalidad en la información catastral no tienen asignado un valor comercial para el terreno de acuerdo con la Resolución 746, 2024 (IGAC). Por esta razón, la base gravable se calcula sobre el avalúo de la construcción o mejora, no sobre el terreno. El gestor catastral debe entregarle la información diferenciada.
  - Recuerde que es viable cobrar el IPU a las construcciones, edificaciones o cualquier tipo de mejora sobre bienes de uso público, cuando estén en manos de particulares.

**B**

**Nombre:** En la base de datos catastral se incorporan los nombres y apellidos para los interesados que son personas naturales y la razón social para las personas jurídicas.



- Identifique los predios a nombre del municipio y verifique si efectivamente son del municipio (La propiedad se debe constar en el certificado de tradición y libertad) y si se encuentran en la base de liquidación del IPU y de cartera del IPU. Recuerde que los predios propiedad del municipio son excluidos del IPU y no deberían estar ni en la base de liquidación ni en la de cartera del IPU. Si están en la base de cartera del IPU, se recomienda seguir el procedimiento para el saneamiento contable.
- El sujeto pasivo del IPU no se reduce al propietario, sino que abarca a terceros vinculados al bien en calidad de propietarios, poseedores, tenedores o usufructuarios.
- La administración municipal administra su base del IPU y tiene la autonomía plena para actualizar el sujeto pasivo cuando identifique que la información catastral no tiene el dato actualizado. En todo caso, esto es independiente del proceso que los interesados deben llevar ante el gestor catastral para actualizar la información del predio.

**C Destinación económica<sup>1</sup>:** Es la clasificación que se da a cada inmueble en su conjunto -terreno y unidades de construcción- en el momento de la identificación predial, de conformidad con la actividad predominante que en él se desarrolle. (Resolución 746, 2024, IGAC). Las destinaciones económicas “Lote urbanizable no urbanizado” y “Lote urbanizado no construido o edificado” tienen un tratamiento diferenciado en cuanto a la aplicación de límites al aumento del IPU (ver detalle en capítulo de límites al aumento del IPU) y pueden tener una tarifa por encima del 16 por mil hasta el 33 por mil.



- Identifique en la información catastral de su gestor los predios con destinación económica “uso público” y verifique. Recuerde que los predios de uso público son excluidos del IPU, excepto las áreas definidas en el artículo 54 de la Ley 1430 de 2010.
- Identifique en la información catastral de su gestor los predios con destinos económicos tales como: Institucional, Educativo, Religioso, Cultural, Salud, ya que pueden ser excluidos o exentos del IPU (depende de lo definido en el estatuto tributario municipal). En todo caso, se debe verificar la destinación económica y, para los predios exentos, verificar que cumplan los requisitos adicionales exigidos por la norma local.

<sup>1</sup> O “destino económico” en algunas bases de gestores.

**D** **Área de terreno:** Sirve para definir límites al aumento del IPU, ya que la normativa actual prevé un tratamiento diferencial para los predios rurales con más de 100 hectáreas (ver en detalle en sección de explicación de límites al aumento del IPU). En algunas ocasiones, esta variable también determina la tarifa que le aplica (depende del respectivo estatuto tributario municipal).

---

**E** **Área construida:** Sirve para definir límites al aumento del IPU, ya que la normativa actual prevé un tratamiento diferencial para algunos predios sin construcción, o que tuvieron modificación en el área construida (ver en detalle en sección de explicación de límites al aumento del IPU). En algunas ocasiones, esta variable también determina la tarifa que le aplica (depende de lo estipulado en el respectivo estatuto tributario municipal).

---

**F** **Avalúo catastral:** Es el valor de un predio resultante de un ejercicio técnico en desarrollo de los procesos catastrales, que, en ningún caso, podrá ser inferior al 60% del valor comercial o superar el valor de este último<sup>2</sup>.

El avalúo catastral es la base gravable del IPU, salvo que se haya adoptado el sistema de declaración privada mediante el uso de autoavalúo<sup>3</sup> como base gravable del impuesto.

Recuerde las anotaciones previas que se dieron para los predios clasificados en condición de propiedad como “informales”.

---

**G** **Predios de resguardos indígenas y territorios colectivos:** Revise con su gestor para que reciba esta información diferenciada. Recuerde que la tarifa aplicable para resguardos indígenas y los territorios colectivos de comunidades negras será la resultante del promedio ponderado de las tarifas definidas para los demás predios del respectivo municipio o distrito, según la metodología que expida el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC<sup>4</sup>.

<sup>2</sup> Decreto marco 148, IGAC. Resolución 746, 2024, IGAC.

<sup>3</sup> Ley 44 de 1990, art 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.

<sup>4</sup> Ley 44,1990, art 6 y Ley 1753, 2015, art. 255

# CÁLCULO DEL IPU Y RESPONSABILIDADES

El IPU se calcula multiplicando el avalúo catastral o el autoavalúo por la tarifa que le corresponde al predio, según el modelo de tarifas que haya definido el municipio, bajo su autonomía, en el estatuto tributario municipal. La liquidación final dependerá de los límites que le apliquen al predio, lo cual se desarrolla en el capítulo IV.

## El avalúo catastral

El avalúo catastral se calcula a partir de la estimación del valor comercial de un predio que se determina a través de métodos de valoración masiva que realizan los gestores catastrales en el marco del componente económico del catastro cuando llevan a cabo una formación o actualización catastral, o la normativa también prevé la autoestimación<sup>5</sup>. El avalúo catastral puede oscilar entre el 60% y el 100% del valor comercial (Ley 1450, 2011, art. 24).

De esta manera, el año anterior al que se pone en vigencia la información catastral con efectos fiscales, una vez concluida la verificación del estudio económico, el **gestor catastral** tiene hasta el 31 de octubre<sup>6</sup> para entregarle a las administraciones municipales las proyecciones de incremento de los valores comerciales resultantes de los procesos de formación y actualización catastral. Con esta información **las autoridades municipales** deben definir el porcentaje de adopción del avalúo catastral respecto del valor comercial de los predios, el cual puede estar entre el 60% y 100% del valor comercial. Si las autoridades municipales no adoptan el porcentaje antes del cierre de los procesos de formación o actualización catastral, el gestor catastral aplicará el 60% (Resolución 1040 IGAC, 2023, ART. 4.2.12).

<sup>5</sup> Autoestimación del avalúo catastral: "el interesado tiene el derecho de presentar por escrito, antes del 30 de junio de cada año, ante el gestor catastral, la autoestimación del avalúo catastral" Resolución 1040 IGAC, 2023, ART. 4.7.6, modificado por la Resolución 746 IGAC, 2024, art. 26.

<sup>6</sup> Tener en cuenta que aplica la norma vigente al momento de la expedición de la Resolución de apertura o inicio de los procesos de formación o actualización catastral. Por lo cual, esta fecha máxima puede diferir si la resolución de apertura se expidió antes de la Resolución 1040 de 2023.



La primera responsabilidad del municipio es definir el porcentaje de adopción del avalúo catastral respecto del valor comercial (entre el 60% y 100% del valor comercial).

### Tarifas, exenciones y exclusiones

El siguiente elemento son las tarifas del IPU, las cuales son definidas por los **Concejos Municipales** de acuerdo con la propuesta que presente la administración municipal y se encuentran en el respectivo estatuto tributario de cada municipio.

La normativa determina unos rangos de tarifas permitidos y deben establecerse de manera diferencial y progresiva (Ley 44, 1990, art. 4, modificado por el art. 23, Ley 1450 de 2011), y que cumpla con los principios de equidad y eficiencia (Constitución Política, art. 363).

Así mismo, los Concejos Municipales, conforme lo hayan dispuesto sus respectivos Acuerdos, pueden definir predios a los que le otorgará exenciones del IPU totales o parciales, asegurándose que los beneficios sean consistentes con el plan de desarrollo y con el marco fiscal de mediano plazo y que se cuente con el estudio del impacto fiscal, los costos fiscales de la iniciativa y la fuente alternativa de financiación de la medida. Adicionalmente, debe tenerse en cuenta la limitación relativa al plazo de la exención, que no puede exceder los diez años.

Por último, la normativa define los predios excluidos del cobro del IPU:

- Ley 44, art 4 Parágrafo 2º, modificado por el art 23 de la Ley 1450. “Todo bien de uso público será excluido del impuesto predial, salvo aquellos que se encuentren expresamente gravados por la Ley”.
- Decreto 1333 de 1986 art.170. “Los bienes de los Municipios no pueden ser gravados con impuestos directos Nacionales, departamentales o municipales”.
- Ley 488 de 1998 art. 137. “Los predios que se encuentren definidos legalmente como parques naturales o como parques públicos de propiedad de entidades estatales, no podrán ser gravados con impuesto ni por la Nación ni por las entidades territoriales”.
- Ley 1430 de 2010 art. 54. SUJETOS PASIVOS DE LOS IMPUESTOS TERRITORIALES: En materia de impuesto predial y valorización los bienes de uso público y obra de infraestructura continuarán excluidos de tales tributos, excepto las áreas ocupadas por edificios, parqueaderos, instalaciones, dispuestos para los usuarios internos o externos de los aeropuertos, así como los establecimientos mercantiles y las áreas que proporcionen bienes y servicios relacionados con la explotación comercial de los aeropuertos. En todo caso, no estarán gravados los aeropuertos y puertos no concesionados, las pistas, calles de rodaje, taxeos, hangares y plataformas, cuyo objeto es facilitar la operación de aeronaves. Son sujetos pasivos del impuesto predial, los tenedores a título de arrendamiento, uso, usufructo u otra forma de explotación comercial que se haga mediante establecimiento mercantil dentro de las áreas objeto del contrato de concesión correspondientes a puertos aéreos y marítimos”.

# REVISIÓN Y ACTUALIZACIÓN DEL ESTATUTO TRIBUTARIO MUNICIPAL



El capítulo II “Cálculo del IPU y responsabilidades” explicó las responsabilidades a nivel municipal (de la administración municipal y del Concejo Municipal) en cuanto a la definición de tarifas y exenciones. Por consiguiente, la revisión del estatuto tributario municipal es un paso fundamental a llevar a cabo y este capítulo desarrolla algunas sugerencias que pueden ser útiles para las administraciones municipales en este proceso.

- Como primera medida, se recomienda que el estatuto tributario municipal sea revisado el año anterior a la entrada en vigencia de la actualización catastral, con el fin de determinar si se deben tomar medidas para amortiguar el impacto de la actualización catastral.
- Actualizar el régimen tarifario:



- Se recomienda establecer factores diferenciales y progresivos en las tarifas (por ejemplo, estratos socio económicos, destino habitacional, el rango de área valor del avalúo catastral, producción agropecuaria, predios de importancia ambiental, entre otros). De forma general, la carga tributaria debería corresponder al tipo de aprovechamiento.

- Si maneja rangos de avalúo, se recomienda revisar para que sean compatibles con la nueva realidad que entrará a regir con la actualización catastral.



- La tarifa general se debe determinar entre el 5 por mil y el 16 por mil del respectivo avalúo catastral.

- Tome en consideración que la normativa contempla la posibilidad de definir tarifas preferenciales (tarifas pueden partir desde el 1 por mil y hasta el 16 por mil) para los predios con destinación económica habitacional o rural con destinación económica agropecuario estrato 1, 2 y 3 y cuyo precio sea inferior a ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 smmlv). Adicionalmente, la normativa contempla definir tarifas superiores a 16 por mil y hasta 33 por mil únicamente para los terrenos urbanizables no urbanizados y urbanizados no edificados.



- La información catastral le indicará la distribución de destinaciones económicas predominantes en el municipio. Se recomienda armonizar la estructura tarifaria con las destinaciones económicas de la información catastral y de acuerdo con los nuevos valores de los avalúos resultantes del proceso de actualización.

- Se recomienda coordinarse con el respectivo gestor y la Corporación autónoma regional para identificar los predios de importancia ambiental, los cuales deberían tener un tratamiento especial dada que su naturaleza no es para productividad ni aprovechamiento, sino conservación (la carga tributaria debe corresponder al tipo de aprovechamiento). Por esta razón se sugiere evaluar las siguientes alternativas:

- **Dejarlos como exención específica.**
- **Dejarlos con la tarifa más baja.**



- Recuerde que los acuerdos municipales en los que se modifiquen tarifas resultarán aplicables para el año siguiente al de su promulgación.

Se recomienda que el calendario tributario y los descuentos por pronto pago no queden fijados en el estatuto tributario, sino que los pueda definir directamente la administración municipal por decreto o resolución. De esta forma, la administración municipal tiene mayor flexibilidad, lo cual es particularmente importante cuando entra en vigencia una actualización catastral. De esta manera, se recomienda, mediante ajuste al estatuto tributario municipal, radicar en cabeza del ejecutivo la facultad para establecer los calendarios tributarios año a año y fijar los descuentos por pronto pago.



- Los recursos dirigidos a la autoridad ambiental tienen 2 opciones de recaudo y determinación: i) **Porcentaje ambiental**: es un porcentaje sobre el total del recaudo por concepto del IPU, el cual puede estar entre el 15% y 25.9%; ii) **Sobretasa ambiental**: es una sobretasa que puede estar entre el 1,5 por mil y 2,5 por mil sobre el avalúo base del IPU, y lo paga el contribuyente como un sobrecargo al IPU.



Si el estatuto tributario municipal establece la sobretasa ambiental, se debe tener en cuenta que la sobretasa ambiental también va a aumentar y es un cobro directo al contribuyente.

Se debe recordar que el **artículo 10 de la Ley 44 de 1990** establece que **“El impuesto que se liquide con destino a las corporaciones regionales, correspondientes a los predios formados de acuerdo con las disposiciones de la Ley 14 de 1983, no podrá exceder del doble del impuesto liquidado por el mismo concepto en el año inmediatamente anterior”**.

- Si el municipio maneja sobretasa bomberil sobre el IPU, debe tener en cuenta que va a aumentar con la actualización catastral y es un cobro que llega directamente al contribuyente. De forma similar, si el Concejo Municipal definió el cobro del impuesto de alumbrado público a través de una sobretasa del impuesto predial, esta sobretasa va a aumentar con la actualización catastral y es un cobro que llega directamente al contribuyente.



Se recomienda revisar si el municipio tiene otro tipo de impuestos relacionados con el avalúo catastral o el IPU.



- Cuando cuente con la información catastral actualizada, identifique las destinaciones económicas y revise la estructura de tarifas de acuerdo con estructura productiva del municipio.
- Es probable que requiera modificar las tarifas antes de la entrada en vigencia de la actualización catastral y después, cuando cuente con la nueva base y la haya analizado integralmente.
- Si cambia la estructura tarifaria, recuerde que en el proyecto de acuerdo debe mostrar en la exposición de motivos el impacto fiscal de la nueva estructura, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 7 de la Ley 819 de 2003.

# LÍMITES AL AUMENTO DEL IPU



El siguiente paso es la aplicación por parte de administración municipal de los límites al aumento del IPU definidos en la Ley 44 de 1990 y en la Ley 1995 de 2019.

En concepto del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, para los predios que no les resulte aplicable los límites previstos en la Ley 1995 de 2019, porque no cumplen las condiciones allí establecidas o, porque se encuentran excluidos en virtud del parágrafo del artículo 2, se les debería aplicar el límite previsto en el artículo 6 de la Ley 44 de 1990. Por lo tanto, en este capítulo se relacionan las principales consideraciones a tener en cuenta.

Ilustración 2 Explicación límites al aumento del IPU – aplicación conjunta de la Ley 44 de 1990 y la Ley 1995 de 2019

### LÍMITES GENERALES LEY 1995

\*Predio actualizado **que pagó** en la vigencia anterior sobre el acalúo catastral actualizado (aplica a partir del segundo año de entrada en vigencia de la actualización catastral)

Límite aumento: **IPC + 0.08.**

\*Viviendas estratos 1 y 2 con avalúo catastral menor o igual a 135 SMMLV. Límite aumento: **IPC.**

\*Predio **NO** actualizado.

Límite aumento: **50% liquidación año anterior.**

### CAUSALES EXCLUSIÓN LEY 1995 DIFERENTES A LA LEY 44

- \* Lote construído y cuyo nuevo avalúo se origina por construcción o edificación en él realizada.
- \* Autoavalúo o \*Autoestimación o \*No formado.
- \* Predio con cambio de destino económico, ádeas de terreno y/o construcción.
- \*Predio rural con más de 100 hectáreas.



Predios que no cumplen con las condiciones o se encuentran excluidos con la Ley 1995, les debe aplicar el límite Ley 44, art 6: **máximo el doble liquidación año anterior.**

### EXEPCIONES LEY 1995 Y LEY 44

- Terreno urbanizable no urbanizado o urbanizado no edificado.
- Lotes no construídos y cuyo nuevo avalúo se origina por la construcción o edificación en él realizada.
- Predios que se incorporen por primera vez al catastro. **SOLO A ESTOS PREDIOS NO LES APLICA LÍMITE.**

Solo el grupo amarillo tendrá aumentos del IPU por más del doble de la liquidación del año anterior.

Fuente: DNP (2024)

- Para el primer año de entrada en vigencia de la actualización catastral, no aplican los límites generales de la Ley 1995 de 2019 que hacen referencia a “los predios que hayan sido objeto de actualización catastral y hayan pagado según esa actualización” (art. 2), ya que este límite solo aplica a partir del segundo año de la actualización catastral.

- En municipios con un alto grado de desactualización catastral, es probable que después de la actualización catastral gran parte de los predios se ubiquen en las causales de exclusión de la Ley 1995 de 2019, pues se observa que la mayoría de los predios presentarán cambios de destino económico, área de terreno o área de construcción. La administración municipal debe verificar para cada predio si se ubican en las causales de exclusión de la Ley 1995 de 2019 (los identifica en la Ilustración 2).

- Para los predios que no cumplen las condiciones de la Ley 1995 de 2019 o se encuentran en las causales de exclusión, les aplica las condiciones de la Ley 44 de 1990.

- Si se aplica de forma conjunta las dos leyes, al único grupo de predios que no le aplican límites al aumento del IPU, son los predios que coinciden en las causales de exclusión de las dos leyes. En la Ilustración 2 se encuentran en la figura de color amarillo y corresponden a: predios que se incorporen por primera vez al catastro, los terrenos urbanizables no urbanizados o urbanizados no edificados, los predios que figuraban como lotes no construidos y cuyo nuevo avalúo se origina por la construcción o edificación en él realizada.

**Para la liquidación del IPU en el año de entrada en vigencia de la actualización catastral** y la correspondiente aplicación de los límites al IPU, tenga en cuenta:

- Solicite al gestor la información catastral previa a la actualización y la información catastral actualizada.

- Solicite al gestor el listado de los predios que se incorporaron por primera vez al catastro. Para estos predios la liquidación del IPU será la tarifa por el avalúo catastral.

- Identifique en la información catastral actualizada los predios con destinación económica “Lote urbanizable no urbanizado” o “Lote urbanizado no construido o edificado”. Estos predios no tienen límite al aumento del IPU, de acuerdo con la normativa vigente.

- Identifique los predios que figuraban como “Lote urbanizable no urbanizado” o “Lote urbanizado no construido o edificado” antes de la actualización catastral y que después de la actualización catastral tienen área construida mayor a cero (0). El primer año de entrada en vigencia de la actualización catastral, estos predios no tienen límite al aumento del IPU, de acuerdo con la normativa vigente.

- Identifique los predios que hayan cambiado de destino económico o que hayan sufrido modificaciones en áreas de terreno y/o construcción con la actualización catastral y que no se encuentran en los puntos anteriores. El primer año de entrada en vigencia de la actualización catastral, estos predios tendrán un aumento máximo del doble del monto liquidado por el mismo concepto en el año inmediatamente anterior.

- Identifique en la información catastral actualizada los predios con área de terreno mayor o igual a 100 hectáreas en la zona rural. Estos predios tendrán un aumento máximo del doble del monto liquidado por el mismo concepto en el año inmediatamente anterior, de acuerdo con la normativa vigente.

Para la liquidación del IPU **en el segundo año después de la entrada en vigencia** de la actualización catastral, tenga en cuenta lo siguiente:

- Aplican los límites generales de la Ley 1995 de 2019 que hacen referencia a “los predios que hayan sido objeto de actualización catastral y hayan pagado según esa actualización”. Por lo tanto, identifique los predios que pagaron el IPU en el año en que entró en vigencia la actualización catastral, cumplen las condiciones del artículo 2 de la Ley 1995 y no se encuentran excluidos en virtud del párrafo de dicho artículo. Estos predios tendrán un aumento máximo de la liquidación del IPC+8 puntos porcentuales.

- Identifique los predios correspondientes a viviendas pertenecientes a los estratos 1 y 2 cuyo avalúo catastral sea hasta 135 smmlv, cumplen las condiciones del artículo 2 de la Ley 1995 y no se encuentran excluidos en virtud del párrafo de dicho artículo. Estos predios tendrán un aumento máximo de la liquidación del 100% del IPC.

- Identifique los predios que no cumplen las condiciones del artículo 2 de la Ley 1995 o se encuentran excluidos en virtud del párrafo de dicho artículo, y aplique el límite al aumento del IPU que le corresponda.



Recuerde que, con la normativa vigente, los límites al aumento del IPU son diferentes a partir del segundo año de entrada en vigencia de la actualización catastral y esto lo debe tener en cuenta en su sistema de liquidación del IPU. Los predios estarán actualizados hasta por cinco años después de que entra en vigencia la actualización catastral.

Además de los límites dispuestos en la Ley 44 de 1990 y en la Ley 1995 de 2019, el Concejo municipal puede establecer límites permanentes o temporales al crecimiento del valor del impuesto, pero debe tener en cuenta que los beneficios sean consistentes con el plan de desarrollo y con el marco fiscal de mediano plazo y que se cuente con el estudio del impacto fiscal, los costos fiscales de la iniciativa y la fuente alternativa de financiación de la medida. En el caso en que sean establecidos en el estatuto tributario límites al crecimiento del valor del IPU, al realizar la liquidación del IPU, la secretaría de hacienda debe también tener en cuenta los límites de la normativa vigente y aplicar el límite más favorable.

Nota: La Ley 1995 de 2019 tenía vigencia hasta el 2024, pero la Ley del PND (Ley 2294 de 2023) estableció que se mantendrá vigente hasta tanto se expida una ley que modifique los límites al crecimiento del IPU derivado de la actualización catastral o de la aplicación de la metodología de reajuste de avalúo.



A series of horizontal lines for writing, consisting of 18 parallel lines spaced evenly down the page.





A series of horizontal lines for writing, consisting of 18 parallel lines spaced evenly down the page.