

6.2. Subdirección de Fortalecimiento Institucional Territorial

Señor

Jose Antonio Forero Hernandez
josforero@gmail.com



Radicado: 2-2025-032845
Bogotá D.C., 23 de mayo de 2025 18:19

Radicado entrada 1-2025-041740
No. Expediente 6316/2025/GEA

Tema : Impuesto predial unificado
Subtema: Vigencia decisiones catastrales

Cordial saludo señor Forero:

Mediante escrito dirigido a este despacho efectúa usted una serie de inquietudes en relación con la vigencia de las decisiones catastrales.

Al respecto, le comunicamos que si bien es cierto dentro de las funciones asignadas a esta Dirección está la de prestar asesoría en materia tributaria y financiera, es igualmente cierto que la misma se dirige puntualmente a las entidades territoriales, sin que en momento alguno se haga extensiva a los particulares, y menos aun cuando estos cuentan con formación profesional como abogados, pues ello les impone el estar debidamente preparados para abordar los asuntos propios de su profesión. Lo anterior, conforme con lo señalado por la jurisdicción de lo contencioso administrativo, al expresar que *“...analizado el marco de las competencias de la entidad, la Subdirección de Fortalecimiento Institucional Territorial de la Dirección General de Apoyo Fiscal no tiene dentro de sus funciones asesorar a particulares, motivo por el cual no se encuentra vulneración al derecho de petición como lo indica el accionante”*¹.

Sin perjuicio de lo anterior, en respeto del derecho de petición que como ciudadano le asiste a continuación presentamos nuestra opinión en relación con los temas por usted consultados, no sin antes recordarle que las respuestas ofrecidas por esta Dirección se ofrecen en los términos y con los estrictos alcances de los artículos 14-2 y 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, por lo que son generales, no tienen efectos obligatorios ni vinculantes y no comprometen la responsabilidad de este Ministerio.

Consulta usted:

¹ Juzgado Treinta y Cuatro Administrativo Oral del Circuito de Bogotá Sección Tercera. Bogotá, D.C., 28 de abril de 2021 Expediente No. 1100133360342021009000 Demandante Williams Joseph Rada Maza. Demandado: Nación Ministerio de Hacienda y Crédito Público - Dirección General de Apoyo Fiscal - Subdirección de Fortalecimiento Institucional. Medio de Control Tutela.

Continuación oficio

¿Es posible cobrar el impuesto predial retroactivo a los propietarios cuyos predios han sufrido mutaciones hace muchos años, pero no han sido inscritos en el registro catastral? ¿Cuál es el procedimiento que debe seguir la autoridad catastral para rectificar el avalúo de un inmueble y reliquidar el impuesto predial para los años gravables correspondientes?

En relación con su consulta debe señalarse que el ejercicio de la función catastral se encuentra actualmente regulado en las Resoluciones 1040 de 2023, 746 de 2024 y en el decreto 148 de 2020. Es allí donde se señalan los procedimientos que debe seguir la autoridad catastral para incorporar a las bases catastrales las mutaciones presentadas en los predios.

En relación con la vigencia para efectos fiscales de esas decisiones catastrales que reconocen mutaciones en los predios el Decreto 148 de 2020 señala:

Artículo 2.2.2.2.28. Vigencia fiscal. Para efectos de lo consagrado en el artículo 3 de la Ley 44 de 1990, los avalúos catastrales, resultantes de la prestación del servicio público de gestión catastral, entrarán en vigencia para efectos fiscales a partir del 10 de enero del año siguiente a aquel en que fueron estimados o calculados, para lo cual los gestores catastrales ordenarán por acto administrativo su entrada en vigencia.

En el mismo sentido, en la Resolución 1040 de 2023 se lee:

ARTÍCULO 4.7.13. Vigencia fiscal de los avalúos catastrales. Para efectos de lo consagrado en la Ley 14 de 1983 y en el artículo 3 de la Ley 44 de 1990 o las normas que las modifiquen, adicionen o deroguen, los avalúos catastrales resultantes de la prestación del servicio público de gestión catastral entrarán en vigor para efectos fiscales a partir del 1 de enero del año siguiente a aquel en que se ejecutaron los procesos de formación o actualización catastral, para lo cual los gestores catastrales ordenarán por acto administrativo su entrada en vigencia.

En el proceso de conservación catastral los avalúos serán reajustados automáticamente de acuerdo con el decreto o acto administrativo que lo determine para la respectiva vigencia.

De conformidad con lo anterior, los efectos fiscales de las mutaciones se producen a partir del 1 de enero del año siguiente al que fueron estimados, salvo que la autoridad catastral señale algo distinto en el respectivo acto administrativo.

¿Qué medidas se pueden tomar para informar a los propietarios sobre la importancia de verificar y actualizar las mutaciones de sus predios en el registro catastral?

Las autoridades catastrales y municipales podrían adelantar campañas de promoción o socialización de estas normas en sus respectivas jurisdicciones, para difundir la existencia de estas normas entre los ciudadanos.

Continuación oficio

No obstante lo anterior, y teniendo en cuenta que estas obligaciones son de naturaleza legal, respecto de ellas se cumple la máxima según la cual "*La ignorancia de las leyes no sirve de excusa.*²", por lo que aún en ausencia de este tipo de actividades es deber de los ciudadanos cumplir con su obligación.

¿Existen sanciones para los propietarios que no inscriben las mutaciones de sus predios en el registro catastral y continúan pagando el impuesto predial incorrectamente?

Esta Dirección no tiene conocimiento de ley que establezca sanciones para este evento.

En caso de que un predio haya tenido varios compradores a través del tiempo, ¿a quién se le debe cobrar el impuesto predial retroactivo por una mutación no inscrita: al actual propietario que tiene la posesión del predio o a los anteriores propietarios ?

El impuesto predial unificado se causa el 1 de enero de cada año conforme con la realidad vigente a esa fecha. En esa medida, en el evento en que haya lugar a la modificación de un impuesto ya causado y pagado la reliquidación debería dirigirse contra quien tenía la condición de obligado al pago del impuesto en la respectiva vigencia fiscal.

No obstante lo anterior, debe tenerse en cuenta lo señalado en el artículo 60 de la Ley 1430 de 2010, de conformidad con el cual:

Artículo 60. Carácter real del impuesto predial unificado. *El impuesto predial unificado es un gravamen real que recae sobre los bienes raíces, podrá hacerse efectivo con el respectivo predio independientemente de quien sea su propietario, de tal suerte que el respectivo municipio podrá perseguir el inmueble sea quien fuere el que lo posea, y a cualquier título que lo haya adquirido.*

Esta disposición no tendrá lugar contra el tercero que haya adquirido el inmueble en pública subasta ordenada por el juez, caso en el cual el juez deberá cubrirlos con cargo al producto del remate.

Para autorizar el otorgamiento de escritura pública de actos de transferencia de domicilio <sic> sobre inmueble, deberá acreditarse ante el notario que el predio se encuentra al día por concepto del impuesto predial.

Para el caso del autoavalúo, cuando surjan liquidaciones oficiales de revisión con posterioridad la transferencia del predio, la responsabilidad para el pago de los mayores valores determinados recaen en cabeza del propietario y/o poseedor de la respectiva vigencia fiscal.

² Artículo 9 del Código Civil



Continuación oficio

Si bien la norma citada establece la naturaleza del impuesto Predial como un gravamen real³, esa condición no exime a la entidad territorial de adelantar las verificaciones necesarias previas a la determinación oficial del impuesto y, por supuesto, en el proceso de cobro coactivo, de tal forma que se tenga certeza del titular de la obligación en cada una de las vigencias fiscales.

Finalmente le recordamos que las respuestas emitidas por esta Dirección se ofrecen en los términos y con los estrictos alcances de los artículos 14-2 y 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, por lo que son generales, no tienen efectos obligatorios ni vinculantes, no comprometen la responsabilidad de este Ministerio y pueden ser consultados en www.minhacienda.gov.co, en la sección Entidades de Orden Territorial, en [Asesorías y Conceptos en materia tributaria](#) en caso de tener inquietudes adicionales,

Cordialmente,

CLAUDIA HELENA OTÁLORA CRISTANCHO

Subdirectora de Fortalecimiento Institucional Territorial
Dirección General de Apoyo Fiscal

Elaboró:

ANDREA DEL PILAR PULIDO SANCHEZ
Subdirección de Fortalecimiento
Institucional Territorial

Revisó:

CLAUDIA HELENA OTÁLORA
CRISTANCHO
Subdirectora de Fortalecimiento
Institucional Territorial

Aprobó:

CLAUDIA HELENA OTÁLORA
CRISTANCHO
Subdirectora de Fortalecimiento
Institucional Territorial