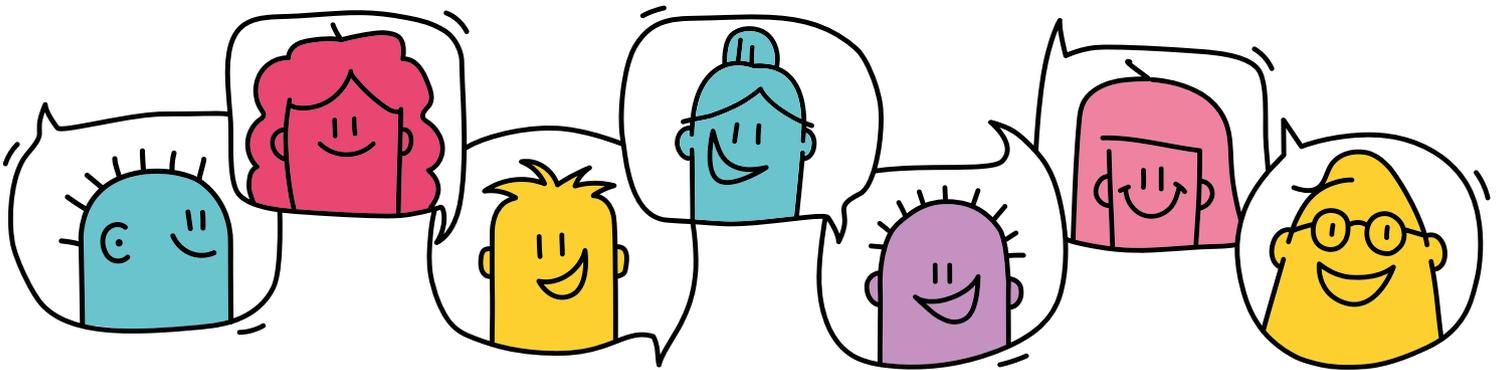




Hacienda



Consideraciones Tributarias frente a la entrada en Vigencia de la “Metodología para la Actualización Masiva de Valores Catastrales Rezagados en las Zonas Rurales, que permitan por una sola vez realizar el ajuste automático al que se refiere el Artículo 49 de la Ley 2294 de 2023”



DIRECCIÓN GENERAL DE APOYO FISCAL

SUBDIRECCIÓN DE FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL

Ministerio de Hacienda y Crédito Público

www.minhacienda.gov.co

Ministro de Hacienda y Crédito Público

Diego Alejandro Guevara Castañeda

Viceministra Técnica

Marta Juanita Villaveces Niño

Secretaria General

Jennifer Ruiz González

Director General de Apoyo Fiscal

Néstor Mario Urrea Duque

Subdirectora de Fortalecimiento Institucional Territorial

Claudia Helena Otálora Cristancho

Subdirectora de Apoyo al Saneamiento Fiscal Territorial

Elsa Johanna Peñaloza Guzmán

Elaboración:

Andrea del Pilar Pulido Sánchez

Diseño, diagramación y edición

Elizabeth Rodríguez Forero

Angélica Catalina Pinto Garay

©Ministerio de Hacienda y Crédito Público

Derechos exclusivos de publicación y distribución
Carrera 8a No. 6-64 Bogotá, D.C. - Colombia Piso 2
- Teléfono (601) 3811700
bibliovirtualdaf@minhacienda.gov.co
relacionciudadano@minhacienda.gov.co
www.minhacienda.gov.co

Depósito legal efectuado de acuerdo con la ley 44 de 1993

Se permite la reproducción parcial de esta obra, siempre y cuando se cite la fuente



Este documento tiene por propósito presentar consideraciones generales que permitan a los Municipios afrontar el impacto en el impuesto predial por la entrada en vigencia de las Resoluciones que expedirán los gestores catastrales en cada Municipio con el propósito de reducir el rezago en el valor de los avalúos catastrales en las zonas rurales

Para estos efectos nos valdremos del símil del semáforo, para analizar tres momentos, a saber:

- 1. ANTES - PARAR:** Se señalan los aspectos que deben tener en cuenta las administraciones municipales antes de la entrada en vigencia de la metodología para cada uno de sus territorios.,
- 2. AÑO PREVIO – ALISTARSE:** Se analizan las acciones que deben emprender las administraciones el año anterior a la entrada en vigencia de la metodología y
- 3. ARRANCAR:** Acá se estudian las acciones deben tomarse en el año de entrada en vigencia de la metodología.

Teniendo en cuenta lo anterior dividiremos el análisis en tres secciones, en los que se abordarán las siguientes temáticas:



Parar y Planear

Prepararse

Arrancar



Etapa de Planeación

Lo primero que debemos hacer es entender la metodología y sus efectos. Para este propósito nos preguntaremos:

- ¿Qué es la metodología para la actualización masiva de valores catastrales rezagados en las zonas rurales, que permite por una sola vez realizar el ajuste automático al que se refiere el artículo 49 de la ley 2294 de 2023?
- ¿Aplica a mi Municipio? ¿Para qué vigencia fiscal?
- ¿Qué impactos genera al Municipio la implementación de la metodología?

Todas estas preguntas son indispensables para que el municipio se pueda preparar de manera adecuada y lograr que la implementación de la metodología no genere impactos significativos en la comunidad.



Sin embargo, la primer acción a realizar es contactarse con su gestor catastral para conocer si la metodología aplicará para su Municipio para el año 2025.

Una vez se haya identificado la situación del municipio se avocará el análisis de las siguientes cuestiones:



- **¿Qué es la metodología para la actualización masiva de valores catastrales rezagados en las zonas rurales, que permite por una sola vez realizar el ajuste automático al que se refiere el artículo 49 de la ley 2294 de 2023?**

El artículo 49 de la Ley 2294 de 2023 (Plan Nacional de Desarrollo 2022- 2026 “Colombia potencia mundial de la vida”) estableció que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC- debe adoptar metodologías y modelos de actualización masiva de valores catastrales rezagados, que permitan por una sola vez realizar un ajuste automático de los avalúos catastrales de todos los predios del país, exceptuando aquellos que hayan sido objeto de formación o actualización catastral durante los últimos cinco (5) años previos a la expedición de la ley o cuyo proceso de formación o actualización estuviera en desarrollo a la fecha de expedición, con el fin de contrarrestar la distorsión de la realidad económica de estos, corregir inequidades en la carga tributaria y mejorar la planificación del territorio.

De acuerdo con la Resolución 1912 de 2024, por medio de la cual se adopta la metodología, las características del proceso que se llevará a cabo son las siguientes:

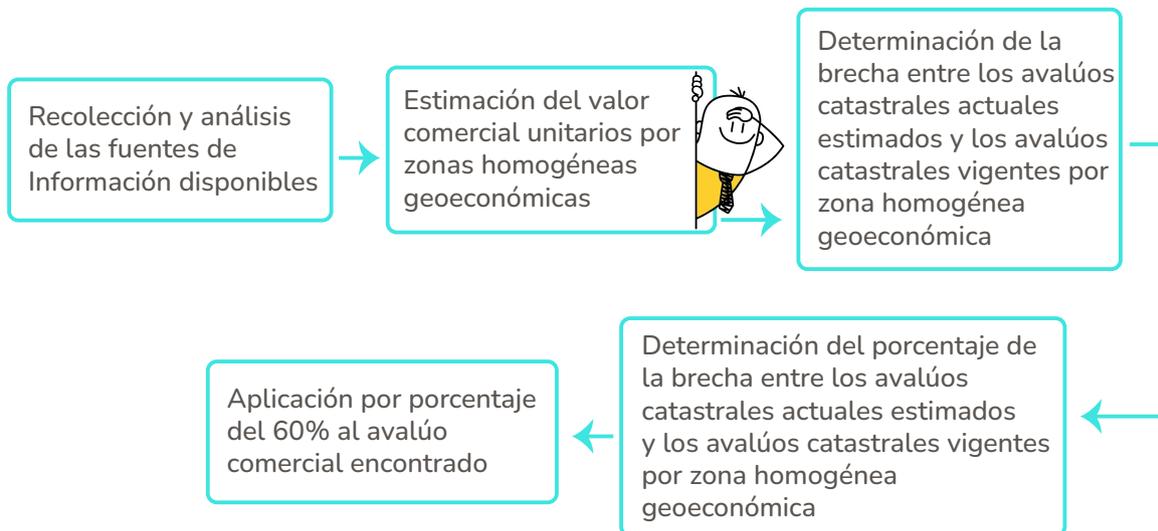
- Solo puede aplicarse una vez. Una vez realizada se retoma el procedimiento de ajuste anual de avalúos catastrales.
- Es masiva. Aplica para la totalidad de predios de la **zona rural** de un municipio, pero sin modificar datos de los predios o de los estudios económicos.
- Se trata de una investigación general de los distintos factores que inciden en la definición de los precios del suelo.
- **No constituye ni reemplaza una actualización catastral**, en el sentido del proceso de gestión catastral en los términos del artículo 4.2.3 de la resolución IGAC 1040 de 2023.
- El ajuste se define como el cálculo de porcentajes de incremento que se le debe aplicar a los valores catastrales vigentes para reducir la diferencia con los valores comerciales predominantes en las zonas homogéneas geoeconómicas.
- Se pretende reducir el rezago, que es el desfase o brecha existente entre los valores comerciales y los avalúos catastrales que constituyen la base gravable del impuesto predial y no reflejan los



cambios de la dinámica inmobiliaria y de mercado en relación con la realidad de sus características económicas.

- El ajuste automático tiene como objetivo contrarrestar la distorsión existente en los avalúos inscritos en la base catastral respecto de la realidad económica actual.

La implementación de la metodología comprende las siguientes etapas





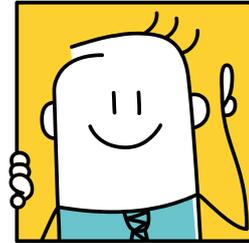
• ¿Cuál es el ámbito de aplicación de la metodología?

Aplica

- Predios localizados en **zonas rurales**
- Que no hayan sido formados o actualizados en los cinco años previos al 19 de mayo de 2018



Por una sola vez. Una vez realizada, no podrá repetirse.



No Aplica

- Predios que no hayan sido objeto de formación catastral.
- Predios ubicados en centros poblados de acuerdo con la información vigente en la base de datos catastral.
- Predios que tengan procesos de formación o actualización catastral en curso iniciados antes del 19 de mayo de 2023.
- Predios que hayan comenzado procesos de formación o actualización catastral que no hayan concluido al 31 de diciembre de 2025.

Estarán obligados a llevar a cabo el ajuste automático bajo la presente metodología para el 1 de enero de 2026 si los procesos no han concluido antes del 31 de diciembre de 2025

• ¿La metodología se implementará en mi Municipio? ¿Para qué vigencia fiscal?

Cada Municipio deberá confirmar con su gestor catastral si se implementará la metodología en el año 2025 o en la vigencia siguiente.

La vigencia de los avalúos catastrales depende del momento de incorporación de los valores catastrales en las bases catastrales. El artículo 12 de la Resolución 1912 de 2024 señala lo siguiente:

ARTÍCULO 12. Vigencia de los avalúos catastrales resultantes del ajuste para reducir el rezago. Los valores catastrales resultantes del ajuste automático establecido en el artículo



49 de la Ley 2294 de 2023 entrarán en vigencia a partir del 1° de enero del año siguiente al de su incorporación en las bases catastrales.

En esa medida, es indispensable que cada entidad territorial se comunique con su gestor catastral para conocer la fecha de incorporación de los valores catastrales en las bases catastrales de cada municipio o distrito, pues a partir del 1 de enero del año siguiente esos valores actualizados constituirán base gravable del impuesto predial unificado.

- **¿Qué información entregará el gestor catastral a los Municipios?**

De acuerdo con la Resolución 1912 de 2024 los gestores catastrales deberán entregar la siguiente información al Municipio:

- » La información catastral que incluya los datos derivados del ajuste automático. Esta información debe remitirse a más tardar dentro de los primeros treinta (30) días calendario siguientes a la vigencia del ajuste de los valores. La información podrá ser entregada o dispuesta por cualquier medio, siempre y cuando quede constancia del envío y recepción de la base.
- » Las fuentes de información utilizadas para la aplicación de la metodología y los resultados correspondientes para cada municipio y distrito. Esta información no debe entregarse a la entidad territorial, pero cada gestor debe establecer condiciones de acceso a ella y divulgarlos.

- **¿Qué impactos genera al Municipio la implementación de la metodología?**

Lo primero que debe tenerse en cuenta es que el impuesto predial unificado es una renta de propiedad de las entidades territoriales, por lo que se cuenta con autonomía para su gestión, pero dentro del marco de la ley. En esa medida hay aspectos que no pueden ser modificados por las autoridades



municipales, puesto que han sido desarrollados en su integridad por el legislador, dentro de ellos el valor del avalúo catastral.

Así las cosas, los Municipios deberán aplicar en la liquidación del impuesto predial los avalúos catastrales ajustados por el gestor catastral en aplicación de la metodología desarrollada por el IGAC. En esa medida, el primer impacto para la administración será el incremento en el valor del impuesto predial.

Una vez se tiene certeza de la implementación de la metodología en la entidad territorial se pasará a la siguiente etapa, que consiste en prepararse para la entrada en vigencia del catastro.



¿Cómo prepararse para la entrada en vigencia de la metodología?

El impuesto predial se causa el 1 de enero de cada año, con las disposiciones y realidades vigentes para esa fecha. En esa medida, cualquier modificación que se pretenda realizar a los elementos estructurales del impuesto debe realizarse en el año anterior a la entrada en vigencia de la actualización, para que puedan aplicarse en el año en que entren a regir los avalúos catastrales ajustados.

Lo anterior, en virtud de la prohibición establecida en el artículo 363 de la Constitución Política, de conformidad con la cual:

“ARTICULO 363. El sistema tributario se funda en los principios de equidad, eficiencia y progresividad.

Las leyes tributarias no se aplicarán con retroactividad”. (Subrayado nuestro)



Teniendo en cuenta esta limitación que establece la Constitución, las autoridades municipales deben programarse para realizar las modificaciones normativas que consideren necesarias para hacer frente a los incrementos en los avalúos, propios de la implementación de la metodología de reducción del rezago.

Para estos efectos, sugerimos a las entidades territoriales desarrollar las siguientes acciones:

<p>EN RELACIÓN CON LA ADMINISTRACIÓN</p>	<p>Es indispensable que todos los colaboradores del área de impuestos conozcan las generalidades de la metodología, para que puedan explicarla a los contribuyentes.</p> <p>Se sugiere implementar capacitaciones, encuentros y demás actividades de fortalecimiento técnico para todos los funcionarios que participen en la gestión del impuesto predial.</p>	<p>¿Qué se busca? Fortalecer las competencias técnicas de todo el equipo para contar con un personal capacitado que pueda apoyar a la ciudadanía y responder sus inquietudes.</p>
<p>EN RELACIÓN CON LA COMUNIDAD</p>	<p>Es importante informar a la comunidad sobre la implementación de la metodología en la entidad territorial, los efectos positivos en su calidad de propietarios, y la repercusión en el impuesto predial</p>	<p>¿Qué se busca?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sensibilizar a la comunidad. - Mantener canales de comunicación permanentes. - Acercarse a la ciudadanía <p>Propiciar la participación ciudadana</p>
<p>EN RELACIÓN CON EL CONCEJO</p>	<p>En caso que los descuentos por pronto pago, pagos por cuotas y calendarios tributarios estén regulados mediante acuerdo, se sugiere modificar el acuerdo para habilitar al ejecutivo.</p>	<p>¿Qué se busca?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hacer más dinámico el otorgamiento de estas medidas.
<p>ANÁLISIS DEL ESTATUTO ACTUAL</p>	<p>La administración deberá verificar el estado actual de la normatividad local en orden a tener claridad sobre su contenido y los posibles efectos en la determinación del impuesto.</p>	<p>¿Qué se busca?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que el estatuto de rentas sea coincidente con la nueva realidad catastral que entrará a regir. - Revisión de tarifas, destinaciones, exenciones. - Adopción del sistema de facturación que facilite la determinación del impuesto



<p>LÍMITES</p>	<p>Mediante acuerdo municipal se podrán establecer límites permanentes o temporales al crecimiento del valor del impuesto.</p> <p>Solo puede ser una medida que afecte el valor a pagar, pero no puede modificar los elementos estructurales del impuesto</p>	<p>¿Qué se busca?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Encontrar un equilibrio entre el incremento del impuesto y el impacto en los contribuyentes.
-----------------------	---	---



¿Qué tener en cuenta el año de entrada en vigencia de la actualización?

<p>APLICACIÓN DE LOS LÍMITES</p>	<p>Es importante que al momento de la determinación del impuesto se apliquen correctamente los límites</p>	<p>¿Qué se busca?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Contener el incremento del impuesto
<p>DESCUENTOS POR PRONTO PAGO</p>	<p>La administración los decidirá teniendo en cuenta el resultado final de la información entregada por la autoridad catastral.</p>	<p>¿Qué se busca?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Incentivar el cumplimiento oportuno de las obligaciones. - Deben ser razonables
<p>CALENDARIOS TRIBUTARIOS</p>	<p>Debe poder fijarlos la administración. Debe contarse con la información catastral oportuna para poder expedir los actos de liquidación y permitir que los contribuyentes paguen el impuesto dentro de las fechas señaladas por la administración</p>	<p>¿Qué se busca?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que exista la posibilidad material de cumplir con las fechas oportunas de pago. - Plazos razonables. - Concordancia con el PAC
<p>PAGOS POR CUOTAS</p>	<p>Se pueden implementar los pagos por cuotas para facilitar el cumplimiento de las obligaciones por parte de los contribuyentes</p>	<p>Qué se busca?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Facilitar a los contribuyentes el cumplimiento de las obligaciones.
<p>LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO</p>	<p>Adopción del sistema de facturación para facilitar las labores de liquidación oficial.</p>	<p>Qué se busca?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que la liquidación del impuesto pueda llegar a un sector amplio de los contribuyentes.
<p>ETAPA DE DISCUSIÓN</p>	<p>Tener capacidad técnica para afrontar las discusiones con los contribuyentes y dirigirlos a la autoridad catastral cuando las discusiones deban surtir ante esa autoridad.</p>	<p>Qué se busca?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que los contribuyentes reciban respuestas y orientaciones claros de parte de la administración.



LABORES DE SOCIALIZACIÓN	Mantener comunicación constante y abierta con la comunidad Disponer de funcionarios que realicen atención al público. Jornadas de socialización,	¿Qué se busca? <ul style="list-style-type: none">- Mantener a la comunidad informada- Sensibilizar a los contribuyentes sobre la importancia de pagar el impuesto
---------------------------------	--	---

• ¿Qué límites aplican frente a la implementación de la metodología?

A. En relación con el impuesto predial unificado:

Para abordar el análisis de esta temática resulta necesario partir de las siguientes premisas:

- » La metodología solo aplica para predios desactualizados
- » Aplica para sector rural
- » No constituye una actualización catastral, por lo que los predios mantienen la condición de desactualizados

Con fundamento en ello, consideramos que los límites aplicables son los siguientes:

a. El 50% del monto liquidado por el mismo concepto el año inmediatamente anterior

Se considera por esta Dirección que para la generalidad de los predios este será el límite aplicable. Su fundamento legal es el inciso segundo del artículo 2 de la Ley 1995 de 2019¹, cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 2º. Límite del Impuesto Predial Unificado. (...)

¹ La vigencia de la Ley 1995 de 2019 fue prorrogada por el parágrafo tercero del artículo 49 de la Ley 2294 de 2023, que señala “Hasta tanto se expida la nueva ley, se mantendrá vigente lo dispuesto en la Ley 1995 de 2019.” En esa medida, la ley 1995 aún se encuentra vigente.



Para el caso de los predios que no se hayan actualizado el límite será de máximo 50% del monto liquidado por el mismo concepto el año inmediatamente anterior.”

Teniendo en cuenta que la metodología que se implementará para la reducción del rezago deja claro que no constituye una actualización catastral, los predios mantendrán la condición de desactualizados y en esa medida resulta aplicable este límite.

En nuestro criterio solo quedarían excluidos de este límite los predios que se encuentren en las siguientes condiciones:

- ▶ Predios destinados a vivienda, pertenecientes a los estratos 1 y 2 cuyo avalúo catastral sea de hasta 135 smlmv. A estos predios aplicará el límite del 100% del IPC, que se analizará más adelante.
- ▶ Los predios cuyo avalúo resulta de la autoestimación que es inscrita por las autoridades catastrales. Para estos predios aplica el límite establecido en el artículo 6 de la Ley 44 de 1990, que se analizará más adelante.
- ▶ Predios mayores a 100 hectáreas del sector rural. Para estos predios aplica el límite establecido en el artículo 6 de la Ley 44 de 1990, que se analizará más adelante.

b. El 100% del IPC

Este límite especial del impuesto predial, establecido en el inciso tercero del artículo 2 de la Ley 1995 de 2019² solo aplica para los predios que cumplan las siguientes condiciones:

- ▶ Destinados a vivienda
- ▶ Pertenecientes a los estratos 1 y 2
- ▶ Avalúo catastral de hasta 135 smlmv

² El tenor literal de la norma es el siguiente: “Artículo 2°. Límite del Impuesto Predial Unificado. (...) Para las viviendas pertenecientes a los estratos 1 y 2 cuyo avalúo catastral sea hasta, 135 smmlv, el incremento anual del Impuesto Predial, no podrá sobrepasar el 100% del IPC.”



- ▶ Que no hayan efectuado autoestimación inscrita por las autoridades catastrales.
- ▶ Menores de 100 hectáreas del sector rural.

c. El doble del monto liquidado por el mismo concepto en el año inmediatamente anterior

Este límite general y residual se encuentra establecido en el artículo 6 de la Ley 44 de 1990 y aplicará para todos los predios que se encuentren excluidos de los límites explicados anteriormente.

Aunque esta disposición incorpora algunas exclusiones, consideramos que ninguna se presentaría por efecto de la aplicación de la metodología, puesto que al no tener la condición de actualización catastral no se incorporarán predios nuevos o de construcciones. Adicionalmente, en la medida en que solo se aplicará al sector rural tampoco habrá predios que tengan la calidad de urbanizables no urbanizados o urbanizados no edificados.

B. En relación con la sobretasa ambiental:

En relación con este tema, el artículo 10 de la Ley 44 de 1990 señala:

“Artículo 10. Límite del Impuesto. 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.” (Énfasis nuestro)

Este Despacho ha considerado que las disposiciones contenidas en la Ley 44 de 1990, a pesar de ser anteriores a la expedición de la ley 99 de 1993 (que regula la sobretasa ambiental), no resultan contrarias a esta y en esa medida aún se encuentran vigentes y resultan aplicables para la liquidación de la sobretasa ambiental.



Adicionalmente, se ha considerado que para la correcta interpretación de la ley debe analizarse la literalidad de la ley 14 de 1983, que se refiere de manera indistinta a los procesos de formación y actualización catastral. Con base en ese análisis se ha concluido que el límite señalado en la norma transcrita aplica para todos los procesos catastrales de los que trata la ley.

Por otro lado, encontramos los artículos 88 y 90 de la Resolución 2555 de 1988, proferida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi “Por la cual se reglamenta la formación, actualización de la formación y conservación del Catastro Nacional, y subroga la resolución No. 660 de 30 de marzo de 1984”, que se encontraba vigente al momento de la expedición de la ley 44 y que señalan:

ARTÍCULO 88. Actualización de la Formación Catastral. La actualización de la formación catastral consiste en el conjunto de operaciones destinadas a renovar los datos de la formación catastral, mediante la revisión de los elementos físico y jurídico del catastro y la eliminación en el elemento económico de las disparidades originadas por cambios físicos, variaciones de uso o de productividad, obras públicas, o condiciones locales del mercado inmobiliario.

ARTÍCULO 90. Avalúo de la Actualización de la Formación Catastral. El avalúo de la actualización de la formación es el avalúo catastral corregido para eliminar disparidades provenientes de cambios físicos, variaciones de uso o de productividad, obras públicas o condiciones locales del mercado inmobiliario.

Como se puede colegir de la lectura de las normas transcritas, es evidente que para el momento de la expedición de la Ley 44 de 1990 la referencia a la formación abarcaba no solo la etapa inicial de formación, sino también su posterior actualización, a la cual se denominaba “actualización de la formación”.

Siendo ello así, este Despacho ha considerado que cuando la norma se refiere a “predios formados de acuerdo con las disposiciones de la Ley 14 de 1983” comprende a los formados y a aquellos que



han sido objeto de procesos de actualización, conservación y por supuesto a los que se les aplique la metodología de reducción de rezago, por no modificar la condición de “**predios formados**”

En relación con los límites de la Ley 44 de 1990, el Consejo de Estado recientemente señaló:

“Ahora bien, dado que los procesos de formación, actualización de la formación y la información que debe inscribirse en el catastro en la fase de conservación derivará en cambios que pueden incidir fiscalmente, el artículo 6.º de la Ley 44 de 1990 previó una limitación a la cuota tributaria del impuesto predial unificado, producto del nuevo avalúo catastral resultante, consistente en que no podrá superar el doble del impuesto determinado en el año inmediatamente anterior. De ahí que el incremento que experimentará la cuota tributaria producto de un nuevo avalúo será gradual, atendiendo al hecho de que en cada anualidad se deberá corroborar que la cuota no exceda del doble del impuesto obtenido en el período anterior hasta lograr cuantificarse completamente con el nuevo avalúo.

Cabe registrar que el primer inciso del mencionado artículo 6.º señala como momento de partida del nuevo avalúo resultante la entrada en vigor del proceso de formación catastral; sin embargo, su Decreto Reglamentario 2388 de 1991 supera dicha imprecisión al remitir al proceso de formación indicado en los artículos 5.º y 175 de la Ley 14 de 1983 y del Decreto Ley 1333 de 1986, respectivamente, ambas normas referidas tanto a la formación como a la actualización de la formación, de tal forma que las previsiones de la Ley 44 de 1990 no pueden interpretarse de manera restringida a la fase en la cual la autoridad catastral hace la formación, sino en relación con todos los procedimientos regulados en la Resolución 070 de 2011, incluida la actualización, la conservación y la revisión, entre otras, puesto que todas ellas pretenden eliminar las disparidades en la información jurídica, física, económica y fiscal de los predios y la correcta fijación del avalúo catastral³”. (Subrayado nuestro)

³ Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Cuarta, C.P.: Julio Roberto Piza Rodríguez. Sentencia del 25 de febrero de 2021. Rad.: 25000-23-37-000-2015-01890-01(23261).



A pesar de que el análisis del Consejo de Estado se refiere al artículo 6 de la ley 44 de 1990 y no al artículo 10 por cuanto ese asunto no había sido sometido al análisis de la sala, en criterio de esta Dirección el análisis y la conclusión resultan aplicables al artículo 10, máxime cuando el mismo artículo 10 remite a las normas de la Ley 14 de 1983.

Así las cosas, y haciendo nuestras las palabras del Consejo de Estado, consideramos que el límite del artículo 10 de la Ley 44 de 1990 aplica a todos los procedimientos catastrales, incluida la aplicación de la metodología de reducción de rezago, puesto que pretende eliminar las disparidades en la información jurídica, física, económica y fiscal de los predios y la correcta fijación del avalúo catastral.

Resumen de los límites aplicables

LÍMITE GENERAL	EXCLUSIONES
50% del monto liquidado el año anterior (inciso segundo del artículo 2 de la Ley 1995 de 2019)	Predios destinados a vivienda, pertenecientes a los estratos 1 y 2 cuyo avalúo catastral sea de hasta 135 smlmv. A estos predios aplicará el límite del 100% del IPC.
	Los predios cuyo avalúo resulta de la autoestimación que es inscrita por las autoridades catastrales. Para estos predios aplica el límite establecido en el artículo 6 de la Ley 44 de 1990.
	Predios mayores a 100 hectáreas del sector rural. Para estos predios aplica el límite establecido en el artículo 6 de la Ley 44 de 1990, que se analizará más adelante.

LÍMITE ESPECIAL	CONDICIONES
100% del IPC (inciso tercero del artículo 2 de la Ley 1995 de 2019)	Destinados a vivienda
	Pertenecientes a los estratos 1 y 2
	Avalúo catastral de hasta 135 smlmv.
	Que no hayan efectuado autoestimación inscrita por las autoridades catastrales.
	Menores de 100 hectáreas del sector rural.



LÍMITE RESIDUAL	EXCLUSIONES
100% del monto liquidado el año anterior (Artículo 6 de la Ley 44 de 1990)	Aunque esta disposición incorpora algunas exclusiones, consideramos que ninguna se presentaría por efecto de la aplicación de la metodología, puesto que al no tener la condición de actualización catastral no se incorporarán predios nuevos o de construcciones. Adicionalmente, en la medida en que solo se aplicará al sector rural tampoco habrá predios que tengan la calidad de urbanizables no urbanizados o urbanizados no edificados.

Límite a la sobretasa ambiental
100% del monto liquidado el año anterior (Artículo 10 de la Ley 44 de 1990)



Hacienda

