



## 6.2. Subdirección de Fortalecimiento Institucional Territorial



Radicado: 2-2021-009596

Bogotá D.C., 26 de febrero de 2021 17:29

Señora

**DIANA MARIA AGUDELO MEJIA**

Secretaria de Hacienda

Alcaldía Municipal de La Virginia – Risaralda

[hacienda@lavirginia-risaralda.gov.co](mailto:hacienda@lavirginia-risaralda.gov.co)

Radicado entrada 1-2021-011181  
No. Expediente 3430/2021/RPQRSD

Tema: Impuesto Predial Unificado

Subtema: Límite artículo 23 Ley 1450 de 2011

Respetada señora Diana Maria:

Recibimos su oficio, radicado a través de correo electrónico con el número del asunto, mediante el cual solicita concepto respecto de la aplicación del artículo 23 de la Ley 1450 de 2011, que modifica el artículo 4 de la Ley 44 de 1990, relativo al incremento de la tarifa mínima del impuesto predial unificado.

Expone que el municipio mediante acuerdo del concejo aprobó las tarifas para el 2013 acorde con lo establecido en el artículo 23 de la Ley 1450 y aplicó para los años 2014, 2015 y 2016 un aumento del cero por ciento (0%) y para el 2017 el 50%; en dicho contexto pregunta *¿se estaría violando lo dispuesto en la norma mencionada?*

Teniendo en cuenta que la consulta se refiere a la interpretación y aplicación de un acto administrativo de la entidad territorial, esta Dirección se abstiene de hacer una manifestación en concreto, toda vez que se refiere a un caso específico, suscitado por decisiones de la misma entidad territorial, situación que impone que, en ejercicio de la autonomía reconocida a las entidades territoriales en el artículo 287 de la Constitución, sea el órgano correspondiente dentro de la organización administrativa municipal, el intérprete idóneo puesto que *“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*

Ministerio de Hacienda y Crédito Público

Código Postal 111711

PBX: (571) 381 1700

Atención al ciudadano (571) 6021270 - Línea Nacional: 01 8000 910071

[atencioncliente@minhacienda.gov.co](mailto:atencioncliente@minhacienda.gov.co)

Carrera 8 No. 6C- 38 Bogotá D.C.

[www.minhacienda.gov.co](http://www.minhacienda.gov.co)

*competencia normativa*<sup>1</sup>. En ese orden de ideas, consideramos que atañe a la administración municipal estudiar el caso a la luz de las normas generales y los acuerdos del concejo que regulan el tema, evaluar las argumentaciones, y ofrecer la respuesta a las inquietudes formuladas por usted. No obstante, ofrecemos elementos para el análisis en el marco de nuestra competencia y en los términos del artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, es decir de manera general y abstracta, por lo que no tiene carácter obligatorio ni vinculante, y no compromete la responsabilidad del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

El impuesto predial unificado es un tributo de orden municipal que grava la propiedad o posesión de bienes inmuebles, se causa el 1 de enero y su base gravable es el avalúo fijado por la autoridad catastral. Los elementos del tributo están establecidos en la Ley y corresponde al concejo municipal a través de acuerdo fijar las tarifas y reglamentar los aspectos necesarios para su debido recaudo.

En relación con el límite señalado en el artículo 23 de la Ley 1450 de 2011, revisemos el contenido del mencionado artículo:

**ARTÍCULO 23. INCREMENTO DE LA TARIFA MÍNIMA DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO.** El artículo 4o de la Ley 44 de 1990 quedará así:

*“Artículo 4o. La tarifa del impuesto predial unificado, a que se refiere la presente ley, será fijada por los respectivos Concejos municipales y distritales y oscilará entre el 5 por mil y el 16 por mil del respectivo avalúo.*

(...)

*El incremento de la tarifa se aplicará a partir del año 2012 de la siguiente manera: Para el 2012 el mínimo será el 3 por mil, en el 2013 el 4 por mil y en el 2014 el 5 por mil. Sin perjuicio de lo establecido en el inciso anterior para los estratos 1, 2 y 3.*

*A partir del año en el cual entren en aplicación las modificaciones de las tarifas, el cobro total del impuesto predial unificado resultante con base en ellas, no podrá exceder del 25% del monto liquidado por el mismo concepto en el año inmediatamente anterior, excepto en los casos que corresponda a cambios de los elementos físicos o económicos que se identifique en los procesos de actualización del catastro.*

(...)

”.

Con base en lo anterior, considera esta Dirección que la modificación introducida en el artículo 23 de la Ley 1450 de 2011 incrementó el límite inferior del rango de tarifas del impuesto Predial, de tal forma que las entidades territoriales que contenían en sus estatutos tributarios tarifas inferiores al 5 por mil, debieron ajustarlas acorde con el incremento contemplado en la ley, observando la gradualidad y las condiciones para su aplicación.

---

<sup>1</sup> Aparte extraído de la sentencia C-877 de 2000 de la Corte Constitucional, en la cual se declaró inexecutable el artículo 40 de la ley 60 de 1993.

Para el efecto, y en el entendido que el cambio en la norma podría representar incremento en el monto del predial, la ley 1450 estableció un límite en la liquidación del impuesto, consiste en que el valor liquidado en el año a partir del cual entren en aplicación las nuevas tarifas, no podía tener un incremento mayor al 25% en relación con el monto liquidado por el mismo concepto en el año inmediatamente anterior. Sin embargo, es necesario tener en cuenta que el artículo 23 citado, fija un periodo de transición para la aplicación de manera gradual a partir del año 2012 y hasta el 2014, año en el cual la tarifa mínima sería del 5 por mil, sin perjuicio del tratamiento especial previsto en el mismo artículo dirigido “a la propiedad inmueble urbana con destino económico habitacional o rural con destino económico agropecuario estrato 1, 2 y 3 y cuyo precio sea inferior a ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 smlmv)”.

En ese orden de ideas, en criterio de esta Dirección, el límite del 25% en la liquidación del impuesto Predial por efecto del incremento de las tarifas ordenado en la Ley 1450 perdió vigencia, toda vez que se cumplió el tiempo de la gradualidad, condición que rige la aplicación del límite.

Lo anterior no significa que el artículo en su totalidad se encuentre derogado, sino que el contenido de naturaleza transitoria allí establecido (plazo para incrementar la tarifa mínima) se cumplió y surtió el efecto esperado.

Por último, es preciso tener en cuenta que, a partir del año 2020, la administración municipal debe aplicar lo establecido en la Ley 1995 de 2019, en cuyo artículo 2 fija límites en la liquidación del impuesto Predial Unificado cuya aplicación se tendrá a partir de la sanción de la misma (20 de agosto de 2019) por un periodo de cinco (5) años.

Cordialmente,

**LUIS FERNANDO VILLOTA QUIÑONES**  
Subdirector de Fortalecimiento Institucional Territorial  
Dirección General de Apoyo Fiscal

ELABORÓ: Claudia H Otálora C.

Firmado digitalmente por: LUIS FERNANDO VILLOTA QUINONES

Subdirector De Fortalecimiento Institucional Territorial

**Ministerio de Hacienda y Crédito Público**  
Código Postal 111711  
PBX: (571) 381 1700  
Atención al ciudadano (571) 6021270 - Línea Nacional: 01 8000 910071  
atencioncliente@minhacienda.gov.co  
Carrera 8 No. 6C- 38 Bogotá D.C.  
www.minhacienda.gov.co