



Libertad y Orden

7.2

Bogotá D.C., 16-Jun-03

021945-03

Doctor
ÁLVARO CAMACHO MONTOYA
Bogotá D.C.
Cra. 10 No. 96 -25 Of. 419

Tema: Impuesto predial.

Respetado doctor:

Mediante oficio radicado el 8 de mayo de 2003 con el número 34051, nos pregunta:

“... los predios ubicados en áreas rurales o suburbanas (sin importar su uso) y de cualquier municipio del país, si tienen el límite de crecimiento de impuesto predial contenido en el artículo 6 de la ley 44 de 1990, y que los que se exceptúan de dicho beneficio son únicamente predios de tipo urbano (urbanizables no urbanizados y urbanizados no edificados)”

Frente a lo anterior nos permitimos manifestar que de acuerdo con las funciones asignadas a la Dirección de Apoyo Fiscal por el Decreto 2044 de 2002, se absolverán con respuestas en términos generales de conformidad con el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo.

Consideraciones previas:

La ley 388 de 1997 establece la definición de predios urbanos, de expansión urbana, rurales, y suburbanos en los siguientes términos:

“Artículo 31. Suelo urbano. *Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio distrital o municipal destinadas a usos urbanos por el plan de ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en los planes de ordenamiento territorial.*

Las áreas que conforman el suelo urbano serán delimitadas por perímetros y podrán incluir los centros poblados de los corregimientos. En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o sanitario.

“Artículo 32. Suelo de expansión urbana. *Constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del plan de ordenamiento, según lo determinen los Programas de Ejecución.*

La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamiento colectivo de interés público o social.

Dentro de la categoría de suelo de expansión podrán incluirse áreas de desarrollo concertado, a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas.

“Artículo 33. Suelo rural. *Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.”*

“Artículo 34. Suelo suburbano. *Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994. Podrán formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores urbanos interregionales.*

Los municipios y distritos deberán establecer las regulaciones complementarias tendientes a impedir el desarrollo de actividades y usos urbanos en estas áreas, sin que previamente se surta el proceso de incorporación al suelo urbano, para lo cual deberán contar con la infraestructura de espacio público, de infraestructura vial y redes de energía, acueducto y alcantarillado requerida para este tipo de suelo.” (El subrayado de estos artículos no es original)

Del análisis de los artículos citados, y especialmente de los apartes subrayados, resulta razonable concluir que al ser sólo susceptibles de edificación y urbanización el suelo que se encuentra dentro del perímetro urbano, no gozarían de la potencialidad de ser urbanizadas o edificadas las zonas rurales, suburbanas y de expansión; toda vez que éstas sólo se podrán destinar a uso urbano cuando se surta el proceso de incorporación a éste, con todos los presupuestos jurídicos¹ y fácticos² requeridos.

¹ Cumplimiento de las acciones urbanísticas previstas en el artículo 8 de la ley 388 de 1997 y de los componentes urbano y rural del plan de ordenamiento territorial previstos en el artículos 13 y 14 de la misma ley, clasificación y delimitación de suelos artículo 15, entre otros.

Análisis del artículo 6 de la ley 44 de 1990:

“Artículo 6.-Límites del impuesto. A partir del año en el cual entre en aplicación la formación catastral de los predios, en los términos de la Ley 14 de 1983, el impuesto predial unificado resultante con base en el nuevo avalúo, no podrá exceder del doble del monto liquidado por el mismo concepto en el año inmediatamente anterior, o del impuesto predial, según el caso.

La limitación prevista en este artículo no se aplicará para los predios que se incorporen por primera vez al catastro, ni para los terrenos urbanizables no urbanizados o urbanizados no edificados. Tampoco se aplicará para los predios que figuraban como lotes no construidos y cuyo nuevo avalúo se origina por la construcción o edificación en él realizada.”

La norma transcrita establece un límite para el monto del impuesto predial cuando hay procesos de formación catastral, que se constituye en una previsión legal tendiente a garantizar la seguridad jurídica en la suma mencionada. Sin embargo, en el inciso 2° de esta norma se establece que esta garantía o beneficio para el contribuyente no es aplicable a:

- 1- Los predios que se incorporen por primera vez al catastro.
- 2- Los terrenos urbanizables no urbanizados
- 3- Urbanizados no edificados.
- 4- Lotes no construidos y cuyo nuevo avalúo se origina por la construcción o edificación en él realizada.”

En concordancia con el apartado anterior -consideraciones previas- en el caso de los terrenos urbanizables no urbanizados o urbanizados no edificados, se hace referencia a predios que se encuentren dentro del perímetro urbano solamente, toda vez que inmuebles con estas características sólo se encuentran en este ámbito, de acuerdo con una interpretación sistemática del artículo 6 de la ley 44 de 1990 con la ley 388 de 1997.

Cordialmente,

LUIS FERNANDO VILLOTA QUIÑONES

Subdirector de Fortalecimiento Institucional Territorial

Dirección General de Apoyo Fiscal

AM

² Dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamiento colectivo de interés público o social.