

GONZALO CARDONA ALZATE / GILDARDO ORREGO RESTREPO

**LO QUE
NECESITA SABER
SOBRE EL CATASTRO
Y EL IMPUESTO PREDIAL
UNIFICADO**



**Normas Constitucionales, Legislación Vigente,
Jurisprudencia y Doctrina Actualizada**

“ÚNICO LIBRO SOBRE ESTE TEMA EN EL PAÍS”

Tabla de Contenido

1. NORMAS CONSTITUCIONALES

PRESENTACIÓN	17
--------------------	----

CAPÍTULO I

MARCO CONSTITUCIONAL DEL IMPUESTO PREDIAL	19
NORMATIVIDAD GENÉRICA EN MATERIA DE IMPUESTOS	19
NORMATIVIDAD ESPECÍFICA EN MATERIA DE IMPUESTO PREDIAL	40
NORMATIVIDAD EN MATERIA DE IMPUESTO PARA REGÍMENES ESPECIALES	42
DISTRITO CAPITAL	42
LAS ENTIDADES TERRITORIALES INDÍGENAS	57
OTRAS ENTIDADES TERRITORIALES	57

2. LEGISLACION

CAPÍTULO II

ANTECEDENTES NORMATIVOS SOBRE LOS IMPUESTOS A LA PROPIEDAD RAÍZ	61
IMPUESTO PREDIAL	61
LEY 48 DE 1887	61
(LEY FISCAL)	
LEY 20 DE 1908	61
(ADICIONA Y REFORMA LA LEY 149 DE 1988 SOBRE RÉGIMEN POLÍTICO Y MUNICIPAL)	

LEY 4ª DE 1913	62
(CÓDIGO DE RÉGIMEN POLÍTICO Y MUNICIPAL)	
LEY 34 DE 1920	62
(POR LA CUAL SE FIJA LA TASA DEL IMPUESTO PREDIAL)	
LEY 94 DE 1931	62
(ADICIONA Y REFORMA LA LEY 31 DE 1925 SOBRE PROTECCIÓN DE LA PROTECCIÓN INDUSTRIAL Y OTRAS DISPOSICIONES)	
LEY 20 DE 1946	63
(SE ESTABLECEN UNAS PROHIBICIONES)	
LEY 88 DE 1947	63
(SOBRE FOMENTO DEL DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO)	
DECRETO 2473 DE 1948	64
(POR LA CUAL SE CREA LA POLICÍA RURAL Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES)	
DECRETO 2185 DE 1951	64
(POR LA CUAL SE SUPRIME UN IMPUESTO A LOS ALCALDES MUNICIPALES)	
LEY 29 DE 1953	65
(SE DICTAN ALGUNOS DECRETOS EN EL GOBIERNO DE ROJAS PINILLA)	
LEY 20 DE 1974	66
(CONCORDATO)	
LEY 14 DE 1983	66
(FORTALECIMIENTO DE LOS FISCOS DE LAS ENTIDADES TERRITORIALES)	
DECRETO 3496 DE 1983	76
(REGLAMENTARIO DE LA LEY 14 DE 1983)	
DECRETO 1597 DE 1985	96
(REGLAMENTA LA LEY 14 DE 1983)	
LEY 55 DE 1985	98
(POR MEDIO DE LA CUAL SE DICTAN NORMAS TENDIENTES AL ORDENAMIENTO DE LAS FINANZAS Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES)	

DECRETO 090 DE 1986	98
(POR EL CUAL SE FIJAN LAS CATEGORÍAS DE PRECIOS PARA LOS TERRENOS Y LAS CONSTRUCCIONES)	
LEY 75 DE 1986	99
(AVALÚOS CATASTRALES)	
DECRETO EXTRAORDINARIO 1333 DE 1986	100
(CÓDIGO DE RÉGIMEN POLÍTICO Y MUNICIPAL)	
RESOLUCIÓN 2555 DE 1988 (INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI)	107
(FORMACIÓN, ACTUALIZACIÓN DE LA FORMACIÓN Y CONSERVACIÓN DEL CATASTRO NACIONAL)	
LEY 14 DE 1983	162
(RECARGO O SOBRETASA PARA AREAS METROPOLITANAS)	
LEY 128 DE 1941	162
(SOBRETASA PARA LEVANTAMIENTO CATASTRAL)	
LEY 50 DE 1984	163
(POR EL CUAL SE DICTAN NORMAS PARA PROVEER AL FINANCIAMIENTO DEL PRESUPUESTO PÚBLICO, AL FORTALECIMIENTO DE LOS FISCOS MUNICIPALES)	
LEY 9ª DE 1989	164
(NORMAS SOBRE PLANES DE DESARROLLO MUNICIPAL COMPRAVENTA Y EXPROPIACIÓN DE BIENES)	
LEY 9ª DE 1989	164
(IMPUESTO DE ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA)	
LEY 14 DE 1944	166
(IMPUESTO DE PARQUES Y ARBORIZACIÓN)	
LEY 27 DE 1949	166
(POR LA CUAL SE CONMEMORA LOS PRIMEROS CINCUENTA AÑOS DE HABER NACIDO A LA VIDA JURÍDICA DEL PAÍS EL DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO, SE DAN UNAS AUTORIZACIONES Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES)	
DECRETO EXTRAORDINARIO 1333 DE 1986	167
(CÓDIGO DE RÉGIMEN POLÍTICO Y MUNICIPAL)	

DECRETO 2498 DE 1989	168
(POR EL CUAL SE DICTAN NORMAS SOBRE AVALÚOS CATASTRALES PARA 1990)	
DECRETO 3075 DE 1989	168
(POR EL CUAL SE LIQUIDA EL PRESUPUESTO GENERAL DE LA NACIÓN PARA VIGENCIA FISCAL 1990, SE DETALLAN LAS APROPIACIONES, SE CLASIFICAN Y SE DEFINEN LOS GASTOS)	
NUEVAS NORMAS SOBRE CATASTRO	170
LEY 44 DE 1990 (DICIEMBRE 18)	170
(NORMAS SOBRE CATASTRO E IMPUESTO A LA PROPIEDAD RAIZ)	
DECRETO 2388 DE 1991	177
(REGLAMENTARIO DE LA LEY 14 DE 1983. DECRETO EXTRAORDINARIO 1333 DE 1986 Y LEY 44 DE 1990)	
LEY 99 DE 22 DE DICIEMBRE DE 1993	179
(SE CREA MINISTERIO DEL MEDIO AMBIENTE)	
LEY 101 DE 1993	181
(LEY GENERAL DE DESARROLLO AGROPECUARIO Y PESQUERO)	
LEY 128 DE FEBRERO 23 DE 1994	182
(POR LA CUAL SE EXPIDE LA LEY ORGÁNICA DE LAS ÁREAS METROPOLITANAS)	
LEY 174 DE 1994	182
(POR LA CUAL SE EXPIDEN NORMAS EN MATERIA DE SANEAMIENTO ADUANERO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES EN MATERIA TRIBUTARIA)	
LEY 242 DE 1995	183
(DEL PACTO SOCIAL)	
DECRETO 2157 DE 1995	184
(REGLAMENTARIO DECRETO LEY 960 Y 1250 DE 1970, 1711 DE 1984)	
LEY 428 DE ENERO 16 DE 1998	184
(POR LA CUAL SE ADICIONA Y REGLAMENTA LO RELACIONADO CON LAS UNIDADES INMOBILIARIAS CERRADAS SOMETIDAS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL)	

RÉGIMEN ESPECIAL PARA EL DISTRITO CAPITAL DE SANTAFÉ DE BOGOTÁ	185
DECRETO 1421 DE 1993 (REGIMEN FISCAL EN MATERIA IMPUESTO PREDIAL)	185
NORMAS, PROCEDIMIENTOS, PARÁMETROS Y CRITERIOS PARA LA ELABORACIÓN DE LOS AVALÚOS POR LOS CUALES SE DETERMINA EL VALOR COMERCIAL DE LOS BIENES INMUEBLES	187
DECRETO 1420 DE 24 DE JULIO DE 1998	187

CAPÍTULO III

ÚLTIMAS REFORMAS TRIBUTARIAS Y SU INCIDENCIA EN LAS ENTIDADES TERRITORIALES EN MATERIA DE SUS IMPUESTOS Y EN ESPECIAL EL IMPUESTO PREDIAL	201
LEY 49 DE 1990	201
LEY 223 DE 1995	203
LEY 383 DE 1997	203
LEY 488 DE 1998	208

CAPÍTULO IV

CONCILIACIÓN EN MATERIA DE IMPUESTO PREDIAL	209
LEY 23 DE 1991	209
DESCONGESTIÓN DE DESPACHOS JUDICIALES	

3. JURISPRUDENCIA

CAPÍTULO V

PRINCIPALES JURISPRUDENCIAS EN MATERIA DE IMPUESTO PREDIAL. (PRONUNCIAMIENTOS JURISPRUDENCIALES DEL CONSEJO DE ESTADO Y LA CORTE CONSTITUCIONAL)	215
SENTENCIA 1. IMPUESTO PREDIAL	215
Establecimiento, destino, naturaleza, exenciones, imposición. Febrero 24 de 1994 Consejo de Estado	

✓ SENTENCIA 2. IMPUESTO PREDIAL	2 19
Creación y recaudo. Su carácter municipal. Régimen de exención	
Marzo de 1994	
Consejo de Estado	
SENTENCIA 3. IMPUESTOS	221
Predial... Base gravable. El caso de Santafé de Bogotá	
Noviembre 17 de 1995	
Consejo de Estado	
SENTENCIA 4. ACTIVIDAD CATASTRAL – VÍA GUBERNATIVA	225
Acciones contencioso administrativa	
Enero 28 de 1997	
Consejo de Estado	
SENTENCIA 5. IMPUESTOS	231
Creación, modificación y extinción. Atribuciones de los Concejos Municipales	
Abril 4 de 1997	
Consejo de Estado	
SENTENCIA 6. ACTIVIDAD CATASTRAL	234
Proceso de formación e incorporación de predios en los archivos catastrales.	
Revisión de avalúos catastrales	
Septiembre 4 de 1997	
Consejo de Estado	
SENTENCIA 7. IMPUESTO PREDIAL	241
Fecha desde la cual debe cobrarse. Respecto de terrenos o edificaciones no incorporados al catastro. Obligación de propietarios o poseedores para comunicar a las autoridades tanto el valor, área y ubicación del inmueble	
Verificación de la inscripción catastral	
Mayo 14 de 1998	
Consejo de Estado	
SENTENCIA 8. BIENES MUNICIPALES	245
Inembargabilidad del Impuesto Predial	
Octubre 22 de 1998	
Consejo de Estado	

SENTENCIA 9. FUNCIÓN CATASTRAL.....	249
Procedimiento gubernativo de revisión del avalúo que dará lugar a un acto definitivo sujeto a los recursos y las acciones	
Febrero 18 de 1999	
Consejo de Estado	
SENTENCIA 10. CONCORDATO	252
"Se declaran inexecutable algunos artículos del Concordato con la Santa Sede"	
Febrero 5 de 1993	
Corte Constitucional	
SENTENCIA 11. CORPORACIONES AUTÓNOMAS REGIONALES.....	255
Impuesto sobre propiedades inmuebles ubicadas dentro del área de su jurisdicción. Exequibilidad de los artículos 24 de la Ley 3ª de 1961, 4º de la Ley 62 de 1983 y 11, inciso 2º, de la Ley 44 de 1990	
Enero 21 de 1994	
Corte Constitucional	
SENTENCIA 12. AVALÚO CATASTRAL.....	258
En ningún caso los inmuebles por destinación harán parte de él.	
Régimen tributario de los departamentos y municipios	
Agosto 1º de 1996	
Corte Constitucional	
SENTENCIA 13. ENTIDADES TERRITORIALES.....	260
Creación de rentas con destino a los Fiscos Municipales y Distritales.	
Destinación y Disposición, manejo e inversión de los tributos autorizados por la Ley	
Septiembre 15 de 1998	
Corte Constitucional	
 CAPÍTULO VI	
PRINCIPALES CONCEPTOS DOCTRINARIOS EN MATERIA DE IMPUESTO PREDIAL	267
1. CONCEPTO.....	267
TEMA: LÍMITE DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO.....	267

2. CONCEPTO	268
TEMA: IMPUESTO PREDIAL	268
SUBTEMA: GRAVAMEN SOBRE LOS BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DE LA NACIÓN	268
3. CONCEPTO	269
TEMA: COBRO DE LA SOBRETASA DEL IMPUESTO PREDIAL ..	269
4. CONCEPTO	272
TEMA: EFECTOS INEXEQUIBILIDAD ARTÍCULO 76 LEY 49 DE 1990	272
5. CONCEPTO	273
TEMA: TRANSFERENCIA A LA NACIÓN 10% DEL RECAUDO DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO	273
6. CONCEPTO	275
TEMA: IMPUESTO PREDIAL Y COMPLEMENTARIOS	275
SUBTEMA: EXONERACIONES	275
7. CONCEPTO	276
TEMA: IMPUESTO PREDIAL	276
SUBTEMA: SUJETO PASIVO - INURBE	276
8. CONCEPTO	278
TEMA: AVALÚOS CATASTRALES	278
SUBTEMA: COMPETENCIA PARA SU REDUCCIÓN	278
9. CONCEPTO	279
TEMA: IMPUESTO PREDIAL	279
SUBTEMA: COLEGIO SEMINARIO MENOR	279
10. CONCEPTO	281
TEMA: IMPUESTO PREDIAL	281
SUBTEMA: VALOR DEL IMPUESTO POR AUTOAVALÚO	281
11. CONCEPTO	283
TEMA: IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO	283
SUBTEMA: TARIFAS	283
12. CONCEPTO	285
TEMA: IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO	285
SUBTEMA: RESGUARDOS INDÍGENAS	285

13. CONCEPTO	286
TEMA: IMPUESTO PREDIAL.....	286
SUBTEMA: APLAZAMIENTO DE LA VIGENCIA DE LA NUEVA FORMACIÓN CATASTRAL.....	286
14. CONCEPTO	290
TEMA: IMPUESTO PREDIAL.....	290
SUBTEMA: EXENCIONES ENTIDADES SIN ÁNIMO DE LUCRO. ..	290
15. CONCEPTO	293
TEMA: IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO.....	293
SUBTEMA: NACIÓN SUJETO PASIVO.	293
16. CONCEPTO	296
TEMA: IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO.....	296
SUBTEMA: CAJA AGRARIA SUJETO PASIVO.	296
17. CONCEPTO	298
TEMA: IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO.....	298
SUBTEMA: CANCELACIÓN DEL IMPUESTO CON TRABAJO.....	298
18. CONCEPTO	300
TEMA: IMPUESTO PREDIAL.....	300
SUBTEMA: HOSPITALES PÚBLICOS.....	300
19. CONCEPTO	301
TEMA: LEY 56 DE 1981.....	301
SUBTEMA: A) PARA APLICACIÓN DEBE MEDIAR ACUERDO.....	301
B) PRESCRIPCIÓN.....	301
20. CONCEPTO	304
TEMA: A) PREDIAL UNIFICADO.....	304
B) SOBRETASA CON DESTINO A LAS CORPORACIONES	304
REGIONALES.....	304
SUBTEMA: 1. DISTRIBUCIÓN DEL PORCENTAJE PARA LA CONSERVACIÓN Y MANEJO DE LOS RECURSOS NATURALES RENOVABLES.....	304
2. CONTRIBUYENTES, DOBLE TRIBUTACIÓN.....	304
21. CONCEPTO	300
TEMA: IMPUESTO PREDIAL.....	307
SUBTEMA: TERRITORIALIDAD DEL IMPUESTO.....	307

22. CONCEPTO	309
TEMA: IMPUESTO PREDIAL	309
SUBTEMA: ADOPCIÓN DEL AUTOAVALÚO	309