



(Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital)

**MUTACIONES Y RECTIFICACIONES CATASTRALES EN EL ASPECTO FISICO
QUE PRESENTARON ALGUNOS INMUEBLES CENSO INMOBILIARIOS
2018- 2019**

**RUBÉN DARÍO GÓMEZ GUTIÉRREZ
PERSONERO DELEGADO PARA LAS FINANZAS Y DESARROLLO
ECONÓMICO**

**ANGELO DAVID MANCIPE VARGAS
MARÍA LUISA MEDINA GONZÁLEZ**

Bogotá, Mayo 2019



TABLA DE CONTENIDO

INTRODUCCIÓN.....	3
DIAGNOSTICO.....	4
OBJETIVO GENERAL	5
OBJETIVO ESPECIFICO.....	5
MARCO METODOLOGÍCO	6
MUTACIONES FISICAS EN PREDIOS.....	7
Recapitulación	7
Tramites que atiende la UAECD:	8
CONDICIONES FISICAS QUE IDENTIFICAN LOS CAMBIOS A INCORPORAR EN LA BASE CATASTRAL PREDIAL.....	10
CAPITULO I DETERMINACIÓN DE INMUEBLES QUE REGISTRAN MUTACIONES FISICAS DE SEGUNDA Y TERCERA CLASE 2019 Y 2018	13
1.1. Estructura de predios depurados que registran mutaciones físicas de segunda y tercera clase vigencia 2019.....	14
1.2. Predios con mutaciones físicas excluidos de la emisión de facturación de impuesto predial unificado vigencia 2019.....	17
CAPITULO II PREDIOS OBJETO DE LIQUIDACION PREDIAL CON PERDIDA DE TOPE POR MUTACIONES FISICAS DE SEGUNDA Y TERCERA CLASE VIGENCIA 2019 – ADMINISTRACION TRIBUTARIA.....	27
2.1. PREDIOS CON MUTACIONES FISICAS QUE REGISTRAN VARIACION EN LA BASE GRAVABLE VS. AVALUO CATASTRAL PARA EL CÁLCULO DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO VIGENCIA 2019.	30
2.1.1. Cálculo base gravable para predios mejoras.....	35
2.1.2. Cálculo base gravable para predios matrices.....	39
2.1.3. Cálculo base gravable para predios excluidos parciales:	42
2.2. Predios que registran rectificaciones catastrales y perdidas de tope en liquidación predial 46	
2.2. PERDIDA DE TOPE POR RANGOS DE TARIFAS PREDIALES	67
RESULTADOS	70
RECOMENDACIÓN.....	72
TABLA DE CUADROS	74
TABLA DE GRAFICAS.....	75



INTRODUCCIÓN

En observancia a los artículos 114, 115 y 117 de la Resolución 70 de 2011- capítulo II – Mutaciones Catastrales y Rectificaciones, procedente del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital- UAECD, en desarrollo de la actualización catastral del censo inmobiliario del Distrito Capital para los años 2018 y 2019, adelanto actividades y labores técnicas de reconocimiento de los predios que presentaron cambios en su aspecto físico en el área urbana y rural, con el fin de reflejar la realidad inmobiliaria de la ciudad, para efecto de la liquidación del tributo predial por parte de la Secretaría Distrital de Hacienda – Dirección Distrital de Impuestos.

Adicional a esta decisión reglamentaria, es de enfatizar, que dentro del rol de atención personalizada o escrita que compete a esta delegada, se orientan múltiples usuarios capitalinos que consultan sobre mutaciones y rectificaciones catastrales en relación con el aspecto físico de los inmuebles de su propiedad; modificaciones que son advertidas por el ente rector catastral en los procesos de actualización y conservación catastral, con el fin de establecer el destino hacendario de los inmuebles, para efecto del cálculo del Impuesto predial Unificado a 1° de enero de cada año, y que en algunos casos, les forja a pagar un tributo predial que previsiblemente excede el máximo permitido, por la pérdida de los topes diferenciales que fija la norma tributaria para proteger el bolsillo del contribuyente.

En este orden de ideas, se hace imperativo para esta delegada, en virtud de la función de prevención y control, evaluar y verificar las “Mutaciones y rectificaciones catastrales en el aspecto físico que presentaron algunos inmuebles”, objeto del Censo inmobiliario en las vigencias 2018- 2019, a fin de determinar que la información capturada por el ente rector catastral relacionada con los cambios físicos, corresponde a una mutación física que da lugar al incremento en el impuesto predial unificado en la anualidad fiscal respectiva, dado que hay pérdida de los topes diferenciales de incremento y/o decremento, tal como lo estipula el aparte referido en el Artículo 1° del Acuerdo 648 del 16 de Septiembre de 2016, o en su defecto, concierne a una rectificación catastral, que por tratarse de una corrección en los documentos catastrales, no da lugar a pérdida del tope diferencial.

Finalmente, a través de este escrito se conocerán los resultados consolidados y demostrativos de los inmuebles urbanos y rurales que fueron objeto de mutaciones catastrales y rectificaciones en el aspecto físico, para efecto de la liquidación predial.



DIAGNOSTICO

Ante las múltiples quejas presentadas por los usuarios capitalinos, relacionadas con la actividad de reconocimiento urbano y rural de predios, como operación dentro del proceso de actualización y conservación de la formación catastral, que anualmente adelanta el ente rector catastral en el Distrito capital, y que entre otros objetivos, renueva los datos de los atributos físicos de los inmuebles, para efecto de establecer el avalúo catastral (base gravable), factor que determina la aplicación de tarifas por mil y topes, para fijar el Impuesto predial Unificado en la vigencia relativa; esta delegada, verificara si los cambios físicos que registran los inmuebles en las anualidades gravables 2018 y 2019, corresponden a Mutaciones Catastrales de Segunda o Tercera Clase, definidas en el Artículo 115 de la Resolución 70 de febrero 4 de 2011, o simplemente se trató de una rectificación catastral.

Es de mencionar, que de conformidad con el contenido normativo del Artículo 1° del Acuerdo 648 de 2016, cuando los inmuebles presenten mutaciones físicas, no podrán aplicar los límites señalados como topes de máximo incremento sobre el impuesto ajustado del año inmediatamente anterior; es decir que en este caso, el impuesto predial a pagar corresponderá al valor concluyente como impuesto a cargo.

En recapitulación de lo expuesto, es un importe agregado para esta delegada, que diariamente atiende y resuelve consultas relacionadas con cuestionamientos en materia catastral y tributaria, dar claridad a los administrados del tributo predial, respecto a si los incrementos en el impuesto ajustado correspondiente a los predios de su propiedad que presentaron modificaciones físicas 2018, con efecto fiscal en la vigencia 2019, y aun posteriores, han sido fijados en obediencia a lo dispuesto en la normativa catastral-tributaria referida, o si la inconformidad exteriorizada por algunos contribuyentes capitalinos, se fundamenta en una información predial inconsistente que les ha creado una condición de deterioro en su patrimonio.



OBJETIVO GENERAL

Verificar si las mutaciones o rectificaciones en el aspecto físico que registran los predios en la base predial de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECDD, durante las vigencias 2018 y 2019, se consideraron para efecto de la liquidación del Impuesto Predial Unificado Ajustado de conformidad con lo estipulado en el Acuerdo 648 de 2016.

OBJETIVO ESPECIFICO

Determinar si los inmuebles que fueron objeto de rectificación en el aspecto físico, están acordes con la aplicación del tope de incremento en el Impuesto Ajustado del año inmediatamente anterior para efecto del tributo a pagar por el contribuyente en la vigencia 2018 y 2019.

Comprobar si los inmuebles que fueron objeto de mutación y rectificación en el aspecto físico reportados en la base predial por el ente catastral, fueron esencia de la liquidación y tributación predial en las vigencias 2018 y 2019.



MARCO METODOLOGÍCO

Este estudio, se consolida a partir de la información básica suministrada por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital- UAECD y de la Dirección Distrital de Impuestos de Bogotá –DIB, relacionada con los predios que presentaron mutaciones y rectificaciones catastrales para efecto de determinar en la vigencia 2018 y 2019, el impuesto predial Unificado ajustado a pagar por su propietario.

En el adelanto de este análisis se programaron y ejecutaron las siguientes actividades:

- ✓ Recopilación del marco normativo: Se acopiaron y estudiaron las disposiciones tributarias contempladas en el Acuerdo 648 de 2016, y Resolución 70 de 2011, pertinentes a la Simplificación del Sistema Tributario Distrital y reglamentación técnica de la formación catastral, actualización de la formación y conservación catastral.
- ✓ Información y Documentación: Solicitud Bases Contentivas de Datos: Previamente, se solicitó a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, los inmuebles que registraron mutaciones en el aspecto físico y rectificaciones a la inscripción catastral para efectos tributarios en las vigencias 2018 y 2019. A la par, se solicitó a la Dirección de Impuestos de Bogotá – DIB, la información de los inmuebles que registraron la marca de mutación o rectificación catastral para efectos tributarios en las vigencias en mención, adicional, el Estado de Cuenta Detallado por predio y el Reporte de Declaraciones y Pagos del contribuyente.
- ✓ Análisis y Confrontación de Bases Contentivas: efectuado el cruce de la información catastral vs. tributaria, se establecerá el número de inmuebles reportados con cambios físicos que corresponden a mutaciones catastrales y el número de inmuebles que presentaron rectificaciones, verificando si el impuesto predial unificado en las vigencias 2018 y 2019, se fijó de conformidad con la normativa tributaria vigente.
- ✓ Análisis de Casos: Sobre algunos de los predios seleccionados, se adelantara un estudio a efectos de verificar que el procedimiento de liquidación del impuesto a cargo para la vigencia 2018 y 2019, se haya realizado de acuerdo con las disposiciones tributarias contempladas en el Acuerdo 648 de 2016.



MUTACIONES FISICAS EN PREDIOS

Recapitulación

Respecto a este tema, es válido contextualizar sobre la normatividad catastral y tributaria vigente que es una mutación física y rectificación sobre un predio inscrito en la base catastral oficial del Distrito Capital, y que efecto tributario genera sobre la liquidación del Impuesto Predial Unificado, a partir de la vigencia 2017, año gravable en el cual se simplifica el Sistema Tributario Distrital en observancia al Acuerdo 648 de 2016.

Así las cosas, para mayor comprensión del tema, se trae a colación la definición técnica dada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC, en el Artículo 114 de la Resolución 70 de 2011, la cual define como Mutación Catastral: “*Se entiende por mutación catastral todo cambio que sobrevenga respecto de los aspectos físico, jurídico o económico de los predios de una unidad orgánica Catastral, cuando dicho cambio sea debidamente inscrito en catastro*”.

Análogo a lo anterior, el Artículo 115 de la norma citada, señala que para efectos catastrales las mutaciones se clasificaran en el siguiente orden:

- a) *Mutaciones de primera clase: Las que ocurran respecto del cambio de propietario o poseedor;*
- b) *Mutaciones de segunda clase: Las que ocurran en los linderos de los predios, por agregación o segregación con o sin cambio de propietario o poseedor;*
- c) *Mutaciones de tercera clase: Las que ocurran en los predios bien sea por nuevas edificaciones, construcciones, o demoliciones de éstas;*
- d) *Mutaciones de cuarta clase: Las que ocurran en los avalúos catastrales de los predios de una unidad orgánica catastral por renovación total o parcial de su aspecto económico, ocurridos como consecuencia de los reajustes anuales ordenados conforme a la ley y las autoestimaciones del avalúo catastral legalmente aceptadas.*
- e) *Mutaciones de quinta clase: Las que ocurran como consecuencia de la inscripción de predios o mejoras por edificaciones no declarados u omitidos durante la formación catastral o la actualización de la formación del catastro.*

En conexión con el termino Rectificaciones, el Artículo 117 de esta regla catastral, precisa: “*Se entiende por rectificación la corrección en la inscripción catastral del predio, de los errores en los documentos catastrales, advertidos en cualquier momento, de oficio o a petición de parte*”.

Las mutaciones de que trata el Artículo 115, deben realizarse por el ente catastral descentralizado en el Distrito Capital, en un término máximo de treinta (30) días, contados a partir de la fecha de recibo de la solicitud con los documentos pertinentes o de la información registral (Artículo 116).

Desde la perspectiva de efecto tributario, es legal mencionar que el Acuerdo 648 de 2016, dentro de las innovaciones que apporto, preciso que los límites señalados



como topes diferenciales de incremento del 10%, 15%, 18% y 25%, sobre el impuesto predial unificado del año inmediatamente anterior, no son aplicables a los predios urbanizables no urbanizados o urbanizados no edificados y **cuando tengan lugar para mutaciones físicas en el inmueble**. (Subrayado y negrilla nuestra).

Tramites que atiende la UAECD:

En relación con las mutaciones que afectan la información física de los inmuebles objeto de actualización en su información predial; catastro distrital, atiende los siguientes trámites, los cuales pueden generarse por la información tomada en el censo catastral o a solicitud del propietario del bien inmueble.

CODIGO TRAMITE	DESCRIPCION DEL TRAMITE
5	MODIFICACION ESTRATO USO Y DESTINO
7	INCOR MEJORA EDIFICACION EN PREDIO AJENO
9	REFORMA PH/INCORPORACION CONSTRUCCION PH
10	CAMBIO DE NOMBRE
19	INCORPORACION DE TOPOGRAFICOS
21	DESENGLOBE NPH-NO PROPIEDAD HORIZONTAL
22	DESENGLOBE PROPIEDAD HORIZONTAL
23	ENGBLOBE NO PROPIEDAD HORIZONTAL
25	DESEN DESARRO URBANISTICOS Y ZONAS CES
31	INCORPORACION CONSTRUCCION NPH
32	RECTIFICACION DE AREA CONSTRUIDA
37	ACTUAL, CORRECCION Y MODIF TOPOGRAFICOS
38	REFORMA PH LEY 675
50	NUEVA INCORPORACION
62	RECTIFICACION AREA TERRENO PREDIOS NPH
64	CANCELACION PREDIO
71	CERTIFICACIONES MANUALES CONSERVACION
74	CERTIFICACION DE CABIDA Y LINDEROS
97	CORRECCION IDENTIFICADOR PREDIAL
100	ACTUALIZACION CABIDA Y LINDEROS LEY 1682

Fuente: Información suministrada DIB-SDH y Desarrollado por la Delegada de Finanzas y Desarrollo Económico.

Igualmente, es de aclarar que conforme a los manuales de procedimientos del subproceso de conservación catastral y en aplicación a los trámites relacionados anteriormente, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital- UAECD, una vez identificado el cambio que se debe realizar sobre un predio, hace uso del procedimiento funcional asociado a la mutación, con el fin de formalizar dicha modificación sobre la base catastral predial. Todo cambio o mutación, para ser incorporado en el Sistema Integral de Información Catastral- SIIC, debe ser

Al servicio de la ciudad



aprobado por un funcionario responsable y debe generarse la historia de la modificación antes del cambio, a fin de conservar el histórico de la mutación. En el esquema a continuación se identifica el objetivo, la necesidad y la expectativa del usuario ante la ejecución del procedimiento del cambio que experimenta la propiedad inmueble.

TABLA N° 1 .NECESIDAD Y EXPECTATIVA EN LOS PROCEDIMIENTOS APLICADO CON RESPECTO A LAS MUTACIONES FISICAS

CODIGO	DESCRIPCION MUTACION	SOLICITUD	OBJETIVO/ NECESIDAD Y EXPECTATIVA
5	ACTUALIZACION VIGENCIAS	Gerencia Comercial o Atencion usuario	DESENGLOBE NPH: Procede por: A. venta parcial, division material, adjudicacion por sentencia en los que se deba incorporar area construida que corresponde al predio a desenglobar. B. Cuando los predios a desenglobar se encuentran inscritos como posesiones o mejoras en predio ajeno y se evidencie cambio en la construccion , uso o destino economico. C. cuando al realizar el calculo valor de la construccion, el sistema arroja un valor negativo. Aplica para cuando procede mas de una vigencia. ENGLOBE: Procede cuando: A. Los predios a englobar se encuentran construidos y presentan modificaciones en el area construida, uso o destino conforme al historico del Sistema de Informacion Integral Catastral- SIIC B. Cuando al realizar el calculo del valor de la construccion el sistema arroja un valor negativo.
7	VIGENCIAS MASIVAS PREDIOS PH	Solicitud Ciudadano y/o entidad	Actualizar la informacion fisica (areas construidas, usos, destino,calificacion y estrato) de un predio sometido a régimen de propiedad horizontal, por el proceso de conservacion. Aplica para todas las vigencias.
16	RECUPERACION PREDIOS BORRADOS	Solicitud dependencia Entidad.	Recuperar predios borrados que requieren de la actualizacion de alguna vigencia anterior al borre. Recuperacion de predio por cierre de folio de matricula (resciliacion de estrituras). Se busca permitir la actualizacion del predio para la vigencia requerida.
21	ENGLOBE NPH	Solicitud del Ciudadano	Realizar el Englobe de un inmueble de no propiedad horizontal, mediante acto por medio del cual se unen material y jurídicamente dos o más predios colindantes y de un mismo propietario. Actualizacion de la realidad fisica del predio en la base de datos grafica y alfanumerica.
28	DESENGLOBE LEY 675	Solicitud del Ciudadano	Realizar la reforma a la propiedad horizontal a partir del reglamento de propiedad horizontal en el SIIC y base cartografica. La necesidad y expectativa se centra en que la propiedad horizontal quede debidamente actualizada con la reforma al reglamento, en el SIIC y en la base cartográfica.
31	DESENGLOBE NPH	Solicitud del Ciudadano	Realizar Desenglobe de una porcion de un inmueble de no propiedad horizontal , el cual se segrega de otro de mayor extension , por efecto de su identidad registral. Actualizacion de la realidad fisica del predio en la base de datos Grafica y Alfanumerica de la UAECD
32	DESENGLOBE PH	Solicitud del Ciudadano	Realizar el fraccionamiento de un inmueble en varias secciones, se procede a la apertura de nuevos folios de matricula, en los que se tomará nota de donde se derivan y se procede al traslado para los gravámenes prediales. Que se desenglobe la propiedad horizontal conforme al reglamento en el SIIC y en la Base cartografica
35	REFORMA PH	Solicitud del Ciudadano	Realizar la reforma a la propiedad horizontal a partir del reglamento de propiedad horizontal en el SIIC y base cartografica. La finalidad es que la propiedad horizontal quede debidamente actualizada con la reforma al reglamento, en el SIIC y en la base cartografica de la UAECD
38	REFORMA PH LEY 675	Solicitud del Ciudadano	Realizar la reforma a la propiedad horizontal a partir del reglamento de propiedad horizontal en el SIIC y base cartografica. Que la propiedad horizontal quede debidamente actualizada con la reforma al reglamento, en el SIIC y en la base
40	TOMA CONSTRUCCION	DE Solicitud Ciudadano y/o entidad	El fin es actualizar el area construida de un predio, se da la toma de construccion y demolicion en predios NPH, mediante los procesos de conservacion y actualizacion catastral. La actualizacion del area construida aplica para la vigencia siguiente a la fecha de la solicitud
51	RECTIFICACION TERRENO RECTIFICACION CONSTRUCCION PREDIOS SOMETIDOS A	DE Propietario, poseedor, apoderado, r epresentant e legal o Heredero. NO	Correccion por errores en documentos catastrales, cancelacion por doble inscripcion de un predio por errores en documentos catastrales, ajustes o modificaciones en georeferenciacion para que el area del predio quede con el area del terreno y construccion correspondiente en el Sistema Integral de Informacion catastral -SIIC y en la base cartografica de acuerdo con la normativa vigente.
72	MEJORA EN PREDIO AJENO	solicitud Ciudadano	la incorporacion del inmueble se realiza una vez el propietario o poseedor del terreno o construccion y/o edificacion comuniquen a la autoridad catastral, informado la ubicacion del terreno y de la construccion y/o edificaciones, el area y valor, la escritura registrada o documento de adquisicion; así como la de fecha de terminacion de las edificaciones. Incorporacion de la Construccion de acuerdo con la normativa vigente.

FUENTE: Información suministrada por la Gerencia de Información Catastral y tecnológica -UAECD



Dentro del procedimiento funcional, el ente catastral, acorde con la categoría del cambio o registro realizado, selecciona los predios con mutación física bajo los siguientes criterios:

CONDICIONES FISICAS QUE IDENTIFICAN LOS CAMBIOS A INCORPORAR EN LA BASE CATASTRAL PREDIAL

TABLA N°2. SELECCIÓN DE PREDIOS CON MUTACION FISICA

CONDICION DE LA MUTACION
1. PREDIOS EXISTENTES Y AFECTADOS CON LAS MUTACIONES 72,16,31,32,21,33,28,40,71,51
2. PREDIOS NUEVOS Y AFECTADOS CON LAS MUTACIONES 72,16,31,32,21,33,28,40,71,51
3. PREDIOS EXISTENTES Y AFECTADOS CON LAS MUTACIONES 35,38,5,7 Y SIN CAMBIO EN DESTINO Y CALIFICACION
4. PREDIOS NUEVOS Y AFECTADOS CON LAS MUTACIONES 35,38,5,7 Y SIN CAMBIO EN DESTINO NI CALIFICACION
5. PREDIOS EXISTENTES Y AFECTADOS CON LAS MUTACIONES 35,38,5,7 Y CON CAMBIO EN DESTINO O CALIFICACION
6. PREDIOS NUEVOS Y AFECTADOS CON LAS MUTACIONES 35,38,5,7 Y CON CAMBIO EN DESTINO O CALIFICACION

FUENTE: Información suministrada por la Gerencia de Información Catastral y tecnológica -UAECD

De otra parte, la Unidad Catastral, exterioriza que con relación a los predios objeto de este análisis, que registraron cambios físicos, se abreviaron bajo las siguientes situaciones:

- Predios que modificaron el puntaje de calificación sin alterar sus áreas de uso.
- Predios que tienen más de un uso de la construcción, a los cuales se les modifico el área de cada uso o se adiciono un nuevo uso, pero que, en todo caso, el total del área construida se mantuvo.
- Predios a los cuales se les modifico el avance de la construcción, sin cambiar las áreas de uso.
- Predios con modificación en ítems de la calificación de construcción, en los cuales el nuevo ítem, tiene el mismo puntaje del anterior, sin cambiar áreas de uso.



- Predios que se les actualizo la calificación de los usos existentes adicionando los ítems cuyo puntaje es cero (o), razón por la cual no se modificaron áreas de uso ni puntaje.

PROCEDIMIENTO DE GESTIÓN FUENTES DE INFORMACION PRIMARIAS Y SECUNDARIAS QUE ACTUALIZAN LOS ATRIBUTOS FISICOS DE LOS PREDIOS EN EL DISTRITO CAPITAL

La unidad Administrativa especial de Catastro Distrital, en observancia de la resolución 1008 de 2012, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante la cual establece la actualización permanente de la formación catastral de los predios, a fin de identificar los cambios físicos de los inmuebles ubicados en jurisdicción del Distrito Capital, usa como fuentes de información primaria, la proveniente del Observatorio técnico Catastral –OTC y la base de Infraestructura de datos Espaciales de Bogotá – IDECA, obtenida mediante sus investigaciones y como fuente secundaria las relacionadas a continuación:

TABLA N°3. FUENTES SECUNDARIAS:

FUENTES	FUNCION
Fotografías aéreas de contacto y ampliadas, ortofotomapas, imágenes de satélite etc.	Identificar áreas, zonas e incluso predios con dinámica física y constructiva
Información de censos o relacionada del Departamento Administrativo Nacional de Estadística - DANE	Identificar áreas o espacios geográficos con actividad inmobiliaria física y constructiva.
Información de Notariado y registro - Transacciones SNR	Identificar predios nuevos y/o modificación o extinción de otros
Información de Servicios públicos Domiciliarios: Nuevas acometidas: EAAB, CODENSA, (Cambio de Uso y Provisionales de Obra).GAS NATURAL, ETB.	Identificar predios nuevos o cambios de uso o destino de los existentes
Información de licencias de urbanismo y construcción o modificación de las mismas	Identificar nuevas urbanizaciones, construcciones o modificaciones
Saldos de mutaciones del proceso de conservación	Identificar cambios en los predios producto de la conservación
Cualquier otro tipo de información asociada o relacionada con el territorio proveniente de cualquier entidad u organismo nacional o local	Identificar áreas , zonas e incluso predios con dinámica física y constructiva

Para la aplicabilidad, de cada una de las fuentes, el ente catastral, establece protocolos que les permite aunar todas las fuentes entre sí, con el fin de



determinar la identificación del predio que registra la transformación, modificación o variación en su elemento físico.

En desarrollo de la práctica del proceso de identificación dinámica anual de los predios, la Unidad, inicia el proceso de identificación de los cambios físicos que hayan presentado los predios urbanos del distrito capital a partir de fuentes internas tales como: predios con nomenclatura provisional y ofertas del mercado inmobiliario, y fuentes externas, como: nuevas acometidas de servicios públicos, predios segregados reportados por la Superintendencia de Notariado y Registro,

En consideración a lo expuesto, y al interior de este análisis, se validó a nivel general, el reporte de predios suministrado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD, bajo la identificación de mutación física o rectificación, a fin de determinar si el cambio físico concerniente al inmueble, corresponde a una mutación de segunda o tercera clase, que a nivel de pago de tributo predial, genera la no aplicación del porcentaje correspondiente al tope diferencial de incremento de impuesto predial unificado.



CAPITULO I DETERMINACIÓN DE INMUEBLES QUE REGISTRAN MUTACIONES FISICAS DE SEGUNDA Y TERCERA CLASE 2019 Y 2018

Consolidadas las bases contentivas de datos de propiedades con mutaciones físicas, reportadas por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, a este ente de control, una vez depurados y verificados por esta delegada los códigos homologados de identificación predial – CHIP’S, asignados a los predios, se concluyó que de un total de 160.948 predios, se eliminaron todos aquellos repetidos y solo 130.773 predios registraron cambios físicos en la vigencia 2018, bajo el valor de restricción “131- PREDIO CON MUTACION FISICA”, para efecto de liquidar el Impuesto Predial Unificado, a partir del 1° de enero de 2019; de conformidad con lo señalado en el Artículo 1° del Acuerdo 648 de 2016. En relación con la depuración, en la tabla a continuación se exponen los predios susceptibles de mutación física por destino y estrato socioeconómico catastral.

TABLA No.4. TOTAL DE PREDIOS DEPURADOS CON MUTACION FISICA UAEC D – VIGENCIA 2019.

BASES CONTENTIVA TOTAL Y DEPURADA DE PREDIOS CON MUTACIONES FISICAS UAEC D - VIGENCIA 2019		
TOTAL PREDIOS REPORTADOS UAEC D		TOTAL PREDIOS DEPURADOS
Destino Economico por Estrato Socioeconomico	N°. Predios	N°. Predios
01-RESIDENCIAL - ESTRATOS	123.379	105.584
1	7.952	6.890
2	31.094	28.600
3	43.168	35.660
4	25.506	20.676
5	10.992	9.693
6	4.667	4.065
03-INDUSTRIAL - ESTRATO 0	92	69
04-DOTACIONAL PUBLICO - ESTRATO 0	750	559
05-RECREACIONAL PUBLICO- ESTRATO 0	3	3
06-DOTACIONAL PRIVADO - ESTRATO 0	856	621
08-RECREACIONAL PRIVADO - ESTRATO 0	4	3
21-COMERCIO EN CORREDOR COMERCIAL	15.874	10.639
0	15.873	10.638
22-COMERCIO EN CENTRO COMERCIAL -	3.261	2.253
23-COMERCIO PUNTUAL - ESTRATO 0	9.804	5.651
24-PARQUEADEROS - ESTRATO 0	85	66
61-URBANIZADO NO EDIFICADO -	2.083	1.681
62-URBANIZABLE NO URBANIZADO -	73	45
63-NO URBANIZ/SUELO PROTEGIDO -	1.041	817
64-LOTE DEL ESTADO - ESTRATO 0	299	184
65-VIAS - ESTRATO 0	1.733	1.335
66-ESPACIO PUBLICO - ESTRATO 0	1.042	940
67-PREDIO CON MEJORA AJENA -	569	323
TOTAL GENERAL	160.948	130.773

FUENTE: Información suministrada por la Gerencia de Información Catastral y tecnológica -UAECD y Desarrollado por la Delegada de Finanzas y Desarrollo Económico.



1.1. Estructura de predios depurados que registran mutaciones físicas de segunda y tercera clase vigencia 2019



TABLA No.5 CATEGORIZACIÓN DE BASE DEPURADA DE PREDIOS

REPORTES TOTAL DE PREDIOS POR DESTINO Y ESTRATO SOCIOECONOMICO UAEC		TOTAL PREDIOS CON MUTACIONES FISICAS TOMADOS POR LA DIRECCION DISTRITAL DE IMPUESTOS 2019			PREDIOS QUE NO PIERDEN TOPE TRIBUTARIO
DESCRIPCION	PREDIOS REPORTADOS UAEC	OBJETO DE LIQUIDACION	EXCLUIDOS	PERDIDA DE TOPE	
01-RESIDENCIAL	105.584,0	19.125,0	318,0	18.807,0	86.459,0
MUTACION DE SEGUNDA CLASE	66.271,0	537,0	22,0	515,0	65.734,0
MUTACION DE TERCERA CLASE	21.682,0	13.985,0	280,0	13.705,0	7.697,0
RECTIFICACIONES CATASTRALES	17.631,0	4.603,0	16,0	4.587,0	13.028,0
03-INDUSTRIAL	69,0	18,0	0,0	18,0	51,0
MUTACION DE SEGUNDA CLASE	17,0	0,0		0,0	18,0
MUTACION DE TERCERA CLASE	31,0	13,0		13,0	0,0
RECTIFICACIONES CATASTRALES	21,0	5,0		5,0	16,0
04-DOTACIONAL PUBLICO	559,0	50,0	36,0	14,0	509,0
MUTACION DE SEGUNDA CLASE	29,0	0,0		0,0	29,0
MUTACION DE TERCERA CLASE	95,0	45,0	34,0	11,0	50,0
RECTIFICACIONES CATASTRALES	435,0	5,0	2,0	3,0	430,0
05-RECREACIONAL PUBLICO	3,0	1,0	1,0	0,0	2,0
MUTACION DE TERCERA CLASE	2,0	1,0	1,0	0,0	1,0
RECTIFICACIONES CATASTRALES	1,0	0,0	0,0	0,0	1,0
06-DOTACIONAL PRIVADO	621,0	187,0	38,0	149,0	434,0
MUTACION DE SEGUNDA CLASE	139,0	1,0	1,0	0,0	138,0
MUTACION DE TERCERA CLASE	293,0	145,0	19,0	126,0	148,0
RECTIFICACIONES CATASTRALES	189,0	41,0	18,0	23,0	148,0
08-RECREACIONAL PRIVADO	3,0	1,0	1,0	0,0	2,0
RECTIFICACIONES CATASTRALES	3,0	1,0	1,0	0,0	2,0
21-COMERCIO EN CORREDOR COM	10.639,0	3.215,0	15,0	3.200,0	7.424,0
MUTACION DE SEGUNDA CLASE	4.369,0	14,0	2,0	12,0	4.355,0
MUTACION DE TERCERA CLASE	5.747,0	3.085,0	0,0	3.076,0	2.662,0
RECTIFICACIONES CATASTRALES	523,0	116,0	13,0	112,0	407,0
22-COMERCIO EN CENTRO COMER	2.253,0	9,0	1,0	8,0	2.244,0
MUTACION DE SEGUNDA CLASE	2.142,0		0,0	0,0	2.142,0
MUTACION DE TERCERA CLASE	10,0	8,0	1,0	7,0	2,0
RECTIFICACIONES CATASTRALES	101,0	1,0	0,0	1,0	100,0
23-COMERCIO PUNTUAL	5.651,0	1.744,0	24,0	1.720,0	3.907,0
MUTACION DE SEGUNDA CLASE	2.420,0	15,0	6,0	9,0	2.405,0
MUTACION DE TERCERA CLASE	2.739,0	1.578,0	16,0	1.562,0	1.161,0
RECTIFICACIONES CATASTRALES	492,0	151,0	2,0	149,0	341,0
24-PARQUEADEROS	66,0	17,0	2,0	15,0	49,0
MUTACION DE SEGUNDA CLASE	8,0	0,0	0,0	0,0	8,0
MUTACION DE TERCERA CLASE	35,0	14,0	2,0	12,0	21,0
RECTIFICACIONES CATASTRALES	23,0	3,0	0,0	3,0	20,0
61-URBANIZADO NO EDIFICADO	1.681,0	0,0	0,0	0,0	1.681,0
MUTACION DE SEGUNDA CLASE	1.042,0				1.042,0
MUTACION DE TERCERA CLASE	163,0				163,0
RECTIFICACIONES CATASTRALES	476,0				476,0
62-URBANIZABLE NO URBANIZAD	45,0	0,0	0,0	0,0	45,0
MUTACION DE SEGUNDA CLASE	26,0				25,0
RECTIFICACIONES CATASTRALES	19,0				19,0
63-NO URBANIZ/SUELO PROTEG	817,0	0,0	0,0	0,0	817,0
MUTACION DE SEGUNDA CLASE	106,0				106,0
MUTACION DE TERCERA CLASE	101,0				101,0
RECTIFICACIONES CATASTRALES	610,0				610,0
64-LOTE DEL ESTADO	184,0	0,0	0,0	0,0	184,0
MUTACION DE SEGUNDA CLASE	37,0				37,0
MUTACION DE TERCERA CLASE	11,0				11,0
RECTIFICACIONES CATASTRALES	136,0				136,0
65-VIAS	1.335,0	0,0	0,0	0,0	1.335,0
MUTACION DE SEGUNDA CLASE	646,0				646,0
MUTACION DE TERCERA CLASE	366,0				366,0
RECTIFICACIONES CATASTRALES	323,0				323,0
66-ESPACIO PUBLICO	940,0	2,0	2,0	0,0	938,0
MUTACION DE SEGUNDA CLASE	207,0	0,0	0,0	0,0	207,0
MUTACION DE TERCERA CLASE	66,0	2,0	2,0	0,0	64,0
RECTIFICACIONES CATASTRALES	667,0		0,0	0,0	667,0
67-PREDIO CON MEJORA AJENA	323,0	0,0	0,0	0,0	323,0
MUTACION DE SEGUNDA CLASE	115,0				115,0
MUTACION DE TERCERA CLASE	113,0				113,0
RECTIFICACIONES CATASTRALES	95,0				95,0
TOTAL GENERAL	130.773,0	24.369,0	438,0	23.931,0	106.404,0

FUENTE: Información suministrada por la Gerencia de Información Catastral y tecnológica -UAEC y Desarrollado por la Delegada de Finanzas y Desarrollo Económico



Observando la estructura de los 130.773 predios reportados por la unidad catastral a la Dirección de Impuestos Distritales de la Secretaría Distrital de Hacienda, como inmuebles que presentaron cambios en su aspecto físico, se evidencia que 24.369 predios fueron considerados por la Administración tributaria para efecto de liquidación del impuesto predial unificado, vigencia 2019, bajo lo establecido en el Artículo 1° del Acuerdo 648 de 2016; así mismo, 438 inmuebles, se evaluaron como predios excluidos del deber sustancial y formal del tributo predial para la vigencia 2019, y 106.404 inmuebles, no calificaron, en razón a que Administración, en el marco de la emisión general de facturas, tomo los predios a los cuales les observo modificación en el área construida, con relación a la vigencia 2018.

Se evidencia que de 105.584 inmuebles de categoría residencial, que experimentaron cambios en sus atributos físicos en la vigencia 2018, la Administración tributaria, para efecto de liquidación de impuesto predial unificado vigencia 2019, solo reporta en su base de predios con restricción 131- mutación física, 19.125 propiedades, de los cuales excluye 318 inmuebles, por ser predios excluidos dentro de la normativa tributaria por el tipo de propiedad, uso o destino económico. Los restantes 86.459 predios, no fueron tenidos en cuenta para el cálculo del impuesto predial con pérdida de tope de incremento diferencial, a pesar de registrar cambio en el aspecto físico.

Respecto a la categoría de inmuebles no residenciales, se tiene que de 5.244, predios, que resultan de la diferencia entre el total de predios objeto de liquidación y 24.369 menos 19.125 predios residenciales, fueron esencia de la emisión de la facturación de impuesto predial unificado vigencia 2019, por cambios en su aspecto físico.

Es de indicar, que en el desarrollo de este análisis, se explicara de manera específica lo concerniente a la información que se ha dispuesto en la tabla anterior y que se relaciona con la totalidad de los predios objeto de liquidación de acuerdo con el Artículo 1° del Acuerdo 648 de 2016, los predios excluidos, predios con pérdida de tope y predios que registran cambio físicos, pero que no fueron objeto de pérdida de tope en su liquidación predial.



1.2. Predios con mutaciones físicas excluidos de la emisión de facturación de impuesto predial unificado vigencia 2019

Dentro del proceso de generación de facturas para la vigencia 2019, la Dirección de Impuestos de Bogotá, en acatamiento al Artículo 19 del Decreto 352 de 2002, y en miramiento al Artículo 674 del Código Civil (...), excluyó del universo de predios reportados por la Unidad Administrativa Especial de catastro Distrital 435 inmuebles que reconocían para efecto tributario predial, el valor de restricción “131 – PREDIO CON MUTACION FISICA”; dado que como resultado de la aplicación de la normativa enunciada, los propietarios de estos inmuebles no están obligados a declarar ni a pagar el Impuesto Predial Unificado respectivo.

Es de citar, que esta práctica tributaria de exclusión, opera de pleno derecho, es decir que no se requiere autorización, ni reconocimiento alguno para su exención.

Los predios excluidos del Impuesto predial, se agrupan en las siguientes categorías: a) Los salones comunales de propiedad de las Juntas de Acción Comunal. b) Los predios edificados residenciales de los estratos 1 y 2 cuyo avalúo catastral sea inferior a diez y seis salarios (\$11.803.000 año 2017, \$12.499.000 año 2018 y \$13.350.000 año 2019), c) Las tumbas y bóvedas de los cementerios, siempre y cuando no sean de propiedad de los parques cementerio. d) Los inmuebles de propiedad de la iglesia católica, destinados al culto y vivienda de las comunidades religiosas, a las curias diocesanas y arquidiocesanas, casas episcopales y cúrales, y seminarios conciliares. e) Los inmuebles de propiedad de otras iglesias diferentes a la católica, reconocidas por el Estado Colombiano y destinadas al culto, a las casas pastorales, seminarios y sedes conciliares; las demás propiedades de las iglesias serán gravadas en la misma forma que las de los particulares. f) los bienes de uso público por su especial destinación de que trata el artículo 674 del Código Civil. g) Los predios de la Defensa Civil Colombiana siempre y cuando estén destinados al ejercicio de las funciones propias de esa entidad. h) Los predios que se encuentren definidos legalmente como parques naturales o como parques públicos de propiedad de entidades estatales.



TABLA N°6. – PREDIOS CON MUTACIONES FISICAS EXCLUIDOS DE AFECTACION PREDIAL 2019

PREDIOS POR DESTINO ECONOMICO, ESTRATO Y TIPO DE PROPIEDAD			
INMUEBLES RESIDENCIALES	N°. PREDIOS	INMUEBLES NO RESIDENCIALES	N°. PREDIOS
01-RESIDENCIAL	318	04-DOTACIONAL PUBLICO	36
MUTACION DE SEGUNDA CLASE		MUTACION TERCERA CLASE	
31 DESENGLOBE NPH	6	40 TOMA DE CONSTRUCCION	34
6 PARTICULAR	6	1 OFICIAL	4
35 REFORMA PH	16	2 DISTRITAL	29
6 PARTICULAR	16	6 PARTICULAR	1
MUTACION DE TERCERA CLASE		5 ACTUALIZACION VIGENCIAS	2
40 TOMA DE CONSTRUCCION	280	2 DISTRITAL	2
1 OFICIAL	3	05-RECREACIONAL PUBLICO	1
2 DISTRITAL	13	MUTACION DE TERCERA CLASE	
3 RELIGIOSO	5	40 TOMA DE CONSTRUCCION	1
6 PARTICULAR	259	2 DISTRITAL	1
RECTIFICACIONES CATASTRALES		06-DOTACIONAL PRIVADO	38
5 ACTUALIZACION VIGENCIAS	16	MUTACION DE SEGUNDA CLASE	
6 PARTICULAR	16	31 DESENGLOBE NPH	1
TOTAL PREDIOS 01- RESIDENCIAL	318	3 RELIGIOSO	1
OBSERVACIÓN:		MUTACION DE TERCERA CLASE	
Ajustado a lo expuesto en esta tabla, se evidencia que de un total de 438 inmuebles con mutaciones físicas de segunda y tercera clase, excluidos del protocolo de emisión de factura de impuesto predial unificado 2019, se tiene que dentro de los referidos inmuebles se identifican 318 con destino económico 01- Residencial, de tipo de propiedad particular, oficial y distrital. Los de propiedad particular corresponden a inmuebles cuyo avalúo catastral es inferior a 16 SMMMLV -salarios mínimos mensuales legales vigentes y dentro del tipo de propiedad Oficial y Distrital, se identifican algunos predios que son de propiedad de personas particulares y no son propiedad del estado ni del Distrito Capital, y que por los atributos físicos, jurídicos y económicos que acreditan en el boletín catastral, califican como predios que deben ser gravados con el impuesto predial Unificado vigencia 2019. Las mutaciones físicas que registraron algunos predios en este destino residencial, se concentran en Mutaciones de Segunda Clase: Desenglobe de predios de No propiedad Horizontal, Reforma al reglamento de Propiedad Horizontal y Toma de construcción.		40 TOMA DE CONSTRUCCION	19
En relación con los 120 predios restantes, que identifican destinos económicos no residenciales, es de destacar, que existen predios que no deben considerarse bajo la cobertura de la regulación mencionada, dado que el tipo de propiedad y su atributo económico (destino y avalúo catastral), los hacen objeto del gravamen predial; entre estos destinos están: 23- Comercio Puntual, 08- Recreacional Privado, 21- Comercio en Corredor Comercial, y 01 - Residencial, que se encubre bajo el tipo de propiedad - Particular.		3 RELIGIOSO	17
		6 PARTICULAR	2
		RECTIFICACIONES CATASTRALES	
		5 ACTUALIZACION VIGENCIAS	18
		3 RELIGIOSO	15
		6 PARTICULAR	2
		4 EMBAJADA	1
		08-RECREACIONAL PRIVADO	1
		RECTIFICACIONES CATASTRALES	
		5 ACTUALIZACION VIGENCIAS	1
		6 PARTICULAR	1
		21-COMERCIO EN CORREDOR COM	15
		MUTACION DE SEGUNDA CLASE	
		31 DESENGLOBE NPH	2
		5 ACTUALIZACION VIGENCIAS	4
		2 DISTRITAL	1
		6 PARTICULAR	2
		22-COMERCIO EN CENTRO COMER	1
		MUTACION DE TERCERA CLASE	
		40 TOMA DE CONSTRUCCION	1
		6 PARTICULAR	1
		23-COMERCIO PUNTUAL	24
		MUTACION SEGUNDA CLASE	
		31 DESENGLOBE NPH	6
		6 PARTICULAR	6
		MUTACION DE TERCERA CLASE	
		40 TOMA DE CONSTRUCCION	16
		2 DISTRITAL	2
		6 PARTICULAR	14
		5 ACTUALIZACION VIGENCIAS	2
		6 PARTICULAR	2
		24-PARQUEADEROS	2
		MUTACION DE TERCERA CLASE	
		40 TOMA DE CONSTRUCCION	2
		2 DISTRITAL	2
		66-ESPACIO PUBLICO	2
		MUTACION DE TERCERA CLASE	
		40 TOMA DE CONSTRUCCION	2
		2 DISTRITAL	2
		TOTAL PREDIOS NO RESIDENCIALES	120
		TOTAL GENERAL PREDIOS	438

FUENTE: Información suministrada por la Gerencia de Información Catastral y tecnológica -UAECD y Desarrollado por la Delegada de Finanzas y Desarrollo Económico



A manera de ejemplo se citan algunos predios excluidos por la Administración Tributaria, del cálculo de Impuesto Predial Unificado vigencia 2019.

CHIP	DESTINO ECONOMICO	ESTRATO	FECHA INCORPORACION	AVALUO CATASTRAL 2019 \$	AVALUO CATASTRAL 2018 \$	AREA TERRENO 2019 M2	AREA TERRENO 2018 M2	AREA CONSTR 2019 M2	AREA CONSTR 2018 M2	TIPO PROPIEDAD	MUTACION (Codigo interno asignado UAEDC)	TIPO DE MUTACION RES. 070 /2011	ORIGEN RADICACION
AAA0148KWYN	01-RESIDENCIAL	2	31/12/1999	164.892.000	118.195.000	72	72	261	261	6 PARTICULAR	40 TOMA DE CONSTRUCCION	MUTACION DE TERCERA CLASE	RADICACION - GENERADA POR CATASTRO
AAA0046MYRU	23-COMERCIO PUNTUAL	0	31/12/1995	10.615.699.000	9.320.126.000	9.855	9.855	71	25	6 PARTICULAR	40 TOMA DE CONSTRUCCION	MUTACION DE TERCERA CLASE	RADICACION - GENERADA POR CATASTRO
AAA0146PXFZ	08-RECREACIONAL PRIVADO	0	31/12/1999	1.491.695.000	1.299.007.000	14.389	14.389	48	48	6 PARTICULAR	5 ACTUALIZACION VIGENCIAS	RECTIFICACIONES CATASTRALES	RADICACION - GENERADA POR CATASTRO
AAA0115OYAW	21-COMERCIO EN CORREDOR COM	0	10/04/1995	227.596.000	175.004.000	70	70	246	211	6 PARTICULAR	31 DESENGLOBE NPH	MUTACION DE SEGUNDA CLASE	RADICACION - VENTANILLA
AAA0148KMAW	01-RESIDENCIAL	2	31/12/1999	171.675.000	103.359.000	72	72	329	264	6 PARTICULAR	40 TOMA DE CONSTRUCCION	MUTACION DE TERCERA CLASE	RADICACION - GENERADA POR CATASTRO
AAA0079DDUZ	01-RESIDENCIAL	3	31/12/1996	8.131.758.000	3.261.987.000	2.392	2.392	7.765	92	6 PARTICULAR	40 TOMA DE CONSTRUCCION	MUTACION DE TERCERA CLASE	RADICACION - GENERADA POR CATASTRO
AAA0132XPEA	01-RESIDENCIAL	6	04/10/1993	10.310.018.000	5.896.945.000	8.463	8.463	166	123	6 PARTICULAR	40 TOMA DE CONSTRUCCION	MUTACION DE TERCERA CLASE	RADICACION - GENERADA POR CATASTRO
AAA0148KRAF	01-RESIDENCIAL	2	31/12/1999	492.006.000	13.340.000	115	115	718	0	6 PARTICULAR	40 TOMA DE CONSTRUCCION	MUTACION DE TERCERA CLASE	RADICACION - GENERADA POR CATASTRO
AAA0007PKUZ	01-RESIDENCIAL	3	31/12/1996	293.225.000	272.249.000	168	168	434	434	6 PARTICULAR	40 TOMA DE CONSTRUCCION	MUTACION DE TERCERA CLASE	RADICACION - VENTANILLA
AAA0005JNSY	01-RESIDENCIAL	2	31/12/1999	11.755.000	5.814.000	0	0	35	18	6 PARTICULAR	40 TOMA DE CONSTRUCCION	MUTACION DE TERCERA CLASE	RADICACION - VENTANILLA



TABLA N°7 PREDIOS CON MUTACIONES FISICAS QUE NO HACEN PARTE DE LA EMISION DE FACTURACION DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO EN LA VIGENCIA 2019

DESCRIPCION DE PREDIOS POR DESTINO ECONOMICO	MUTACION DE SEGUNDA CLASE					TOTAL MUTAC. SEGUNDA CLASE	MUTACION DE TERCERA CLASE					TOTAL MUTAC. SEGUNDA CLASE	TOTAL RECTIFICACIONES	TOTAL GENERAL
	OFICIAL	DISTRITAL	RELIGIOSO	PARTICULAR	MIXTO		OFICIAL	DISTRITAL	RELIGIOSO	EMBAJADA	PARTICULAR			
01-RESIDENCIAL	22	9	1	65.702		65.734	7	15	6		7.669	7.697	13.028	86.459
03-INDUSTRIAL				17		17					18	18	16	51
04-DOTACIONAL PUBLICO	3	23		3		29	9	40			1	50	430	509
05-RECREACIONAL PUBLICO								1				1	1	2
06-DOTACIONAL PRIVADO		1	10	127		138		1	21		126	148	148	434
08-RECREACIONAL PRIVADO													2	2
21-COMERCIO EN CORREDOR COM	7	5		4.343		4.355	5	5	3		2.649	2.662	407	7.424
22-COMERCIO EN CENTRO COMER				2.142		2.142	1				1	2	100	2.244
23-COMERCIO PUNTUAL	1	6	1	2.397		2.405	1	5	2		1.153	1.161	341	3.907
24-PARQUEADEROS		1		7		8					21	21	20	49
61-URBANIZADO NO EDIFICADO	1	1	1	1.039		1.042	1	2		1	159	163	476	1.681
62-URBANIZABLE NO URBANIZAD		2		24		26							19	45
63-NO URBANIZ/SUELO PROTEG	2	37		67		106		20			81	101	610	817
64-LOTE DEL ESTADO		35		1	1	37		10			1	11	136	184
65-VIAS	2	573		71		646		350			16	366	323	1.335
66-ESPACIO PUBLICO	2	162		43		207		63			1	64	667	938
67-PREDIO CON MEJORA AJENA	1	11		103		115	9	4	1		99	113	95	323
TOTAL GENERAL	41	866	13	76.086	1	77.007	33	516	33	1	11.995	12.578	16.819	106.404

FUENTE: Información suministrada por la Gerencia de Información Catastral y tecnológica -UAECD y Desarrollado por la Delegada de Finanzas y Desarrollo Económico

De la tabla N°. 4, se puede inferir, que de la base catastral oficial de 130.773 predios que registraron mutaciones y/o cambios de segunda y tercera clase, así como rectificaciones que afectaron su aspecto físico, tales como: Modificaciones en el área de terreno, área de Construcción, Destino Catastral y Usos con sus respectivas calificaciones dispuestas en la ficha predial, la Administración Tributaria descartó 106.404, inmuebles, que fueron reportados con afectación en sus variables físicas por la Unidad Catastral Distrital, para aplicación de los límites señalados respecto al incremento del impuesto predial unificado, en el Artículo 1° del Acuerdo 648 de 2016.

La Administración, aclara que la supresión de los predios, a pesar de haber sido reportados por el ente catastral con restricción 131—predios con mutación física-, solo considero en el marco de la emisión de facturas, predios con cambios



físicos, aquellos a los cuales les observo modificaciones en el área construida vigencia 2019, con relación al año anterior- vigencia 2018; por lo tanto, los inmuebles relacionados en el esquema anterior, no fueron objeto de pérdida de tope diferencial en la liquidación del impuesto predial ajustado, tal como lo determina el Acuerdo 648 de 2016, respecto a la mutación física.

Adicional a lo expuesto, es legítimo mencionar que congruente con el análisis realizado sobre la información consolidada en la tabla No. 4, se dedujo lo siguiente

- a) De un total de 106.404 predios reportados con restricción 131–predios con mutación física-, 88.676 inmuebles de los diferentes destinos económicos no registran diferencia alguna en el área construida y 17.728 registran diferencia en el Área construida 2019 versus 2018.
- b) Del total de los 86.676 inmuebles que no registran modificaciones en el área construida, y de los 17.728 que registran cambios en la misma, 50.657 y 13.393 propiedades, respectivamente, fueron incorporadas en el Sistema Integral de Información Catastral - SIIC, posteriormente al 1° de enero de 2018, lo que significa que para efecto de la liquidación del impuesto predial unificado vigencia 2019, estos predios, se consideren como predios nuevos, a pesar de presentar cambios físicos forjados por desenglobes de no propiedad horizontal y propiedad horizontal, reformas de propiedad horizontal y no propiedad horizontal. En términos del cálculo del gravamen predial, estos inmuebles no son objeto de los límites señalados en el Artículo 1° del Acuerdo 648 de 2016, si se tiene en cuenta que no existe tributo predial alguno anterior a la fecha de incorporación para aplicar el tope diferencial de incremento en la contribución predial.
- c) Del total de los 106.404 predios, 86.459 corresponden al destino económico 01- Residencial, de los cuales 72.403, no registran diferencia en el área de construcción y 14.056, de esta categoría, registran diferencia en mayor o menor proporción en el área de construcción al pasar de la vigencia 2018 a 2019. En correspondencia con los predios que identifican modificación en el área de construcción, se observa que 11.642 de estos inmuebles registran mutaciones de segunda clase y 2.359 mutaciones de tercera clase; agrupando tipos de mutación física como: Reformas Propiedad Horizontal, Desenglobes No propiedad Horizontal y Propiedad Horizontal, y estas modificaciones a su vez, comprenden variables que corresponden a aspectos físicos tales como: área de terreno, área de construcción, destino catastral y usos con sus respectivas calificaciones de acuerdo con los ítems asociados en la ficha predial, tales como: cubierta, baños, cocina, muros, vetustez entre otros.



- d) Del total de los 14.056 predios que registraron modificaciones en el área construida, 11.773, fueron incorporados al Sistema Integral de Información Catastral –SIIC, después del 1° de enero de 2018, por lo tanto, estos inmuebles, igual que en el caso anterior, no son considerados por la Administración tributaria para aplicar los límites señalados en el Artículo 1° del Acuerdo 648 de 2016, a pesar de estar asociados con mutaciones físicas. Los 2.323 predios restantes, registran modificaciones en el área de terreno entre -61.33 M2, hasta 1.21 M2, y en el área de construcción desde 1.46 M2, hasta 92.92 M2.

En términos generales y en correlación con lo manifestado, la Unidad Administrativa Especial de catastro Distrital –UAECD, aclara que todo cambio que sobrevenga respecto de los aspectos físico, jurídico o económico de los predios incorporados en el censo catastral de Bogotá D.C., es registrado en el Sistema Integral de Información Catastral – SIIC, - Base Catastral- bajo el contexto de las mutaciones que señala la Resolución 70 de 2011, proferida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi- IGAC.

Adicional, menciona que actualmente la base catastral predial, cuenta con más de 100 variables que describen cada predio inscrito en su aspecto físico, jurídico y económico y que aproximadamente el 80% de estas variables corresponden al aspecto físico, de donde se concluye que cualquier cambio físico sobre el predio, califica como una mutación catastral.



TABLA N°8 REPORTE DE PREDIOS CON MUTACIONES FISICAS DE LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA OBJETO DE LIQUIDACION PREDIAL 2019

PREDIOS POR DESTINO ECONOMICO, TIPO DE PROPIEDAD Y MUTACION REGISTRADA	PREDIOS CON RESTRICCION 131- MUTACION FISICA UAEC D VS. DIB						PREDIOS SUMADOS POR DIB	TOTAL PREDIOS CON PERDIDA DE TOPE DIFERENCIAL
	PREDIOS POR TIPO DE MUTACION FISICA - UAEC D			PREDIOS EXCLUIDOS POR TIPO DE MUTACION DIB				
	DE SEGUNDA CLASE	DE TERCERA CLASE	RECTIFICACIONES	DE SEGUNDA CLASE	DE TERCERA CLASE	RECTIFICACIONES		
01-RESIDENCIAL	515	13.705	4.587	22	280	16	410	19.535
31 DESENGLOBE NPH	7			6				13
32 DESENGLOBE PH	3							3
35 REFORMA PH	505			16				521
40 TOMA DE CONSTRUCCION		13.705			280			13.985
5 ACTUALIZACION VIGENCIAS			799			16		815
1 OFICIAL		3			3			6
2 DISTRITAL		11			13			24
3 RELIGIOSO		5			5			10
6 PARTICULAR	515	13.686	799	16	259			15.275
7 VIGENCIAS MASIVAS PREDIOS PH			3.788					3.788
1 OFICIAL			2					2
6 PARTICULAR			3.786					3.786
03-INDUSTRIAL		13	5					18
40 TOMA DE CONSTRUCCION		13						13
5 ACTUALIZACION VIGENCIAS			5					5
6 PARTICULAR		13	5					18
04-DOTACIONAL PUBLICO		11	3		34	2		50
40 TOMA DE CONSTRUCCION		11			34			45
5 ACTUALIZACION VIGENCIAS			1			2		3
7 VIGENCIAS MASIVAS PREDIOS PH			2					2
1 OFICIAL		6	3		4			13
2 DISTRITAL		2			29	2		33
6 PARTICULAR		3			1			4
05-RECREACIONAL PUBLICO		-			1			1
40 TOMA DE CONSTRUCCION					1			1
2 DISTRITAL					1			1
06-DOTACIONAL PRIVADO		126	23	1	19	18	4	191
31 DESENGLOBE NPH				1				1
40 TOMA DE CONSTRUCCION		126			19			145
5 ACTUALIZACION VIGENCIAS			19			18		37
7 VIGENCIAS MASIVAS PREDIOS PH			4					4
3 RELIGIOSO		12	2	1	17	15		47
6 PARTICULAR		114	21		2	2		139
4 EMBAJADA						1		1
08-RECREACIONAL PRIVADO						1		1
5 ACTUALIZACION VIGENCIAS						1		1
6 PARTICULAR						1		1
21-COMERCIO EN CORREDOR COM	12	3.076	112	2	9	4		3.215
31 DESENGLOBE NPH	2			2				4
35 REFORMA PH	10							10
40 TOMA DE CONSTRUCCION		3.076			9			3.085
5 ACTUALIZACION VIGENCIAS			81			4		85
7 VIGENCIAS MASIVAS PREDIOS PH			31					31
1 OFICIAL		5						5
2 DISTRITAL		1				1		2
3 RELIGIOSO		1	1					2
6 PARTICULAR	12	3.069	111		9	3		3.204
22-COMERCIO EN CENTRO COMER		7	1		1			9
40 TOMA DE CONSTRUCCION		7						7
5 ACTUALIZACION VIGENCIAS			1					1
6 PARTICULAR		7	1					8
23-COMERCIO PUNTUAL	9	1.562	149	6	16	2	14	1.758
31 DESENGLOBE NPH				6				6
35 REFORMA PH	9							9
40 TOMA DE CONSTRUCCION		1.562			16			1.578
5 ACTUALIZACION VIGENCIAS			126			2		128
7 VIGENCIAS MASIVAS PREDIOS PH			23					23
1 OFICIAL		1						1
2 DISTRITAL		4			2			6
3 RELIGIOSO		1						1
6 PARTICULAR	9	1.556	149	6	14	2		1.736
24-PARQUEADEROS		12	3		2			17
40 TOMA DE CONSTRUCCION		12			2			14
5 ACTUALIZACION VIGENCIAS			3					3
2 DISTRITAL					2			2
6 PARTICULAR		12	3					15
66-ESPACIO PUBLICO					2			2
40 TOMA DE CONSTRUCCION					2			2
2 DISTRITAL					2			2
69- PEQUENA PROPIEDAD							2	2
71-RURAL -AREAS PROTEGIDAS							3	3
SUBTOTAL RESIDENCIALES	515	13.705	4.587	22	280	16	410	19.535
SUBTOTAL NO RESIDENCIALES	21	4.807	296	9	84	27	23	5.267
TOTAL GENERAL DDI -SDH	536	18.512	4.883	31	364	43	433	24.802
TOTAL GENERAL SIN EXCLUIDOS		23.931			438		433	24.364

FUENTE: Información suministrada por la Gerencia de Información Catastral y tecnológica -UAEC D y Desarrollado por la Delegada de Finanzas y Desarrollo Económico

Del esquema expuesto se colige que de un total de 24.802 predios con mutaciones físicas reportados por la Oficina de Administración Funcional de la

Al servicio de la ciudad



Dirección de Impuestos de Bogotá – DIB, como inmuebles que no tienen derecho a la aplicación del tope diferencial por incremento en el impuesto predial unificado para la vigencia 2019; 24.369 predios, fueron tomados de la base predial de la UAECD; de los cuales la Administración Tributaria Distrital, excluye 438 inmuebles del protocolo de emisión de facturación predial en este año gravable por no estar obligados a cumplir con el deber formal y sustancial de la obligación predial, quedando un total de 23.931 predios. Sumado a estos 23.931 predios, la Administración tributaria acredita 433 predios, que no fueron reportados por el ente catastral, pero que resultan de la validación directa que efectúa sobre el incremento del área construida de los inmuebles de las vigencias 2018 vs. 2019.

En este orden, se aprecia de la tabla, que el mayor número de predios esencia de pérdida de tope por mutaciones físicas, para efecto de liquidar el impuesto predial ajustado 2019, son los predios de categoría residencial, con un total de 19.535 inmuebles, los cuales en su atributo físico, fueron afectados por 515 mutaciones de segunda clase codificadas como: Desenglobe No Propiedad Horizontal, Desenglobe Propiedad Horizontal y Reformas Propiedad Horizontal y por 13.705 mutaciones de tercera clase, agrupadas como: Toma de construcción.

En afinidad a los 5.276 inmuebles no residenciales con restricción 131 – Mutación Física, se tiene que 21 predios registraron cambios en sus atributos físicos, de segunda clase tales como: Desenglobe No Propiedad Horizontal y Reforma Propiedad Horizontal y 4.807 propiedades, reconocieron la modificación de tercera clase: Toma de Construcción.

De otra parte, es de mencionar, que dentro de esta base de predios con modificaciones físicas se destacan 4.587 y 296 predios de categoría residencial y no residencial, respectivamente, que muestran rectificaciones catastrales, por actualización de avalúos de vigencias anteriores al 2019. En este punto, es de aclarar, que si bien es cierto que las correcciones sobre la inscripción catastral del predio, por errores en los documentos catastrales advertidos por ente catastral de Bogotá, son para esa entidad, modificaciones; no son para la Administración tributaria esencia de pérdida de tope diferencial aplicable en la liquidación del Impuesto Predial Ajustado. Lo que si es viable, es que estos predios, no hayan conservado los topes diferenciales de ley, en razón a que al momento de realizarse el cálculo del tributo predial vigencia 2019, el valor del impuesto ajustado 2018, una vez aplicado el tope de incremento que establece la norma, exceda el máximo permitido de incremento, sobrepasando el impuesto a cargo (Avalúo 2019 x tarifa 2019), lo que le implica a la Administración tributaria a optar por el menor valor de impuesto predial entre el impuesto ajustado 2018 vs impuesto a cargo 2019, a fin de proteger el bolsillo de los contribuyentes.



**TABLA N°9 RADICACIONES DE PREDIOS CON MUTACIONES FISICAS
OBJETO DE LIQUIDACION PREDIAL ADMINISTRACION TRIBUTARIA
VIGENCIA 2019**

RADICACION DE PREDIOS CON MUTACIONES FISICAS PARA EFECTO DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO VIGENCIA 2019									
PREDIOS POR DESTINO ECONOMICO, MUTACION FISICA Y TIPO DE MUTACION POR ESTRATO	RADICACION - GENERADA POR CATASTRO				RADICACION - VENTANILLA				TOTAL GENERAL
	MUTACION DE SEGUNDA CLASE	MUTACION DE TERCERA CLASE	RECTIFICACIONES CATASTRALES	SUBTOTAL	MUTACION DE SEGUNDA CLASE	MUTACION DE TERCERA CLASE	RECTIFICACIONES CATASTRALES	SUBTOTAL	
01-RESIDENCIAL	108	11.939	3.658	15.705	407	1.766	929	3.102	18.807
ESTRATO 1		2.447	96	2.543		645	190	835	3.378
2 DISTRITAL		3		3		1		1	4
6 PARTICULAR		2.444	96	2.540		644	190	834	3.374
ESTRATO 2	5	5.968	2.899	8.872	92	884	452	1.428	10.300
1 OFICIAL		3	2	5					5
2 DISTRITAL		6		6					6
3 RELIGIOSO		1		1		1		1	2
6 PARTICULAR	5	5.958	2.897	8.860	92	883	452	1.427	10.287
ESTRATO 3	99	3.159	501	3.759	273	211	241	725	4.484
3 RELIGIOSO		1		1		1		1	2
6 PARTICULAR	99	3.158	501	3.758	273	210	241	724	4.482
ESTRATO 4	2	289	9	300	11	23	25	59	359
3 RELIGIOSO						1		1	1
6 PARTICULAR	2	289	9	300	11	22	25	58	358
ESTRATO 5	1	56	152	209	6	2	5	13	222
2 DISTRITAL		1		1					1
6 PARTICULAR	1	55	152	208	6	2	5	13	221
ESTRATO 6	1	20	1	22	25	1	16	42	64
6 PARTICULAR	1	20	1	22	25	1	16	42	64
03-INDUSTRIAL		12	2	14		1	3	4	18
6 PARTICULAR		12	2	14		1	3	4	18
04-DOTACIONAL PUBLICO		10		10		1	3	4	14
1 OFICIAL		5		5		1	3	4	9
2 DISTRITAL		2		2					2
6 PARTICULAR		3		3					3
06-DOTACIONAL PRIVADO		120	6	126		6	17	23	149
3 RELIGIOSO		10		10		2	2	4	14
6 PARTICULAR		110	6	116		4	15	19	135
21-COMERCIO EN CORREDOR	3	2.897	12	2.912	9	179	100	288	3.200
1 OFICIAL		4		4		1		1	5
2 DISTRITAL		1		1					1
3 RELIGIOSO		1		1			1	1	2
6 PARTICULAR	3	2.891	12	2.906	9	178	99	286	3.192
22-COMERCIO EN CENTRO COMER		7		7			1	1	8
6 PARTICULAR		7		7			1	1	8
23-COMERCIO PUNTUAL	9	1.370	43	1.422		192	106	298	1.720
1 OFICIAL		1		1					1
2 DISTRITAL		4		4					4
3 RELIGIOSO		1		1					1
6 PARTICULAR	9	1.364	43	1.416		192	106	298	1.714
24-PARQUEADEROS		8		8		4	3	7	15
6 PARTICULAR		8		8		4	3	7	15
TOTAL GENERAL	120	16.363	3.721	20.204	416	2.149	1.162	3.727	23.931

FUENTE: Información suministrada por la Gerencia de Información Catastral y tecnológica -UAECD y Desarrollado por la Delegada de Finanzas y Desarrollo Económico

De la tabla expuesta se puede inferir que 20.204 radicaciónes de mutación física, se originaron como producto de las visitas realizadas dentro del Censo Mobiliario en Bogotá (Actualización Catastral 2019) y 3.727, de los radicados a solicitud del propietario del bien inmueble, para la vigencia 2019; lo que significa que la Unidad Administrativa Especial de catastro Distrital -UAECD, dentro de su actividad misional anual, evidencia en un 80% (20.204) las variaciones que presentan los predios en las áreas de terreno y construcción ubicados en la jurisdicción de Bogotá; y no es por medio del propietario del predio, por quien, conoce los cambios físicos realizados en los inmuebles, para efecto de fijar el avalúo catastral y/o base gravable de manera ocurrente.



De esta situación, se deduce, que el inconformismo y reclamo por parte del contribuyente en relación con el incremento del impuesto a pagar por mutaciones físicas, se debe a que el propietario del inmueble, no comunica de manera oportuna al ente catastral la modificación ejecutada sobre el predio, lo que conlleva a una vez, advertido el reconocimiento del cambio en la información física catastral del predio, se genere un ajuste al avalúo catastral y por ende sobre el valor del impuesto predial a pagar sin derecho a aplicar el tope de incremento diferencial sobre este tributo

La administración catastral distrital, aclara que todo cambio que sobrevenga respecto de los aspectos físicos de un predio, registra una transacción informática denominada “mutación”, y que la modificación de la información sobre la base catastral – Sistema Integrado de Información Catastral –SIIC, es aprobada por un funcionario responsable, y está asociada a una radicación relacionada con el cambio a efectuar. Cada mutación tiene su desarrollo funcional, teniendo en cuenta su comportamiento.



CAPITULO II PREDIOS OBJETO DE LIQUIDACION PREDIAL CON PERDIDA DE TOPE POR MUTACIONES FISICAS DE SEGUNDA Y TERCERA CLASE VIGENCIA 2019 – ADMINISTRACION TRIBUTARIA

Condensada la información suministrada por la Oficina de Administración Funcional de la Dirección de Impuestos de Bogotá -DIB; por destino económico, avalúos catastrales 2018 vs 2019, tipo de propiedad y mutación, de los predios con pérdida de tope por mutaciones físicas en el año fiscal 2019 (Acuerdo 648 de 2016), se evidencia en el esbozo a continuación, que en términos generales los 23.931 predios, muestran un aumento de \$2.277.401.913.000, en el avalúo catastral año fiscal 2019, con respecto al 2018; acrecentamiento que está representado en la variación de -4.475 M2, que afecto el área de terreno de estas propiedades y en la adición del área de construcción en 4.587.507.9 M2, que registran estos inmuebles de propiedad oficial, distrital, y particular, bajo mutaciones catastrales como: Desenglobe No propiedad Horizontal, Desenglobe propiedad Horizontal, Reforma Propiedad Horizontal, Toma de Construcción, Actualización Vigencias y Vigencias Masivas Predios.

En la tabla informativa expuesta en la siguiente página, se tiene que de los 23.931 predios objeto de liquidación de impuesto predial unificado, 18.807, inmuebles son de categoría residencial, los cuales registraron un incremento en el avalúo catastral de \$802.986.439.000, en el año 2019 con respecto al año 2018, agregado que estaría representado de una parte, por la variación de -4.484 M2, que muestran las propiedades de tipo particular en el área de terreno, por mutaciones físicas de Desenglobe Propiedad Horizontal - PH, Reforma Propiedad Horizontal y Toma de construcción. Y de otra parte, por el incremento en el área construida en 1.404.592.3 M2, que muestran las propiedades de tipo oficial, distrital, religioso y particular, destacándose estos últimos inmuebles, con una adición de área 1.394.847 M2.



TABLA No. 10 – CUADRO GENERALIZADO DE PREDIOS CON PÉRDIDA DE TOPE POR MUTACIONES FISICAS VIGENCIA 2019

PREDIOS POR DESTINO ECONOMICO, TIPO DE PROPIEDAD Y MUTACION FISICA	N° PREDIOS	SUMA AVALUO CATASTRAL 2019 \$	SUMA AVALUO CATASTRAL 2018 \$	DIFERENCIA AVALUO CATASTRAL \$	SUMA AREA TERRENO 2019 M2	SUMA AREA TERRENO 2018 M2	DIFERENCIA AREA TERRENO M2	SUMA AREA CONSTR 2019 \$	SUMA AREA CONSTR 2018 \$	DIFERENCIA AREA CONSTR M2
01-RESIDENCIAL	18.807,0	3.713.503.298.000,0	2.910.516.859.000,0	802.986.439.000,0	2.415.722,2	2.420.206,2	-4.484,0	3.974.467,3	2.569.875,0	1.404.592,3
1 OFICIAL	5,0	1.394.062.000,0	1.261.114.000,0	132.948.000,0	1.656,0	1.656,0	0,0	2.148,2	1.753,8	394,5
40 TOMA DE CONSTRUCCION	3,0	1.62.350.000,0	1058.253.000,0	96.097.000,0	1502,0	1502,0	0,0	1882,0	1555,3	326,7
7 VIGENCIAS MASIVAS PREDIOS PH	2,0	24172.000,0	204.861.000,0	36.851.000,0	54,0	54,0	0,0	266,2	188,5	67,7
2 DISTRITAL	11,0	8.383.830.000,0	4.645.066.000,0	3.738.764.000,0	14.792,1	14.792,1	0,0	9.144,9	396,4	8.748,5
40 TOMA DE CONSTRUCCION	11,0	8.383.830.000,0	4.645.066.000,0	3.738.764.000,0	14.792,1	14.792,1	0,0	9.144,9	396,4	8.748,5
3 RELIGIOSO	5,0	6.433.659.000,0	5.512.376.000,0	921.283.000,0	8.143,7	8.143,7	0,0	1.517,9	915,5	602,3
40 TOMA DE CONSTRUCCION	5,0	6.433.659.000,0	5.512.376.000,0	921.283.000,0	8.143,7	8.143,7	0,0	1.517,9	915,5	602,3
6 PARTICULAR	18.786,0	3.697.291.747.000,0	2.899.098.303.000,0	798.193.444.000,0	2.391.130,4	2.395.614,5	-4.484,0	3.961.656,4	2.566.809,3	1.394.847,0
31 DESENGLOBE NPH	7,0	7.932.320.000,0	6.833.991.000,0	1.738.329.000,0	3.54,3	3.54,3	0,0	0.935,0	3.281,5	7.653,5
32 DESENGLOBE PH	3,0	27.282.351.000,0	24.277.477.000,0	2.984.874.000,0	8.18,8	12.892,9	-4.711,1	13.734,8	11.579,5	2.155,3
35 REFORMA PH	505,0	68.659.094.000,0	34.577.255.000,0	34.081.839.000,0	15.12,8	15.216,6	-102,8	25.541,8	10.213,6	15.328,3
40 TOMA DE CONSTRUCCION	13.686,0	2.904.935.871.000,0	2.298.737.600.000,0	606.198.271.000,0	1.996.616,9	1.996.287,0	329,9	3.383.833,8	2.166.062,6	1.217.771,2
5 ACTUALIZACION VIGENCIAS	799,0	173.392.408.000,0	199.914.966.000,0	3.477.442.000,0	17.145,2	17.145,2	0,0	166.018,8	165.576,0	442,8
7 VIGENCIAS MASIVAS PREDIOS PH	3.786,0	519.015.567.000,0	363.389.870.000,0	149.623.697.000,0	194.761,4	194.761,4	0,0	359.806,5	207.679,8	152.126,6
03-INDUSTRIAL	18,0	151.780.364.000,0	131.954.515.000,0	19.825.849.000,0	149.346,1	149.346,1	0,0	45.068,0	32.268,0	12.800,0
6 PARTICULAR	18,0	151.780.364.000,0	131.954.515.000,0	19.825.849.000,0	149.346,1	149.346,1	0,0	45.068,0	32.268,0	12.800,0
40 TOMA DE CONSTRUCCION	18,0	151.780.364.000,0	131.954.515.000,0	19.825.849.000,0	149.346,1	149.346,1	0,0	45.068,0	32.268,0	12.800,0
5 ACTUALIZACION VIGENCIAS	10,0	134.762.825.000,0	117.387.72.000,0	17.375.103.000,0	109.992,8	109.992,8	0,0	36.804,9	24.004,9	12.800,0
5 ACTUALIZACION VIGENCIAS	5,0	17.017.539.000,0	14.566.803.000,0	2.450.736.000,0	39.353,3	39.353,3	0,0	8.263,1	8.263,1	0,0
04-DOTACIONAL PUBLICO	14,0	700.689.620.000,0	652.222.305.000,0	48.467.385.000,0	589.045,6	589.045,6	0,0	221.861,4	199.672,3	22.189,1
1 OFICIAL	9,0	627.764.013.000,0	589.443.220.000,0	38.320.793.000,0	548.867,4	548.867,4	0,0	194.865,0	173.131,2	21.733,8
40 TOMA DE CONSTRUCCION	6,0	605.369.714.000,0	569.884.196.000,0	35.485.518.000,0	541.618	541.618	0,0	110.039,0	107.546,3	20.492,6
5 ACTUALIZACION VIGENCIAS	10,0	10.751.727.000,0	10.354.843.000,0	396.884.000,0	5.776,5	5.776,5	0,0	86,5	86,5	0,0
7 VIGENCIAS MASIVAS PREDIOS PH	2,0	11642.572.000,0	9.204.181.000,0	2.438.391.000,0	1.939,1	1.939,1	0,0	3.739,6	2.498,4	1.241,2
2 DISTRITAL	2,0	13.733.401.000,0	11.472.695.000,0	2.260.706.000,0	6.582,6	6.582,6	0,0	4.357,8	4.290,6	67,2
40 TOMA DE CONSTRUCCION	2,0	13.733.401.000,0	11.472.695.000,0	2.260.706.000,0	6.582,6	6.582,6	0,0	4.357,8	4.290,6	67,2
6 PARTICULAR	3,0	59.192.206.000,0	51.306.320.000,0	7.885.886.000,0	33.595,6	33.595,6	0,0	22.638,6	22.250,5	388,1
40 TOMA DE CONSTRUCCION	3,0	59.192.206.000,0	51.306.320.000,0	7.885.886.000,0	33.595,6	33.595,6	0,0	22.638,6	22.250,5	388,1
06-DOTACIONAL PRIVADO	149,0	629.072.551.000,0	523.506.593.000,0	105.565.958.000,0	339.555,0	339.555,0	0,0	235.798,9	192.602,6	43.196,3
3 RELIGIOSO	14,0	194.466.310.000,0	162.511.497.000,0	31.954.813.000,0	137.021,4	137.021,4	0,0	42.195,1	40.943,8	1.251,3
40 TOMA DE CONSTRUCCION	12,0	192.609.369.000,0	160.856.020.000,0	31.753.349.000,0	135.552,5	135.552,5	0,0	40.382,6	39.131,3	1.251,3
5 ACTUALIZACION VIGENCIAS	2,0	1856.941.000,0	1655.477.000,0	201.464.000,0	1.468,9	1.468,9	0,0	182,5	182,5	0,0
6 PARTICULAR	135,0	434.606.241.000,0	360.995.096.000,0	73.611.145.000,0	202.533,6	202.533,6	0,0	193.603,8	151.658,8	41.945,0
40 TOMA DE CONSTRUCCION	114,0	367.996.988.000,0	296.863.759.000,0	71.133.229.000,0	165.014,4	165.014,4	0,0	173.241,9	131.994,1	41.247,8
5 ACTUALIZACION VIGENCIAS	17,0	60.651.842.000,0	60.024.453.000,0	627.389.000,0	34.599,2	34.599,2	0,0	18.882,8	18.882,8	0,0
7 VIGENCIAS MASIVAS PREDIOS PH	4,0	5.957.411.000,0	4.106.884.000,0	1.850.527.000,0	2.920,0	2.920,0	0,0	1.479,1	782,0	697,1
21-COMERCIO EN CORREDOR COM	3.200,0	2.597.678.604.000,0	1.943.434.485.000,0	654.244.119.000,0	636.797,7	636.797,7	0,0	709.730,4	1.013.893,3	-304.162,9
1 OFICIAL	5,0	110.457.747.000,0	90.674.030.000,0	19.783.717.000,0	5.863,7	5.863,7	0,0	69.653,1	53.739,3	15.913,8
40 TOMA DE CONSTRUCCION	5,0	110.457.747.000,0	90.674.030.000,0	19.783.717.000,0	5.863,7	5.863,7	0,0	69.653,1	53.739,3	15.913,8
2 DISTRITAL	1,0	235.218.000,0	224.270.000,0	10.948.000,0	57,0	57,0	0,0	280,8	280,8	0,0
40 TOMA DE CONSTRUCCION	1,0	235.218.000,0	224.270.000,0	10.948.000,0	57,0	57,0	0,0	280,8	280,8	0,0
3 RELIGIOSO	2,0	2.537.777.000,0	1.881.002.000,0	656.775.000,0	648,4	648,4	0,0	748,1	380,7	367,4
40 TOMA DE CONSTRUCCION	1,0	1.731.207.000,0	1.133.915.000,0	597.292.000,0	3.112	3.112	0,0	677,9	310,5	367,4
5 ACTUALIZACION VIGENCIAS	1,0	806.570.000,0	747.087.000,0	59.483.000,0	337,2	337,2	0,0	70,2	70,2	0,0
6 PARTICULAR	3.192,0	2.484.447.862.000,0	1.850.655.183.000,0	633.792.679.000,0	630.228,6	630.228,6	0,0	639.048,4	959.492,4	-320.444,1
31 DESENGLOBE NPH	2,0	2.908.423.000,0	2.985.866.000,0	-76.763.000,0	633,8	633,8	0,0	1.471,4	1.301,1	170,3
35 REFORMA PH	10,0	7.796.575.000,0	8.080.388.000,0	-283.813.000,0	1.281,6	1.281,6	0,0	2.332,5	2.332,5	0,0
40 TOMA DE CONSTRUCCION	3.069,0	2.389.943.555.000,0	1.761.776.866.000,0	628.167.369.000,0	60.152,7	60.152,7	0,0	602.555,6	924.372,7	-321.817,0
5 ACTUALIZACION VIGENCIAS	80,0	66.817.881.000,0	63.398.580.000,0	3.419.301.000,0	2.122,3	2.122,3	0,0	25.272,7	25.255,9	16,8
7 VIGENCIAS MASIVAS PREDIOS PH	31,0	3.828.603.000,0	3.003.996.000,0	824.607.000,0	819,4	819,4	0,0	1.318,8	753,1	565,7
22-COMERCIO EN CENTRO COMER	8,0	701.712.662.000,0	394.683.378.000,0	307.029.284.000,0	132.936,0	132.936,0	0,0	346.039,0	152.324,8	193.714,1
6 PARTICULAR	8,0	701.712.662.000,0	394.683.378.000,0	307.029.284.000,0	132.936,0	132.936,0	0,0	346.039,0	152.324,8	193.714,1
40 TOMA DE CONSTRUCCION	7,0	461.997.510.000,0	174.355.819.000,0	287.641.691.000,0	78.816,1	78.816,1	0,0	210.586,4	16.872,2	193.714,1
5 ACTUALIZACION VIGENCIAS	1,0	239.715.152.000,0	220.327.559.000,0	19.387.593.000,0	54.117,9	54.117,9	0,0	135.452,6	135.452,6	0,0
23-COMERCIO PUNTUAL	1.720,0	1.169.668.855.000,0	832.426.698.000,0	337.242.157.000,0	813.133,4	813.133,4	8,8	723.521,9	425.601,0	297.920,9
1 OFICIAL	1,0	14.146.646.000,0	12.514.329.000,0	1.632.317.000,0	6.586,4	6.586,4	0,0	6.194,4	5.341,5	853,0
40 TOMA DE CONSTRUCCION	1,0	14.146.646.000,0	12.514.329.000,0	1.632.317.000,0	6.586,4	6.586,4	0,0	6.194,4	5.341,5	853,0
2 DISTRITAL	4,0	11.120.259.000,0	11.079.012.000,0	41.247.000,0	2.884,7	2.884,7	0,0	518,7	374,2	144,6
40 TOMA DE CONSTRUCCION	4,0	11.120.259.000,0	11.079.012.000,0	41.247.000,0	2.884,7	2.884,7	0,0	518,7	374,2	144,6
3 RELIGIOSO	1,0	568.675.000,0	506.784.000,0	61.891.000,0	242,0	242,0	0,0	318,7	285,3	33,4
40 TOMA DE CONSTRUCCION	1,0	568.675.000,0	506.784.000,0	61.891.000,0	242,0	242,0	0,0	318,7	285,3	33,4
6 PARTICULAR	1.714,0	1.143.833.275.000,0	808.326.573.000,0	335.506.702.000,0	803.420,3	803.411,6	8,8	716.490,1	419.601,1	296.889,0
35 REFORMA PH	9,0	641.152.000,0	79.893.000,0	561.						



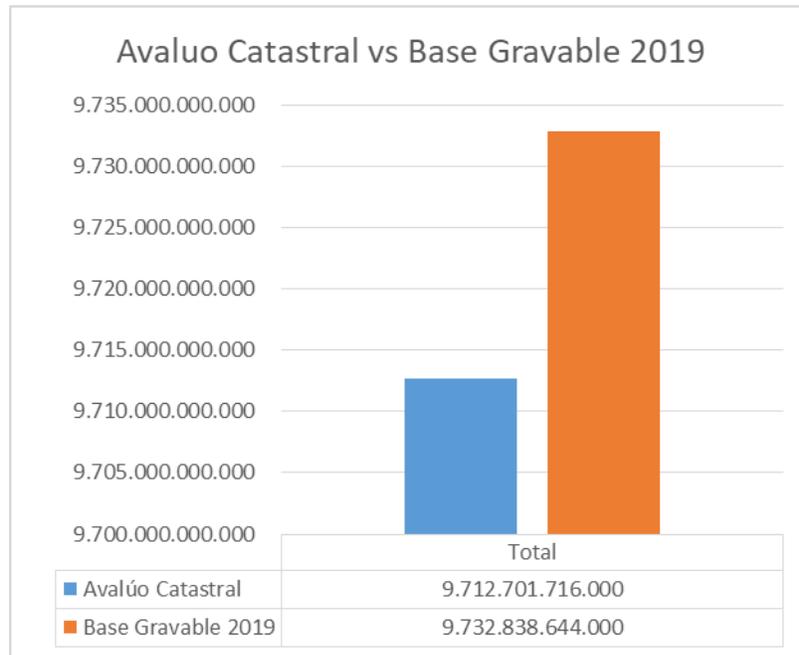
Con respecto a los inmuebles de categoría no residencial, se deduce que en un orden particular se destacan los predios de destino económico 21- Comercio en Corredor Comercial, con 3.200 propiedades, que registran una diferenciación en el avalúo catastral 2019 de \$ 654.244.119.000, en proporción al 2018, que estaría generada por una disminución en el área de construcción de 304.162.9 M2, en este periodo respectivo, debido a mutaciones físicas tales como: Toma de Construcción en propiedades de tipo oficial : 15.913.8 M2; de tipo religioso: 367.4 M2 y de tipo particular: -321.817 M2. Se infiere por el tipo de mutación que registran y su deducción en el área de construcción, que estos inmuebles muy probablemente fueron objeto de demoliciones y/o desenglobes.

Seguidamente, se tiene que los inmuebles de destino 23 - Comercio Puntual, concentran un total de 1.720, predios, que muestran un aumento en el avalúo catastral 2019 de \$ 337.242.157.000, en correlación con el 2018, incremento que se forja por la ampliación en el área de terreno en 8.8 M2 y en el área de construcción en 297.920 M2.

Los predios restantes, representados por los destinos económicos:- Industrial: 18 inmuebles, -Dotacional Publico: 14; -Dotacional privado: 149; -Comercio en Centro Comercial: 8 y Parqueaderos: 15, reconocen incrementos en el avalúo catastral del 2019 de \$19.825.849.000, de \$48.467.385.000, de \$105.565.958.000, de \$307.029.284.000; de \$2.040.722.000, respectivamente, que se conciben por adiciones en sus áreas construidas de 12.800 M2; de 22.189.1 M2; de 43.196.3 M2; de 193.714.1 M2 y 264.3 M2, individualmente.

2.1. PREDIOS CON MUTACIONES FISICAS QUE REGISTRAN VARIACION EN LA BASE GRAVABLE VS. AVALUO CATASTRAL PARA EL CÁLCULO DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO VIGENCIA 2019.

GRAFICA N°1. TOTAL AVALUO CATASTRAL VS BASE GRAVABLE 2019



Fuente: Información suministrada DIB-SDH y Desarrollado por la Delegada de Finanzas y Desarrollo Económico.

Se evidencia de la gráfica expuesta, que el monto total de los avalúos catastrales con restricción de pérdida de tope para la vigencia 2019 por valor de \$9.712.701.716.000 con respecto a la diferencia de la Base Gravable liquidada por la Dirección de Impuestos de Bogotá de acuerdo a las fuentes que le permiten determinar el Base real para efectos de la liquidación del impuesto predial, ascendiendo a la suma de \$9.732.838.644.000, por lo que se evidencia un incremento en la Base Gravable del 2019 en \$20.136.928.000.

Este aumento en la base Gravable conlleva a un cambio en el rango de liquidación del impuesto predial y consecuentemente un incremento o disminución en la tarifa del impuesto predial.



Permaneciendo, en el análisis de la información sobre predios con mutaciones físicas suministrada por la Dirección Distrital de Impuestos DDI, se tiene que de los 23.931 predios, 861 inmuebles fueron objeto de variación en la base gravable con relación al avalúo catastral concluyente reportado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD, para efecto del cálculo del Impuesto Predial Unificado vigencia 2019.

TABLA N°.11 PREDIOS CON BASE GRAVABLE DETERMINADA POR LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA DISTRITAL PARA EXIGIR EL GRAVAMEN PREDIAL 2019

PREDIOS POR DESTINO ECONOMICO, TIPO DE PROPIEDAD Y MUTACION	Nº. PREDIOS	AVALUO CATASTRAL 2018	AVALUO CATASTRAL 2019	BASE GRAVABLE 2019	DIFERENCIA BASE VS AVALUO 2019	AREA TERRENO 2019	AREA TERRENO 2018	AREA CONSTR 2019	AREA CONSTR 2018	DIFERENCIA AREA CONST.
01-RESIDENCIAL	732	45.676.073.000	62.121.248.000	79.810.708.000	17.689.460.000	123.073,20	123.001,20	113.157,78	73.452,15	39.705,63
3 RELIGIOSO	1	3.429.759.000	3.933.242.000	2.469.262.000	-1.463.980.000	6.637,45	6.637,45	109,30	109,30	0,00
40 TOMA DE CONSTRUCCION	1	3.429.759.000	3.933.242.000	2.469.262.000	-1.463.980.000	6.637,45	6.637,45	109,30	109,30	0,00
6 PARTICULAR	731	42.246.314.000	58.188.006.000	77.341.446.000	19.153.440.000	116.435,75	116.363,75	113.048,48	73.342,85	39.705,63
31 DESENLOBE NPJ	1	2.424.740.000	2.242.368.000	2.243.594.000	1.226.000	1.236,00	1.236,00	1.726,10	1.838,60	-112,50
40 TOMA DE CONSTRUCCION	687	32.074.363.000	47.695.000.000	65.810.006.000	18.115.006.000	112.761,77	112.689,77	103.097,68	63.601,95	39.495,73
5 ACTUALIZACION VIGENCIAS	42	7.654.380.000	8.182.299.000	9.207.754.000	1.025.455.000	2.380,99	2.380,99	8.181,09	7.858,69	322,40
7 VIGENCIAS MASIVAS PREDIOS PH	1	92.831.000	68.339.000	80.092.000	11.753.000	56,99	56,99	43,61	43,61	0,00
03-INDUSTRIAL	1	335.168.000	419.933.000	713.112.000	293.179.000	0,00	0,00	446,50	378,40	68,10
6 PARTICULAR	1	335.168.000	419.933.000	713.112.000	293.179.000	0,00	0,00	446,50	378,40	68,10
40 TOMA DE CONSTRUCCION	1	335.168.000	419.933.000	713.112.000	293.179.000	0,00	0,00	446,50	378,40	68,10
06-DOTACIONAL PRIVADO	12	33.065.281.000	42.027.861.000	36.394.731.000	-5.633.130.000	22.573,02	22.573,02	26.998,68	18.623,57	8.375,11
3 RELIGIOSO	8	18.675.933.000	22.713.833.000	10.645.888.000	-12.067.945.000	17.844,22	17.844,22	9.873,88	8.871,03	1.002,85
40 TOMA DE CONSTRUCCION	7	17.784.763.000	21.612.846.000	10.161.123.000	-11.451.723.000	17.357,12	17.357,12	9.137,28	8.134,43	1.002,85
5 ACTUALIZACION VIGENCIAS	1	891.170.000	1.100.987.000	484.765.000	-616.222.000	487,10	487,10	736,60	736,60	0,00
6 PARTICULAR	4	14.389.348.000	19.314.028.000	25.748.843.000	6.434.815.000	4.728,80	4.728,80	17.124,80	9.752,54	7.372,26
40 TOMA DE CONSTRUCCION	4	14.389.348.000	19.314.028.000	25.748.843.000	6.434.815.000	4.728,80	4.728,80	17.124,80	9.752,54	7.372,26
21-COMERC. EN CORRED. COM	36	12.218.593.000	14.727.494.000	18.507.748.000	3.780.254.000	1.483,52	1.483,52	11.049,59	8.402,83	2.646,76
1 OFICIAL	1	93.177.000	235.822.000	138.840.000	-96.982.000	71,40	71,40	298,80	0,00	298,80
40 TOMA DE CONSTRUCCION	1	93.177.000	235.822.000	138.840.000	-96.982.000	71,40	71,40	298,80	0,00	298,80
6 PARTICULAR	35	12.125.416.000	14.491.672.000	18.368.908.000	3.877.236.000	1.412,12	1.412,12	10.750,79	8.402,83	2.347,96
40 TOMA DE CONSTRUCCION	33	11.851.380.000	14.018.729.000	17.919.147.000	3.900.418.000	1.387,10	1.387,10	10.340,42	8.049,45	2.290,97
5 ACTUALIZACION VIGENCIAS	1	124.000.000	132.296.000	252.075.000	119.779.000	0,00	0,00	291,08	291,08	0,00
7 VIGENCIAS MASIVAS PREDIOS PH	1	150.036.000	340.647.000	197.686.000	-142.961.000	25,02	25,02	119,29	62,30	56,99
23-COMERCIO PUNTUAL	80	14.979.531.000	24.595.082.000	28.462.270.000	3.867.188.000	18.445,83	18.445,83	22.603,22	11.150,63	11.452,59
2 DISTRITAL	1	12.600.000	13.779.000	64.972.000	51.193.000	0,00	0,00	32,69	32,00	0,69
40 TOMA DE CONSTRUCCION	1	12.600.000	13.779.000	64.972.000	51.193.000	0,00	0,00	32,69	32,00	0,69
6 PARTICULAR	79	14.966.931.000	24.581.303.000	28.397.298.000	3.815.995.000	18.445,83	18.445,83	22.570,53	11.118,63	11.451,90
40 TOMA DE CONSTRUCCION	76	14.766.368.000	24.314.737.000	28.027.271.000	3.712.534.000	18.445,83	18.445,83	22.031,83	10.579,93	11.451,90
5 ACTUALIZACION VIGENCIAS	3	200.563.000	266.566.000	370.027.000	103.461.000	0,00	0,00	538,70	538,70	0,00
TOTAL GENERAL	861	106.274.646.000	143.891.618.000	163.888.569.000	19.996.951.000	165.575,57	165.503,57	174.255,77	112.007,58	62.248,19

Fuente: Información suministrada DIB-SDH y Desarrollado por la Delegada de Finanzas y Desarrollo Económico.

En el esbozo expuesto, se pueden apreciar de forma consolidada, por destino económico, tipo de propiedad y tipo de mutación, la diferencia que registraron estos inmuebles en su base gravable con respecto al avalúo catastral, la cual asciende a \$19.996.951.000; destacando que en algunos de estos predios la base gravable está por debajo del referente mínimo determinado como Avalúo Catastral vigencia 2019.



Así mismo, es de acentuar que de los 861 inmuebles, 732 inmuebles pertenecen a la categoría residencial y 731 de estas propiedades son de tipo particular y una (1) de tipo religioso, entre estos inmuebles, se identifican las mejoras por construcciones y edificaciones en predio ajeno, predios matrices y predios excluidos parciales.

Ahora bien, a fin de aclarar el tema referente a **¿porque la administración tributaria a partir del avalúo catastral reportado por el ente catastral del Distrito Capital, lo varía, fijando una base gravable diferente para efecto del cálculo del impuesto predial unificado vigencia 2019, resultando una diferencia de \$19.996.951.000?**

La Oficina de Administración Funcional del Sistema de la Dirección de Impuestos Distritales –DID, aclara que de conformidad con lo estipulado en la Resolución No. 70 de 2011, expedida por el Instituto Agustín Codazzi- IGAC, en el Decreto 469 de 2011 y la ley 601 de 2000 y en el memorando 2013IE23211 del 6 de septiembre de 2013, pronunciado por la Subdirección Jurídico Tributaria; normativa que determina de manera particular la situación fiscal real del sujeto pasivo, en el caso de avalúos especiales de predios que conceptúan predios Matrices y Mejoras, a partir del año 2018 y predios Excluidos Parciales, a partir del 2019, la Administración Tributaria puede calcular la base gravable objeto de liquidación del gravamen predial, teniendo en cuenta la solidaridad que existe para el cumplimiento de la obligación tributaria entre el poseedor y el propietario.

En este orden, se expondrá la definición de concepciones dadas por la norma y la interpretación general y abstracta en la aplicación de las mismas, que da la unidad doctrinal de la Dirección Distrital de Impuestos, que facultan a la Administración Tributaria Distrital, para exigir el pago del tributo al poseedor y/o propietario del inmueble, cuando existe solidaridad para el cumplimiento de la obligación tributaria.

Teniendo en cuenta que la Resolución No. 70 de 2011 del IGAC, define en su artículo 9, el predio como:

ARTÍCULO 9.- Predio.- Es un inmueble no separado por otro predio público o privado, con o sin construcciones y/o edificaciones, perteneciente a personas naturales o jurídicas. El predio mantiene su unidad aunque esté atravesado por corrientes de agua pública.

PARÁGRAFO: Se incluyen en esta definición los baldíos, los ejidos, los vacantes, los resguardos indígenas, las reservas naturales, las tierras de las comunidades negras, la propiedad horizontal, los condominios (unidades inmobiliarias cerradas), las multipropiedades, las parcelaciones, los parques cementerios, los bienes de uso público y todos aquellos otros que se encuentren individualizados con una matrícula inmobiliaria, así como las mejoras por edificaciones en terreno ajeno. (Subrayado fuera de texto).



Aunado a lo anterior, el artículo 20 de la citada norma, define como la construcción y/o edificación que instala una persona natural o jurídica en un predio que no es de su propiedad como:

ARTÍCULO 20.- Mejora por construcciones y/o edificaciones en predio ajeno.- Es la construcción o edificación instalada por una persona natural o jurídica sobre un predio que no le pertenece.

Y, asociadas las definiciones anteriores, a los artículos 8, 35 y 65 de la precitada regla, que definen:

ARTÍCULO 8.- Avalúo catastral.- El avalúo catastral consiste en la determinación del valor de los predios, obtenido mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario. El avalúo catastral de cada predio se determinará por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidos, y,

ARTÍCULO 35.- Certificado catastral.- Documento por medio del cual la autoridad catastral hace constar la inscripción del predio o mejora, sus características y condiciones, según la base de datos catastral.

ARTÍCULO 65.- Inscripción de mejoras por construcciones o edificaciones en predio ajeno.- Se establecerán dos fichas, una para el terreno y otra para la construcción o edificación, a nombre de quienes se acrediten como propietarios o poseedores de cada uno de éstos.

De otra parte, señala que el Acuerdo Distrital 469 de 2011, en su artículo 8°, indica:

ARTÍCULO 8° Sujeto pasivo. Es sujeto pasivo del impuesto predial unificado, el propietario o poseedor de predios ubicados en la jurisdicción de Bogotá Distrito Capital. Responderán solidariamente por el pago del impuesto, el propietario y el poseedor del predio...

Así mismo, expone que de acuerdo con el Código civil Colombiano, sus artículos 666 y 762, ilustran, que es poseedor quien tiene una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo. Y es dueño o propietario quien tiene el derecho real de dominio en una cosa para gozar y disponer de ella no siendo contra la ley o contra derecho ajeno.

Bajo este entendido, la Administración Tributaria Distrital, precisa, que dentro de la definición de predios, se encuentran clasificadas las mejoras por edificaciones realizadas en predio ajeno, y que conocido, que mejoras en predio ajeno, es la construcción que instala una persona natural o jurídica en un predio que no es de su propiedad y que ante la Autoridad Catastral, deben ser inscritas con identificadores diferentes, teniendo en cuenta sus características y condiciones, así como su avalúo catastral debe ser determinado de forma independiente, tanto para los terrenos, como para las edificaciones, señala, que si bien es cierto que existe una clara distinción entre predio y mejora como dos conceptos diferentes, que cuentan con dos códigos identificadores distintos, el Acuerdo Distrital 469 de

Al servicio de la ciudad



2011, en su artículo 8°, inciso primero, instituyó que existe solidaridad para el cumplimiento de las obligaciones tributarias del impuesto predial unificado entre el poseedor y el propietario del bien inmueble, concibiendo dicha solidaridad como una característica que tiene la obligación tributaria que generalmente nace por imperativo legal, y no se presume, demandando el cumplimiento del deber por parte del contribuyente y no se hace descansar en el acuerdo de voluntades, esta es la razón que faculta a la Administración Tributaria, para exigir a cualquiera de los dos poseedor o propietario, el pago del tributo.

En materia predial, concluye que el Artículo 15, parágrafo 2° del Decreto 469 de 2011, concluye:

ARTÍCULO 15°. Obligados a presentar declaración del impuesto predial unificado. Los propietarios, poseedores, usufructuarios, así como los tenedores de bienes públicos entregados en concesión, ubicados en la jurisdicción de Bogotá Distrito Capital, estarán obligados a presentar anualmente y durante el respectivo período, una declaración del impuesto predial unificado por cada predio, sin perjuicio de las exenciones y exclusiones contenidas en las normas vigentes. En el caso de predios que pertenezcan a varias personas, la presentación de la declaración por una de ellas, libera de dicha obligación a las demás, independientemente de la responsabilidad de cada una por el pago del impuesto, intereses y sanciones, en proporción a la cuota parte o derecho que tengan en la propiedad; cuando el poseedor o poseedores, no ostenten la posesión de la totalidad del predio por el cual deban cumplir con su obligación, declararán éste en la proporción de lo que posean. En estos eventos, la calidad de declaración inicial y de corrección se examinará frente a cada declarante.

PARÁGRAFO 2°. Los propietarios, poseedores o usufructuarios de los predios previstos en el artículo 26 del Decreto 352 de 2002, que se acojan al sistema preferencial del impuesto predial unificado, no deberán presentar declaración del impuesto, y su obligación tributaria se limitará al pago del monto fijado en los recibos oficiales de pago, que prescriba la Dirección Distrital de Impuestos de Bogotá. Estos contribuyentes si lo prefieren, podrán optar por no acogerse al sistema preferencial consagrado en el artículo 26 del Decreto 352 de 2002, caso en el cual deberán autoavaluar de conformidad con la normativa general vigente del impuesto predial unificado.

En el caso de que la posesión sea parcial, el poseedor no debe declarar y pagar el impuesto sobre la totalidad de predio, sino sobre la proporción de lo que posea conforme a lo contemplado en la parte final del inciso 2° del Artículo 15 del acuerdo 469 de 2011, para lo cual la base gravable estará determinada por el auto avalúo que establezca el poseedor, el cual debe corresponder como mínimo al avalúo fijado por la UAECD, para dicha posesión y/o mejora, al momento de la causación del tributo, tal como se dejó planteado en el concepto 1221 del 12 de junio de 2013, en los siguientes términos:

“...Así las cosas, y teniendo en cuenta que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital al momento de elaborar las fichas prediales incorpora un avalúo a la mejora por edificaciones en terreno ajeno, es necesario que los poseedores de estos bienes tengan en cuenta este valor como referente mínimo al momento de liquidar el impuesto predial unificado.

Lo anterior, significa que en atención a lo establecido por la Ley 601 de 2000 la base gravable de la mejora por edificaciones en terreno ajeno estará determinada por el autoavalúo que establezca el correspondiente poseedor, el cual deberá corresponder como mínimo al avalúo catastral fijado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital al momento de la causación del tributo.”.

En consideración a lo expuesto, y a modo de ejemplo, se explicará mediante algunos casos de predios objeto de variación en su base gravable, bajo que razonamiento tributario, jurídico y técnico la Administración Tributaria Distrital,



determino la base gravable, para los Predios Mejoras, Matrices y Excluidos Parciales. Así:

2.1.1. Cálculo base gravable para predios mejoras

RAZON TRIBUTARIA: Dado que los predios mejoras se construyen en predio (terreno) ajeno y su avalúo catastral no contempla el valor proporcional de avalúo catastral correspondiente al terreno que está ocupando respecto al predio matriz (terreno total).

RAZON JURIDICA: el cálculo del valor correspondiente al terreno que ocupa la mejora, se fundamenta en el Acuerdo 469, Artículo 8°: **Sujeto pasivo.** Es sujeto pasivo del impuesto predial unificado, el propietario o poseedor de predios ubicados en la jurisdicción de Bogotá Distrito Capital. Responderán solidariamente por el pago del impuesto, el propietario y el poseedor del predio. De acuerdo con el artículo 54 de la Ley 1430. "...Cuando se trate de predios sometidos al régimen de comunidad serán sujetos pasivos del gravamen predial los respectivos propietarios, cada cual en proporción a su cuota, acción o derecho del bien indiviso"

RAZON TECNICA: La Administración tributaria realiza el mecanismo para incrementar el avalúo catastral del predio teniendo en cuenta el área de terreno cartográfica que ocupa, mediante la fórmula que contenga la base gravable respectiva.

ILUSTRACIÓN:

CASO 1: Si el metro cuadrado del terreno de la mejora (ATMEJORA) por el valor del metro cuadrado de terreno Matriz (VRM2TMATRIZ) es menor o igual a cero, multiplicar el avalúo catastral de la mejora (AVCATMEJORA) por el porcentaje de no exclusión (PNE).

CASO 2: Si el metro cuadrado del terreno de la mejora (ATMEJORA) por el valor del metro cuadrado del terreno matriz (VRM2TMATRIZ) es mayor a cero, se debe observar: a). si el predio tiene marca de exclusión de rango de avalúo (16) , iglesia (4) o salón comunal (1), y el resultado de la base gravable sería el resultado de multiplicar el metro cuadrado del terreno de la mejora (ATMEJORA) por el valor del metro cuadrado del terreno matriz (VRM2TMATRIZ). Ejemplo de algunos casos:



CHIP PREDIO MATRIZ	CHIP PREDIO MEJORA	ATMEJORA M2	VRM2TMATRIZ \$	AVCATMEJOR A \$	PE	PNE	PREDIO ES EXCLUIDO	MARCA EXCLUIDO	BASE GRAVABLE MEJORA \$
AAA0006SENN	AAA0006SEOE	35,89	80.327	3.640.000	0	1	16	SI	2.883.000
AAA0144YWOM	AAA0144YWPA	36,64	234.000	8.246.000	0	1	16	SI	8.574.000
AAA0156NEFZ	AAA0156NEKC	42,78	30.870	1.001.000	0	1	16	SI	1.321.000
AAA0156NASY	AAA0185JASY	72,03	26.645	1.685.000	0	1	16	SI	1.919.000
AAA0146CNEA	AAA0206WNAW	92,47	37.903	3.550.000	0	1	16	SI	3.505.000
AAA0263AXSK	AAA0209PNRJ	47,52	207.000	10.685.000	0	1	16	SI	9.837.000

b). si el predio no tiene marcas de exclusión, la base gravable es el resultado de tomar el valor del metro cuadrado de terreno del predio matriz (VRM2TMATRIZ) por los metros cuadrados de terreno de la mejora (ATMEJORA) más el avalúo catastral de la mejora (AVCATMEJORA) por el porcentaje de no exclusión (PNE).

CHIP PREDIO MATRIZ	CHIP PREDIO MEJORA	ATMEJORA M2	VRM2TMATRIZ \$	AVCATMEJORA \$	PE	PNE	PREDIO ES EXCLUIDO	MARCA EXCLUIDO	BASE GRAVABLE MEJORA \$
AAA0011YSBR	AAA0011YSHY	324,12	2.250.000,00	307.460.000,00	0,00	1,00	0,00	NO	1.036.730.000,00
AAA0011YSBR	AAA0011YSJH	187,35	2.250.000,00	266.959.000,00	0,00	1,00	0,00	NO	688.497.000,00
AAA0013WJOM	AAA0013WJPA	245,14	1.260.000,00	41.573.000,00	0,00	1,00	0,00	NO	350.449.000,00
AAA0107RJDM	AAA0107RJFT	100,67	2.610.000,00	171.016.000,00	0,00	1,00	0,00	NO	433.765.000,00
AAA0107TEDE	AAA0107TEOM	258,87	2.700.000,00	102.524.000,00	0,00	1,00	0,00	NO	801.473.000,00
AAA0107YWTO	AAA0107YWWF	110,29	2.610.000,00	353.631.000,00	0,00	1,00	0,00	NO	641.488.000,00
AAA0107YWTO	AAA0107YWXR	156,87	2.610.000,00	395.887.000,00	0,00	1,00	0,00	NO	805.318.000,00
AAA0107YWZM	AAA0107YXFZ	135,94	2.610.000,00	221.257.000,00	0,00	1,00	0,00	NO	576.060.000,00
AAA0107YXJZ	AAA0107YXLF	122,94	2.610.000,00	172.951.000,00	0,00	1,00	0,00	NO	493.824.000,00
AAA0161ZKTD	AAA0138RENX	191,62	1.530.000,00	419.933.000,00	0,00	1,00	0,00	NO	713.112.000,00
AAA0143DHXR	AAA0156OLLF	70,70	1.702,75	88.105.000,00	0,00	1,00	0,00	NO	88.225.000,00
AAA0117BNWW	AAA0157PPHK	1.084,24	1.122.536,70	1.218.749.000,00	0,00	1,00	0,00	NO	2.435.848.000,00
AAA0060JMTD	AAA0157RJLF	202,37	1.602.250,00	86.966.000,00	0,00	1,00	0,00	NO	411.213.000,00
AAA0060JMTD	AAA0211DMZE	12.034,00	1.602.250,00	5.258.861.000,00	0,00	1,00	0,00	NO	24.540.338.000,00
AAA0119XEUZ	AAA0240NTFT	340,93	2.232.000,00	236.002.000,00	0,00	1,00	0,00	NO	996.958.000,00
AAA0141DUOM	AAA0260WDHK	111,12	1.362,20	72.833.000,00	0,00	1,00	0,00	NO	72.984.000,00

FÓRMULA RELACIONADA:

SI REDONDEAR_MILES (ATMEJORA* VRM2TMATRIZ) <=0

BASE_GRAVABLE= REDONDEAR_MILES(AVCATMEJORA*PNE)

SINO

SI PREDIO_ES_EXCLUIDO = (16 o 4 o 1)

BASE_GRAVABLE=REDONDEAR_MILES (VRM2TMATRIZ* ATMEJORA)

SINO

Al servicio de la ciudad



BASE_GRAVABLE=REDONDEAR_MILES((VRM2TMATRIZ* ATMEJORA)+(AVCATMEJORA* PNE))

Para mayor comprensión de los argumentos expuestos, a manera de muestra, se exponen algunos casos, que identifican el universo de los predios Mejoras, Matrices y Excluidos parciales que fueron reportados por la Oficina de Administración Funcional del Sistema de la Dirección Distrital de Impuestos-DDI, con variación en la base gravable vs. Avalúo catastral 2019. Entre, otros, tenemos:

CASO 1: Para el predio identificado con CHIP AAA0006SEOE, reportado en la base contentiva de predios con mutaciones física, se evidencia una diferencia de -757.000 en su base gravable con respecto al avalúo catastral vigencia 2019:

CHIP PREDIO	BASE GRAVABLE 2019 \$	AVALUO CATASTRAL 2019 \$	BASE GRAVABLE VS AVALUO CATASTRAL \$
AAA0006SEOE	2.883.000	3.640.000	-757.000

EXPLICACION DE LA VARIACION DE LA BASE GRAVABLE 2019

INFORMACION FISICA, ECONOMICA Y JURIDICA BOLETIN CATASTRAL DE PREDIO MATRIZ Y MEJORA POR CONSTRUCCION O EDIFICACION EN PREDIO AJENO VIGENCIA 2019												
KRA 11 A ESTE 68-20 SUR					CHIP AAA0006SENN - MATRICULA INMOBILIARIA 050S00491670							
VIGENCIA	CHIP	DESTINO CATASTRAL	TIPO DE PROPIEDAD	USO	AREA M2		VR / CATASTRAL M2		AVALUO CATASTRAL TERRENO	AVALUO CATASTRAL CONSTRUCCION	AVALUO CATASTRAL	OBSERVACIONES
					TERRENO	CONSTRUC.	TERRENO	CONSTRUC.				
2019	AAA0006SENN	63- NO URBANIZADO/ SUELO PROTEGIDO	PARTICULAR		885,55	0	80.326,35	0,00	71.133.000	0	71.133.000	TERRENO
KRA 11 A ESTE 68-48 SUR - MEJORA 1					CHIP AAA0006SEOE - MATRICULA INMOBILIARIA 050S00000000							
2019	AAA0006SEOE	01- RESIDENCIAL	PARTICULAR	HABITACIONAL	0,00	35,89	0,00	101.421,01		3.640.000	3.640.000	MEJORA EN PREDIO AJENO
CALCULO BASE GRAVABLE VIGENCIA 2019 - DIRECCION DE IMPUESTOS DISTRITALES												
IDENTIFICACION PREDIO			ATMEJORA M2	VRM2TMATRIZ \$	AVCATMEJORA \$	PE	PNE	PREDIO ES EXCLUIDO	MARCA EXCLUIDO	BASE GRAVABLE MEJORA	OBSERVACION	
2019	AAA0006SEOE	01- RESIDENCIAL	35,85	80.327,00	3.640.000,00	0	1	16	SI	2.883.000	LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA, PARA EL CALCULO DEL IMPUESTO PREDIAL MARCA EL PREDIO CON MARCA DE EXCLUSION POR RANGO DE AVALUO CATASTRAL - SUELO PROTEGIDO.	

CASO 2: Para el predio identificado con CHIP AAA0185JASY, reportado en la base contentiva de predios con mutaciones físicas, se evidencia una diferencia de \$234.000 en su base gravable con respecto al avalúo catastral vigencia 2019:



CHIP PREDIO	BASE GRAVABLE 2019 \$	AVALUO CATASTRAL 2019 \$	BASE GRAVABLE VS AVALUO CATASTRAL \$
AAA0185JASY	1.919.000	1.685.000	234.000

EXPLICACION DE LA VARIACION DE LA BASE GRAVABLE 2019

INFORMACION FISICA, ECONOMICA Y JURIDICA BOLETIN CATASTRAL DE PREDIO MATRIZ Y MEJORA POR CONSTRUCCION O EDIFICACION EN PREDIO AJENO VIGENCIA 2019												
CALLE 70 I BIS SUR 26-01					CHIP AAA0156NASY - MATRICULA INMOBILIARIA 050S000000000							
VIGENCIA	CHIP	DESTINO CATASTRAL	TIPO DE PROPIEDAD	USO	AREA M2		VR / CATASTRAL M2		AVALUO CATASTRAL TERRENO \$	AVALUO CATASTRAL CONSTRUCCION \$	AVALUO CATASTRAL \$	OBSERVACIONES
					TERRENO	CONSTRUC.	TERRENO	CONSTRUC.				
2019	AAA0156NASY	63- PREDIO CON MEJORA AJENA	PARTICULAR		65.190,80	0	26.644,50	0,00	1.736.976.000	0	1.736.976.000	TERRENO - PREDIO MATRIZ
KRA 11 A ESTE 68-48 SUR - MEJORA 1					CHIP AAA0006SEOE - MATRICULA INMOBILIARIA 050S000000000							
2019	AAA0185JASY	01- RESIDENCIAL	PARTICULAR	HABITACIONAL	0,00	72	0,00	23.402,78		1.685.000	1.685.000	MEJORA EN PREDIO AJENO
CALCULO BASE GRAVABLE VIGENCIA 2019 - DIRECCION DE IMPUESTOS DISTRITALES												
IDENTIFICACION PREDIO			ATMEJORA M2	VRM2TMATRIZ \$	AVCATMEJORA \$	PE	PNE	PREDIO ES EXCLUIDO	MARCA EXCLUIDO	BASE GRAVABLE MEJORA \$	OBSERVACION	
2019	AAA0185JASY	01- RESIDENCIAL	72,03	26.645,00	1.685.000,00	0	1	16	SI	1.919.000	LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA, PARA EL CALCULO DEL IMPUESTO PREDIAL MARCA EL PREDIO CON MARCA DE EXCLUSION POR RANGO DE AVALUO CATASTRAL Y APLICA VALOR M2 DE TERRENO.	

CASO 3: Para el predio identificado con CHIP AAA0107TEOM, reportado en la base contentiva de predios con mutaciones físicas, se evidencia una diferencia de \$698.949.000, en su base gravable con respecto al avalúo catastral vigencia 2019:

CHIP PREDIO	BASE GRAVABLE 2019 \$	AVALUO CATASTRAL 2019 \$	BASE GRAVABLE VS AVALUO CATASTRAL \$
AAA0107TEOM	801.473.000	102.524.000	698.949.000



EXPLICACION DE LA VARIACION DE LA BASE GRAVABLE 2019

INFORMACION FISICA, ECONOMICA Y JURIDICA BOLETIN CATASTRAL DE PREDIO MATRIZ Y MEJORA POR CONSTRUCCION O EDIFICACION EN PREDIO AJENO VIGENCIA 2019												
KR 16 C 166-57					CHIP AAA0156NASY - MATRICULA INMOBILIARIA 050S00000000							
VIGENCIA	CHIP	DESTINO CATASTRAL	TIPO DE PROPIEDAD	USO	AREA M2		VR / CATASTRAL M2		AVALUO CATASTRAL TERRENO	AVALUO CATASTRAL CONSTRUCCION	AVALUO CATASTRAL \$	OBSERVACIONES
					TERRENO	CONSTRUC.	TERRENO	CONSTRUC.				
2019	AAA0107TEDE	67- PREDIO CON MEJORA AJENA	PARTICULAR		871,90	0	2.700.000,00	0,00	2.354.130.000	0	2.354.130.000	TERRENO - PREDIO MATRIZ
KR 16 C 166-57 MJ 9					CHIP AAA0006SEOE - MATRICULA INMOBILIARIA 050S00000000							
2019	AAA0107TEOM	01- RESIDENCIAL	PARTICULAR	HABITACIONAL	0,00	258,9	0,00	395.998,46		102.524.000	102.524.000	MEJORA EN PREDIO AJENO
CALCULO BASE GRAVABLE VIGENCIA 2019 - DIRECCION DE IMPUESTOS DISTRITALES												
IDENTIFICACION PREDIO			ATMEJORA M2	VRM2MATRIZ \$	AVCATMEJORA \$	PE	PNE	PREDIO ES EXCLUIDO	MARCA EXCLUIDO	BASE GRAVABLE MEJORA TERRENO \$	TOTAL AVALUO MEJORA \$	OBSERVACION
2019	AAA0107TEOM	01- RESIDENCIAL	258,87	2.700.000,00	102.524.000,00	0	1	0	NO	698.949.000	801.473.000	NO ES PREDIO EXCLUIDO, SE SUMAN LOS AVALUOS MEJORA MS TERRENO.

2.1.2. Cálculo base gravable para predios matrices

RAZÓN TRIBUTARIA: se trata cuando los predios (terrenos de propietario) matrices contienen mejoras (Construcciones y/o edificaciones de poseedor), ocupando una parte de la porción del terreno del propietario.

RAZÓN JURIDICA: El Acuerdo 648 de 2016 “Por el cual se simplifica el sistema tributario distrital y se dictan otras disposiciones. En su Artículo 1º—Modificación de tarifas. De conformidad con el artículo 23 de la Ley 1450 de 2011, a partir del año 2017 modifíquense las tarifas del impuesto predial unificado fijadas en el artículo 2º del Acuerdo 105 de 2003, las cuales se establecerán teniendo en cuenta el avalúo catastral o la base presunta mínima y considerando los topes contenidos en las mencionadas normas.

RAZON TECNICA: Se ejecuta mecanismo para descontar la parte proporcional que ocupan las mejoras al avalúo catastral del predio matriz (Terreno), mediante fórmula que contenga la base gravable respectiva.



INSTRUCCION:

CASO 1. Cuando el área total del terreno del predio matriz (ATMATRIZ) menos la sumatoria del área de terreno de las mejoras asociadas a ese predio matriz (ATMEJORA) sea menor o igual a cero, la base gravable para estos predios se determina multiplicando el área construida del predio matriz (ACMATRIZ) por el valor metro cuadrado de construcción (VRM2CMATRIZ) de ese predio multiplicado por el porcentaje de no exclusión (PNE).

CASO 2: Cuando el área total del terreno del predio matriz menos la sumatoria del área de terreno de las mejoras asociadas a ese predio matriz es mayor que cero se toma el área del terreno del predio matriz (ATMATRIZ) menos la sumatoria de áreas de terreno de las mejoras asociadas al predio matriz (ATMEJORA) multiplicadas por el valor metro cuadrado de terreno del predio matriz (VRM2TMATRIZ) sumado al área construida del predio matriz (ACMATRIZ) multiplicado por el valor metro cuadrado de construcción del predio matriz (VRM2CMATRIZ) por el porcentaje de no exclusión (PNE).

CHIP PREDIO MATRIZ	ATMATRIZ M2	ACMATRIZ M2	VRM2TMATRIZ \$	VRM2CMATRIZ \$	SUMATORIA (ATMEJORA) M2	MT2 TERRENO RESTANTE MATRIZ M2	PE	PNE	BASE GRAVABLE MATRIZ \$
AAA0010URZM	937,20	496,50	552.500,00	369.367,93	201,11	736,09	0,00	1,00	590.081.000,00
AAA0030OTZM	412,40	520,50	9.290.500,00	1.584.750,00	166,58	245,82	0,00	1,00	3.108.653.000,00
AAA0035FYUH	582,60	149,60	2.380.000,00	108.000,00	301,96	280,64	0,00	1,00	684.080.000,00
AAA0046WELW	563,50	601,23	489.896,55	304.200,00	238,61	324,89	0,00	1,00	342.057.000,00
AAA0054BMYX	5.761,26	294,58	477.000,00	1.392.300,00	1.613,10	4.148,16	0,00	1,00	2.388.816.000,00
AAA0080FSAW	453,30	83,70	1.258.000,00	201.000,00	185,19	268,11	0,00	1,00	354.106.000,00
AAA0108BKPP	154,40	138,00	1.292.000,00	358.200,00	93,59	60,81	0,00	1,00	127.998.000,00
AAA0108SKMR	315,60	181,06	1.870.000,00	162.750,00	64,17	251,43	0,00	1,00	499.642.000,00
AAA0135FMZM	1.401,60	770,60	1.615.000,00	108.591,20	169,45	1.232,15	0,00	1,00	2.073.603.000,00
AAA0143EFYN	9.207,11	500,30	4.767,70	192.070,20	25,00	9.182,11	0,00	1,00	139.870.000,00
AAA0147DAWW	76.986,56	1.431,20	21.921,25	159.470,23	29,00	76.957,56	0,00	1,00	1.915.240.000,00
AAA0151FTRJ	4.600,10	368,70	313.272,05	373.132,79	823,80	3.776,30	0,00	1,00	1.320.583.000,00
AAA0151SNFT	4.286,00	457,42	302.502,85	350.577,89	1.620,39	2.665,61	0,00	1,00	966.716.000,00
AAA0161ZNRU	71,40	298,80	1.360.000,00	464.250,00	71,31	0,09	0,00	1,00	138.840.000,00
AAA0163EACX	6.637,45	109,30	585.000,00	460.510,70	2.502,53	4.134,92	0,00	1,00	2.469.262.000,00
AAA0167MOOE	186,20	258,30	1.495.000,00	488.400,00	121,12	65,08	0,00	1,00	223.448.000,00
AAA0178UJHK	314,06	611,00	1.190.000,00	631.197,86	79,71	234,35	0,00	1,00	664.538.000,00

FÓRMULA RELACIONADA:

SI $ATMATRIZ - SUMATORIA (ATMEJORA) \leq 0$

$BASE_GRAVABLE = REDONDEAR_MILES (ACMATRIZ * VRM2CMATRIZ * PNE)$

SINO

$BASE_GRAVABLE = REDONDEAR_MILES ((ATMATRIZ - SUMATORIA (ATMEJORA) * VRM2TMATRIZ) + (ACMATRIZ * VRM2CMATRIZ) * PNE)$

FIN



CASO 1: Confrontada la base gravable versus el Avalúo Catastral en la base contentiva de predios con mutaciones físicas, para efecto del cálculo del impuesto predial unificado se evidencia que el predio identificado con CHIP AAA00300TZN, registra una diferencia de - \$1.547.612.000. Así:

CHIP PREDIO	BASE GRAVABLE 2019 \$	AVALUO CATASTRAL 2019 \$	BASE GRAVABLE VS AVALUO CATASTRAL \$
AAA00300TZN	3.108.653.000	4.656.265.000	-1.547.612.000

EXPLICACION DE LA VARIACION DE LA BASE GRAVABLE 2019

INFORMACION FISICA, ECONOMICA Y JURIDICA BOLETIN CATASTRAL DE PREDIO MATRIZ VIGENCIA 2019												
KRA 13 N°. 10-18					CHIP AAA0156NASY - MATRICULA INMOBILIARIA 050C01384967							
VIGENCIA	CHIP	DESTINO CATASTRAL	TIPO DE PROPIEDAD	USO	AREA M2		VR / CATASTRAL M2		AVALUO CATASTRAL TERRENO	AVALUO CATASTRAL CONSTRUCCION	AVALUO CATASTRAL \$	OBSERVACION \$
					TERRENO	CONSTRUC.	TERRENO	CONSTRUC.				
2019	AAA00300TZN	21- COMERCIO EN CORREDOR COMERCIAL	PARTICULAR	DEPOSITOS ALMACENAMEN TO	412,40	520,5	9.290.500,00	1.584.750,00	3.831.402.200	824.862.375	4.656.264.575	PREDIO MATRIZ
CALCULO BASE GRAVABLE VIGENCIA 2019 - DIRECCION DE IMPUESTOS DISTRITALES												
CHIP PREDIO MATRIZ	ATMATRIZ M2	ACMATRIZ M2	VRM2TMATRIZ \$	VRM2CMATRIZ \$	SUMATORIA (ATMEJORA) M2	MT2 TERRENO RESTANTE MATRIZ M2	PE	PNE	BASE GRAVABLE MATRIZ \$	OBSERVACION		
AAA00300TZN	412,40	520,50	9.290.500,00	1.584.750,00	166,58	245,82	0,00	1,00	3.108.653.000,00	LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA AL AVALUO CATASTRAL DEL PREDIO MATRIZ LE RESTA EL VALOR DE LA MEJORA ASOCIADA QUE RESULTA DE MULTIPLICAR EL AREA ASOCIADA DE TERRENO DE 166.58 M2 POR EL VALOR DEL M2 DE TERRENO \$1.547.611,490		

CASO 2: Confrontada la base gravable versus el Avalúo Catastral en la base contentiva de predios con mutaciones físicas, reportada por la Administración Tributaria, para efecto del cálculo del impuesto predial unificado se evidencia que el predio identificado con CHIP AAA0163EACX, registra una diferencia de -\$1.463.980.000. Así:

CHIP PREDIO	BASE GRAVABLE 2019 \$	AVALUO CATASTRAL 2019 \$	BASE GRAVABLE VS AVALUO CATASTRAL \$
AAA0163EACX	2.469.262.000	3.933.242.000	-1.463.980.000



EXPLICACION DE LA VARIACION DE LA BASE GRAVABLE 2019

INFORMACION FISICA, ECONOMICA Y JURIDICA BOLETIN CATASTRAL DE PREDIO MATRIZ VIGENCIA 2019												
KRA 13 N°. 10-18					CHIP AAA0156NASY - MATRICULA INMOBILIARIA 050S40308458							
VIGENCIA	CHIP	DESTINO CATASTRAL	TIPO DE PROPIEDAD	USO	AREA M2		VR / CATASTRAL M2		AVALUO CATASTRAL TERRENO	AVALUO CATASTRAL CONSTRUCCION	AVALUO CATASTRAL \$	OBSERVACIONES
					TERRENO	CONSTRUC.	TERRENO	CONSTRUC.				
2019	AAA0163EACX	01- RESIDENCIAL	RELIGIOSO	HABITACIONAL	6.637,45	109,3	585.000,00	460.510,70	3.882.908.250	50.333.820	3.933.242.070	PREDIO MATRIZ
CALCULO BASE GRAVABLE VIGENCIA 2019 - DIRECCION DE IMPUESTOS DISTRITALES												
CHIP PREDIO MATRIZ	ATMATRIZ M2	ACMATRIZ M2	VRM2MATRIZ \$	VRM2CMATRIZ \$	SUMATORIA (ATMEJORA) M2	MT2 TERRENO RESTANTE MATRIZ M2	PE	PNE	BASE GRAVABLE MATRIZ \$	OBSERVACION		
AAA0163EACX	6.637,45	109,30	585.000,00	460.510,70	2.502,53	4.134,92	0,00	1,00	2.469.262.000,00	LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA AL AVALUO CATASTRAL DEL PREDIO MATRIZ LE RESTA EL VALOR DE LA MEJORA ASOCIADA QUE RESULTA DE MULTIPLICAR EL AREA ASOCIADA DE TERRENO DE 2.502,53 POR EL VALOR DEL M2 DE TERRENO \$585.000. IGUAL \$1.463.980.050		

2.1.3. Cálculo base gravable para predios excluidos parciales:

RAZÓN TRIBUTARIA: Los predios excluidos parciales, son predios que siendo objeto de exclusión, poseen una parte de su uso que es gravada y no cubre la totalidad de la exclusión.

RAZÓN JURÍDICA: Con relación al criterio expuesto anteriormente del prorrateo para los predios con usos mixtos se debe tener en cuenta lo siguiente:

Con el fin de marcar los predios de propiedad de las iglesias contamos con las siguientes fuentes:

1. Información proveniente de Medios Magnéticos, predios que son marcados directamente como excluidos 100% en el Sistema.



- Predios marcados a partir de cálculos efectuados en el sistema, los cuales tienen en cuenta el tipo de propiedad y los usos de la construcción reportados por la UAECD para cada predio.

RAZÓN TÉCNICA: Se realiza mecanismo para generar la base gravable de estos predios con base en sus usos y el porcentaje de no exclusión que les corresponda, con base a las áreas ocupadas por cada uso.

El porcentaje de no exclusión se extrae de una regla de tres simple que verifica la proporcionalidad entre el área total construida y los usos que son gravados en algunos casos, y en otros, por el reporte entregado por la entidad correspondiente, por ejemplo, bienes de uso público de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá (EAAB).

INSTRUCCIÓN:

Se toma el avalúo catastral (AVALUO_CATASTRAL) y se multiplica por el porcentaje de no exclusión (PNE).

CHIP PREDIO MATRIZ	BASE GRAVABLE 2019 \$	AVALUO CATASTRAL 2019 \$	BASE GRAVABLE VS. AVALUO CATASTRAL \$	PE %	PNE %	BASE GRAVABLE \$
AAA0001OSJZ	274.777.000,00	13.210.419.000,00	-12.935.642.000,00	97,92	0,02	274.777.000,00
AAA0013DWYN	7.791.894.000,00	10.037.220.000,00	-2.245.326.000,00	22,37	0,78	7.791.894.000,00
AAA0013NMDE	484.765.000,00	1.100.987.000,00	-616.222.000,00	55,97	0,44	484.765.000,00
AAA0080WAUZ	356.496.000,00	768.477.000,00	-411.981.000,00	53,61	0,46	356.496.000,00
AAA0086SZNX	220.838.000,00	541.535.000,00	-320.697.000,00	59,22	0,41	220.838.000,00
AAA0091NINN	245.221.000,00	2.223.221.000,00	-1.978.000.000,00	88,97	0,11	245.221.000,00
AAA0118FYJZ	303.615.000,00	454.106.000,00	-150.491.000,00	33,14	0,67	303.615.000,00
AAA0138BMLF	98.474.000,00	398.680.000,00	-300.206.000,00	75,30	0,25	98.474.000,00
AAA0140KYDE	27.000.000,00	259.616.000,00	-232.616.000,00	89,60	0,10	27.000.000,00
AAA0155MDNN	1.144.585.000,00	7.189.607.000,00	-6.045.022.000,00	84,08	0,16	1.144.585.000,00

FÓRMULA RELACIONADA:

SI PNE>0

BASE_GRAVABLE=REDONDEAR_MILES(AVALUO_CATASTRAL * PNE)

FIN

CASO 1: Confrontada la base gravable versus el avalúo catastral en la base contentiva de predios con mutaciones físicas, para efecto del cálculo del impuesto predial unificado se evidencia que el predio identificado con CHIP AAA0138BMLF, registra una diferencia de - \$300.206.000. Así:

CHIP PREDIO	BASE GRAVABLE 2019	AVALUO CATASTRAL 2019	BASE GRAVABLE VS AVALUO CATASTRAL
AAA0138BMLF	98.474.000	398.680.000	-300.206.000

EXPLICACION DE LA VARIACION DE LA BASE GRAVABLE 2019

INFORMACION FISICA, ECONOMICA Y JURIDICA BOLETIN CATASTRAL DE PREDIO EXCLUIDO PARCIAL VIGENCIA 2019												
CALLE 39 SUR N°. 89-81					CHIP AAA0138BMLF MATRICULA INMOBILIARIA 050S4015795							
VIGENCIA	CHIP	DESTINO CATASTRAL	TIPO DE PROPIEDAD	USO	AREA M2		VR / CATASTRAL M2		AVALUO CATASTRAL TERRENO	AVALUO CATASTRAL CONSTRUCCION	AVALUO CATASTRAL \$	OBSERVACIONES
					TERRENO	CONSTRUC.	TERRENO	CONSTRUC.				
2019	AAA0138BMLF	06- DOTACIONAL	RELIGIOSO	COMERCIO PUNTUAL- NPH HASTA 3 UNIDADES PH	72,00	289,5	1.062.500,00	1.112.884,72	76.500.000	322.180.126	398.680.126	PREDIO QUE PRESENTA DIFERENTES USOS EN SU AREA CONSTRUIDA
CALCULO BASE GRAVABLE VIGENCIA 2019 - DIRECCION DE IMPUESTOS DISTRITALES												
CHIP PREDIO MATRIZ	ATERRENO PREDIO M2	ACONSTRUCCION PREDIO M2	VRM2TPREDIO \$	VRM2CPREDIO \$	AVALUO CATASTRAL 2019	PE	PNE	BASE GRAVABLE AREA CONSTRUCCION DE NO EXCLUSION \$	OBSERVACION			
AAA0138BMLF	72,00	289,50	1.062.500,00	1.112.884,72	398.680.000,00	75,30	0,25	98.473.960,00	LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA DE ACUERDO CON LOS USOS QUE PRESENTA EL PREDIO EN SU CONSTRUCCION CALCULA MEDIANTE REGLA DE TRES DIRECTA EL PORCENTAJE DE NO EXCLUSION DE ACUERDO CON LA PROPORCIONALIDAD ENTRE EL AREA CONSTRUIDA (100%) Y LOS USOS QUE SON OBJETO DE GRAVAMEN PRREDIAL DENTRO DE ESTA AREA. EN ESTE CASO, EL PORCENTAJE DEL AREA DE NO EXCLUSION ES DEL 25%, QUE MULTIPLICADA POR EL AVALUO CATASTRAL DEL PREDIO \$398.680.000, ARROJA UNA BASE GRAVABLE DE \$98.473.000, SOBRE LA CUAL SE CALCULA EL VALOR DEL IMPUESTO PREDIAL POR EL AREA NO EXCLUIDA.			

CASO 2: Confrontada la base gravable versus el avalúo catastral en la base contentiva de predios con mutaciones físicas, para efecto del cálculo del impuesto predial unificado se evidencia que el predio identificado con CHIP AAA0013DWYN, registra una diferencia de - \$2.245.326.000. Así:

CHIP PREDIO	BASE GRAVABLE 2019	AVALUO CATASTRAL 2019	BASE GRAVABLE VS AVALUO CATASTRAL
AAA0013DWYN	7.791.894.000	10.037.220.000	-2.245.326.000



INFORMACION FISICA, ECONOMICA Y JURIDICA BOLETIN CATASTRAL DE PREDIO EXCLUIDO PARCIAL VIGENCIA 2019												
CALLE 40 SUR N°. 23 D-24					CHIP AAA0013DWYN - MATRICULA INMOBILIARIA 050S01003358							
VIGENCIA	CHIP	DESTINO CATASTRAL	TIPO DE PROPIEDAD	USO	AREA M2		VR / CATASTRAL M2		AVALUO CATASTRAL TERRENO	AVALUO CATASTRAL CONSTRUCCION	AVALUO CATASTRAL \$	OBSERVACIONES
					TERRENO	CONSTRUC.	TERRENO	CONSTRUC.				
2019	AAA0013DWYN	06- DOTACIONAL PRIVADO	RELIGIOSO	HABITACIONAL MENOR O IGUAL A 3 PISOS	8.207,60	4.478,00	887.400,00	614.961,16	7.283.424.240	2.753.796.074	10.037.220.314	PREDIO QUE PRESENTA DIFERENTES USOS EN SU AREA CONSTRUIDA

CALCULO BASE GRAVABLE VIGENCIA 2019 - DIRECCION DE IMPUESTOS DISTRITALES									
CHIP PREDIO MATRIZ	ATERRENO PREDIO M2	ACONSTRUCCION PREDIO M2	VRM2TPREDIO \$	VRM2CPREDIO \$	AVALUO CATASTRAL 2019	PE	PNE	BASE GRAVABLE AREA CONSTRUCCION DE NO EXCLUSION \$	OBSERVACION
AAA0013DWYN	8.207,60	4.478,00	887.400,00	614.961,16	10.037.220.314,00	22,37	0,78	7.791.894.129,76	LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA DE ACUERDO CON LOS USOS QUE PRESENTA EL PREDIO EN SU CONSTRUCCION CALCULA MEDIANTE REGLA DE TRES DIRECTA EL PORCENTAJE DE NO EXCLUSION DE ACUERDO CON LA PROPORCIONALIDAD DEL AREA CONSTRUIDA (100%) Y LOS USOS QUE SON OBJETO DE GRAVAMEN PRREDIAL DENTRO DE ESTA AREA. EN ESTE CASO, EL AREA DE NO EXCLUSION DETERMINADA ES DEL 78%, QUE MULTIPLICADA POR EL AVALUO CATASTRAL DEL PREDIO \$398.680.000, ARROJA UNA BASE GRAVABLE DE \$98.473.000, SOBRE LA CUAL SE CALCULA EL VALOR DEL IMPUESTO PREDIAL POR EL AREA NO EXCLUIDA.

La Administración Tributaria Distrital, respecto al ajuste de que es objeto el avalúo catastral de los predios matrices (terrenos) y mejoras en predios ajeno desde la vigencia 2018, y los predios excluidos parciales, desde la vigencia 2019, reitera que en virtud de la normativa expuesta, y en observación al principio de equidad tributaria y de la responsabilidad fiscal que le corresponde en el desarrollo del ejercicio de la gestión fiscal que ejecuta, a través de sus actuaciones administrativa con ocasión de que los administrados del tributo predial cumplan con su obligación tributaria en cada año gravable, bajo un criterio de ponderación en la distribución de las cargas o imposición de gravámenes y de los beneficios entre los contribuyentes para evitar que haya cargas excesivas o beneficios exagerados, ajusta mediante el mecanismo de Base Gravable, el avalúo catastral de los bienes inmuebles en mención, dado que son avalúos especiales, si se tiene en cuenta que los predios mejoras en construcción y/o edificación ajena, ocupan un terreno de lo predios matrices (terrenos) que no son de su propiedad, y para los predios matrices, descuenta el terreno que ocupa la mejora edificada sobre el mismo. Igualmente, en el caso de los predios excluidos, busca determinar el valor proporcional a la obligación porcentual que le corresponde al tributo predial.



2.2. Predios que registran rectificaciones catastrales y pérdidas de tope en liquidación predial

En el entendido de lo dispuesto en el Acuerdo 648 de 2016, -Artículo 1º, - *“Modificación de Tarifas” (...)* Los límites señalados no se aplicaran para predios urbanizables y no urbanizados o urbanizados no edificados y cuando tengan lugar para mutaciones físicas en el inmueble”. Los inmuebles que no tienen derecho a incrementar el impuesto predial de un año a otro, con los porcentajes, determinados en esta norma, y que según el rango de avalúo catastral oscilan entre el 10% y 25%, sobre el impuesto ajustado del año anterior, son aquellos que define la norma como “predios urbanizables y no urbanizados o urbanizados no edificado y todos aquellos inmuebles de destino hacendario residencial, comercial, financiero, industrial, garajes y depósitos y dotacional, que reconozcan cambios en su información física catastral.

No obstante, que la Administración Tributaria, manifiesta que para efecto del cálculo del impuesto predial unificado año gravable 2019, sin aplicación del tope de incremento diferencial, tomo como referencia aquellos predios a los cuales les observo modificación en el área construida, con relación al área que registraron el año inmediatamente anterior (2018), se demuestra a lo largo de este análisis, que dentro de la totalidad de los 23.931 predios que considero como **“No tienen derecho a tope Acuerdo 648 de 2016”**, incluyo 4.879, bienes inmuebles que fueron objeto de rectificaciones catastrales por actualización de vigencias No Propiedad Horizontal –NPH, y vigencias masivas predios Propiedad Horizontal, por parte del ente descentralizado de catastro Distrital, en este punto, es válido mencionar, que la Administración Tributaria Distrital, exteriorizó, que la razón para que algunos de estos predios, que se consideraron “sin derecho a tope diferencial de incremento”, se forja por que el valor resultante que arroja el cálculo del impuesto predial ajustado para la vigencia 2019 (impuesto ajustado 2018 por % de tope por rango de avalúo catastral), es mayor en relación con el valor del impuesto a cargo resultante de multiplicar la base gravable 2019 por la tarifa 2019, fundamento tributario, que conlleva a que estos bienes inmuebles, se estimen como predios con restricción 131- predios con mutaciones físicas, por la pérdida de tope de incremento diferencial y no por que registren modificación en su áreas de terreno o construidas. Es de indicar, que dentro del análisis de casos puntuales, que se presentan en este estudio, se puede evidenciar este caso, para mayor comprensión de la explicación dada.



TABLA N°12 PREDIOS QUE REGISTRAN RECTIFICACIONES CATASTRALES Y PERDIDAS DE TOPE EN LIQUIDACIÓN PREDIAL

PREDIOS POR DESTINO ECONOMICO	N°. TOTAL PREDIOS	N°. TOTAL PREDIOS QUE REGISTRAN AREAS DE CONSTRUCCION EN 0	TOTAL AVALUO CATASTRAL 2019 \$	TOTAL AVALUO CATASTRAL 2018 \$	TOTAL AREA TERRENO 2019 M2	TOTAL AREA TERRENO 2018 M2	TOTAL AREA CONSTR 2019 M2	TOTAL AREA CONSTR 2018 M2	DIFERENCIA AREA CONSTR 2018 M2
RECTIFICACIONES CATASTRALES	4.879,0	1.279,0	1.190.525.330.000,0	997.431.890.000,0	602.520,4	602.520,4	749.631,7	594.542,2	155.089,6
01-RESIDENCIAL	4.587,0	1.044,0	686.647.687.000,0	533.509.697.000,0	366.368,1	366.368,1	525.891,4	373.454,3	152.437,2
1 OFICIAL	2,0	0,0	241.712.000,0	204.861.000,0	154,0	154,0	266,2	198,5	67,7
6 PARTICULAR	4.585,0	1.044,0	686.405.975.000,0	533.304.836.000,0	366.214,1	366.214,1	525.625,2	373.255,8	152.369,4
03-INDUSTRIAL	5,0	5,0	17.017.539.000,0	14.566.803.000,0	39.353,3	39.353,3	8.263,1	8.263,1	0,0
6 PARTICULAR	5,0	5,0	17.017.539.000,0	14.566.803.000,0	39.353,3	39.353,3	8.263,1	8.263,1	0,0
04-DOTACIONAL PUBLICO	3,0	1,0	22.394.299.000,0	19.559.024.000,0	7.715,6	7.715,6	3.826,1	2.584,9	1.241,2
1 OFICIAL	3,0	1,0	22.394.299.000,0	19.559.024.000,0	7.715,6	7.715,6	3.826,1	2.584,9	1.241,2
06-DOTACIONAL PRIVADO	19,0	19,0	62.508.783.000,0	61.679.930.000,0	36.068,1	36.068,1	20.695,3	20.695,3	0,0
3 RELIGIOSO	2,0	2,0	1.856.941.000,0	1.655.477.000,0	1.468,9	1.468,9	1.812,5	1.812,5	0,0
6 PARTICULAR	17,0	17,0	60.651.842.000,0	60.024.453.000,0	34.599,2	34.599,2	18.882,8	18.882,8	0,0
21-COMERCIO EN CORREDOR COM	112,0	79,0	71.453.054.000,0	67.149.663.000,0	22.278,9	22.278,9	26.714,7	26.079,1	635,5
3 RELIGIOSO	1,0	1,0	806.570.000,0	747.087.000,0	337,2	337,2	70,2	70,2	0,0
6 PARTICULAR	111,0	78,0	70.646.484.000,0	66.402.576.000,0	21.941,7	21.941,7	26.644,5	26.008,9	635,5
22-COMERCIO EN CENTRO COMER	1,0	1,0	239.715.152.000,0	220.327.559.000,0	54.117,9	54.117,9	135.452,6	135.452,6	0,0
6 PARTICULAR	1,0	1,0	239.715.152.000,0	220.327.559.000,0	54.117,9	54.117,9	135.452,6	135.452,6	0,0
23-COMERCIO PUNTUAL	149,0	127,0	86.839.129.000,0	76.920.125.000,0	75.372,1	75.372,1	28.738,2	27.962,5	775,7
6 PARTICULAR	149,0	127,0	86.839.129.000,0	76.920.125.000,0	75.372,1	75.372,1	28.738,2	27.962,5	775,7
24-PARQUEADEROS	3,0	3,0	3.949.687.000,0	3.719.089.000,0	1.246,4	1.246,4	50,4	50,4	0,0
6 PARTICULAR	3,0	3,0	3.949.687.000,0	3.719.089.000,0	1.246,4	1.246,4	50,4	50,4	0,0
TOTAL GENERAL	4.879,0	1.279,0	1.190.525.330.000,0	997.431.890.000,0	602.520,4	602.520,4	749.631,7	594.542,2	155.089,6

FUENTE: Información suministrada por la Gerencia de Información Catastral y tecnológica -UAECD y Desarrollado por la Delegada de Finanzas y Desarrollo Económico

De acuerdo con la descripción de la tabla expuesta, se tiene que 1.279 de los 4.879, bienes inmuebles que fueron objeto de rectificación catastral, por posibles errores provenientes de la formación o actualización de la formación del predio, no exponen modificación alguna en su área de terreno y/o construcción, destacándose entre estos, la categoría de bienes inmuebles 01- residencial con 1.044; la categoría 23- Comercio Puntual con 149 predios y 21- Comercio en Corredor Comercial, con 112 propiedades.

A fin de delimitar el estudio que efectuaremos sobre las rectificaciones catastrales, es de mencionar, que se seleccionaron de los 1.279 predios que no registraron

Al servicio de la ciudad

modificación o cambio alguno en sus áreas, los predios de categoría 61-Residenciales, que mostraron una disminución en el avalúo catastral vigencia 2019, en correspondencia al 2018, a fin de establecer las dables causas tributarias que generaron la pérdida del tope de incremento otorgado por la norma; más si, se tiene en cuenta que estos bienes, a pesar de presentar una disminución en el avalúo catastral, registraron un incremento en el impuesto ajustado 2019, y que en lo transcurrido de este semestre, han sido objeto de múltiples consultas de los ciudadanos capitalinos.

En este orden, se tiene que de los 1.279, inmuebles cero construcción, existen 504 inmuebles que disminuyeron su avalúo catastral en el 2019 con respecto al 2018.

TABLA No. 13 PREDIOS REPORTADOS CON RECTIFICACION CATASTRAL QUE REGISTRAN DISMINUCIONES EN EL AVALUO CATASTRAL 2019 VS. 2018

PREDIOS POR DESTINO ECONOMICO , TIPO DE PROPIEDAD Y TARIFA POR MIL APLICADA	N° PREDIOS	TOTAL AVALUO CATASTRAL 2019	TOTAL AVALUO CATASTRAL 2018	TOTAL DIFERENCIA AVALUO CATASTRAL	TOTAL AREA TERRENO 2019	TOTAL AREA TERRENO 2018	TOTAL AREA CONSTR 2019	TOTAL AREA CONSTR 2018	TOTAL DIFERENC. AREA CONSTRUI.	TOTAL IMPUESTO AJUSTADO
01-RESIDENCIAL	503	113.283.193.000,00	160.038.658.000,00	-46.755.465.000,00	116.716,13	116.716,13	102.750,26	102.750,26	0	853.751.000,00
6 PARTICULAR	503	113.283.193.000,00	160.038.658.000,00	-46.755.465.000,00	116.716,13	116.716,13	102.750,26	102.750,26	0	853.751.000,00
0,001	106	5.867.458.000,00	6.324.608.000,00	-457.150.000,00	8.229,48	8.229,48	9.355,58	9.355,58	0	5.897.000,00
0,003	182	18.935.025.000,00	23.409.331.000,00	-4.474.306.000,00	10.082,24	10.082,24	19.012,74	19.012,74	0	56.910.000,00
0,005	1	30.942.000,00	39.684.000,00	-8.742.000,00	72,00	72,00	72,00	72,00	0	155.000,00
0,0056	37	4.262.964.000,00	5.443.899.000,00	-1.180.935.000,00	2.455,67	2.455,67	4.840,03	4.840,03	0	22.673.000,00
0,0057	31	4.086.238.000,00	4.255.941.000,00	-169.703.000,00	2.640,07	2.640,07	4.867,55	4.867,55	0	22.176.000,00
0,0058	16	2.360.467.000,00	2.557.921.000,00	-197.454.000,00	1.336,31	1.336,31	2.311,88	2.311,88	0	12.932.000,00
0,0059	16	2.593.096.000,00	2.747.435.000,00	-154.339.000,00	952,11	952,11	2.782,45	2.782,45	0	15.302.000,00
0,006	13	2.411.251.000,00	2.597.200.000,00	-185.949.000,00	1.155,24	1.155,24	2.936,18	2.936,18	0	14.469.000,00
0,0061	14	2.662.037.000,00	2.806.539.000,00	-144.502.000,00	1.223,75	1.223,75	3.148,92	3.148,92	0	17.291.000,00
0,0062	7	1.531.439.000,00	1.627.148.000,00	-95.709.000,00	825,69	825,69	1.680,70	1.680,70	0	9.495.000,00
0,0063	12	2.882.687.000,00	3.064.641.000,00	-181.954.000,00	3.086,16	3.086,16	2.149,52	2.149,52	0	17.297.000,00
0,0064	10	2.769.356.000,00	2.918.935.000,00	-149.579.000,00	1.125,00	1.125,00	3.017,45	3.017,45	0	17.724.000,00
0,0065	7	2.039.182.000,00	2.143.651.000,00	-104.469.000,00	3.211,05	3.211,05	2.349,00	2.349,00	0	13.066.000,00
0,0066	9	3.032.771.000,00	3.141.170.000,00	-108.399.000,00	1.984,51	1.984,51	2.651,37	2.651,37	0	20.016.000,00
0,0068	5	1.836.766.000,00	1.892.045.000,00	-55.279.000,00	806,63	806,63	1.387,15	1.387,15	0	12.491.000,00
0,007	4	1.581.566.000,00	1.669.361.000,00	-87.795.000,00	741,20	741,20	888,54	888,54	0	11.071.000,00
0,0072	7	2.952.942.000,00	3.085.444.000,00	-132.502.000,00	1.581,50	1.581,50	3.385,50	3.385,50	0	21.260.000,00
0,0074	1	461.975.000,00	518.446.000,00	-56.471.000,00	189,70	189,70	441,70	441,70	0	3.419.000,00
0,0078	3	1.541.242.000,00	1.572.317.000,00	-31.075.000,00	556,10	556,10	1.199,80	1.199,80	0	12.022.000,00
0,008	3	432.755.000,00	459.019.000,00	-26.264.000,00	286,60	286,60	859,90	859,90	0	3.462.000,00
0,0084	2	1.305.431.000,00	1.340.107.000,00	-34.676.000,00	338,40	338,40	1.471,50	1.471,50	0	10.965.000,00
0,0086	1	709.185.000,00	849.626.000,00	-140.441.000,00	290,80	290,80	244,19	244,19	0	6.099.000,00
0,0088	1	737.550.000,00	807.247.000,00	-69.697.000,00	1.333,90	1.333,90	41,35	41,35	0	6.490.000,00
0,0095	3	875.945.000,00	924.507.000,00	-48.562.000,00	389,00	389,00	676,70	676,70	0	8.322.000,00
0,01	1	61.175.000,00	69.767.000,00	-8.592.000,00	0,00	0,00	143,20	143,20	0	612.000,00
0,0113	11	45.321.748.000,00	83.772.669.000,00	-38.450.921.000,00	71.823,02	71.823,02	30.835,36	30.835,36	0	512.135.000,00
TOTAL GENERAL	503	113.283.193.000,00	160.038.658.000,00	-46.755.465.000,00	116.716,13	116.716,13	102.750,26	102.750,26	0	853.751.000,00

Fuente: Información suministrada DIB-SDH y Desarrollado por la Delegada de Finanzas y Desarrollo Económico.

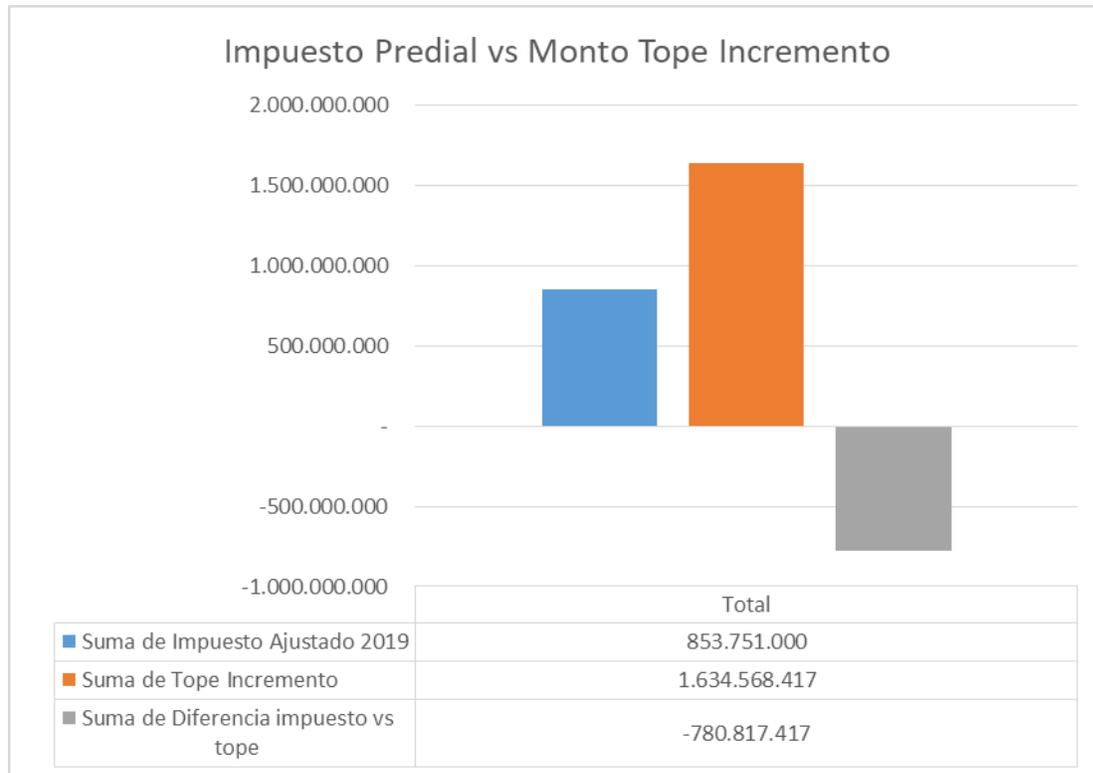


De la tabla No.14, expuesta a la vista, se desprende que no obstante, que los 503 bienes inmuebles de categoría residencial que fueron sustancia de correcciones en la inscripción del predio por parte del ente catastral distrital, y que para efecto tributario, calificaron como predios sin derecho a tope de incremento diferencial en el cálculo del impuesto predial 2019 registraron una disminución en el avalúo catastral del año fiscal 2019, de \$46.755.658.00, en proporción al año 2018; una vez, realizado el ejercicio del cálculo predial 2019, se observó, que si bien es cierto, que la tarifa por mil a aplicar en la presente vigencia, disminuye por ubicarse el avalúo catastral del predio 2019, en un rango de avalúo inferior al de la vigencia 2018, el resultado derivado del impuesto a cargo (avalúo por tarifa), es menor al valor del impuesto ajustado 2019 (impuesto ajustado 2018 por tope de incremento), lo que incide que al momento de la emisión de la facturación predial respectiva, la Administración Tributaria, tome el menor valor entre impuesto a cargo 2019 vs. Impuesto ajustado 2019, lo que de manera directa excluye el tope de incremento en el cálculo del impuesto predial 2019. Esta situación, es iterativa entre estos inmuebles. A manera de ejemplo se cita el siguiente caso:

Ejemplo: CHIP AAA0002JKWW

IMPUESTO 2018			IMPUESTO 2019			% INCREMENTO
Avalúo Catastral	\$	435.386.000	Avalúo Catastral	\$	417.789.000	-4,04
Tarifa	\$	0,0074	Tarifa	\$	0,0072	-2,70
Avalúo por Tarifa		3.221.856	Avalúo Tarifa	\$	3.008.080,80	-6,64
Tope Máximo	\$		Tope Máximo	\$	3.801.790,55	18,00
Descuento Diferencial	\$		Descuento Diferencial	\$		
Impuesto Ajustado	\$	3.221.856	Impuesto Ajustado	\$	3.008.000,00	-6,64

GRAFICA N°2 TOTAL IMPUESTO AJUSTADO 2019 VS TOPE DE INCREMENTO PARA LOS PREDIOS CON RECTIFICACIÓN CATASTRAL



Fuente: Información suministrada DIB-SDH y Desarrollado por la Delegada de Finanzas y Desarrollo Económico.

Debido a que este tipo de predios presenta un índice considerable a la hora de atender requerimientos ciudadanos por ser predios que no presentan cambios físicos en el años inmediatamente anteriores, más, si se tiene en cuenta que a pesar de que el avalúo catastral disminuye de un año a otro, el impuesto ajustado, se incrementa al perder el tope por descuento en la tarifa diferencial.

Esto se debe a que si aplicaran el tope máximo de incremento del impuesto predial, este sería mayor que el impuesto a cargo, como se evidencia en la gráfica, por tanto la Administración toma el valor más favorable para el contribuyente, es decir el impuesto a cargo para este caso, por consiguiente al no utilizar el tope se pierde para efectos del cálculo del impuesto, solamente lo puede volver a adquirir cuando el impuesto a cargo es mayor que el tope del incremento para las vigencias posteriores.



2.2.1. Análisis de casos de algunos predios con rectificación catastral y pérdida de tope diferencial de incremento en el impuesto predial 2019.

A manera de ejemplo, y para mayor claridad en el tema de liquidación del impuesto predial unificado vigencia 2019, se expondrá el cálculo sobre algunos predios que identifican el universo de los bienes inmuebles que siendo reportados por el Ente Catastral con modificaciones en su aspecto físico, resultantes de las rectificaciones respectivas, la Dirección de Impuestos Distritales, no aplico el tope de incremento diferencial sobre el impuesto ajustado del año 2018, en razón a las particularidades que presentaban los predios al momento de realizar el cálculo del impuesto predial unificado .

A continuación, se trae a colación la fórmula de las variables sobre las cuales se realiza el cálculo de la liquidación del Impuesto Predial unificado:

- **BASE GRAVABLE (AVALUO CATASTRAL FIJADO POR UAECD/ BASE GRAVABLE MINIMA)**
- **TARIFA = (DETERMINADA POR RANGOS DE AVALUO CATASTRAL AJUSTADOS PARA LA VIGENCIA)**
- **IMPUESTO A CARGO= (BASE GRAVABLE * TARIFA)**
- **TOPE MAXIMO= (IMPUESTO AJUSTADO 2018 X PORCENTAJE TOPE DE INCREMENTO ACUERDO 648 DE 2016)**
- **DESCUENTO DIFERENCIAL= (DIFERENCIA ENTRE EL IMPUESTO AJUSTADO CON TOPE MAXIMO MENOS IMPUESTO A CARGO)**
- **IMPUESTO AJUSTADO= IMPUESTO A CARGO – DESCUENTO DIFERENCIAL)**

CASO No.1 – CHIP AAA0260AMBR

INFORMACION CATASTRAL

CHIP	DESTINO ECONOMICO	ESTRATO	FECHA INCORPORACION	AVALUO CATASTRAL 2019 \$	AVALUO CATASTRAL 2018 \$	TERRENO 2019 M2	AREA TERRENO 2018 M2	CONSTR 2019 M2	AREA CONSTR 2018 M2	TIPO PROPIEDAD	MUTACION (Codigo interno asignado UAECD)	TIPO DE MUTACION RES. 070 /2011	ORIGEN RADICACION
AAA0260AMBR	01-RESIDENCIAL	1	27/10/2017	64.062.000,00	51.385.000,00	50	50	102,3	102,3	6 PARTICULAR	5 ACTUALIZACION VIGENCIAS	RECTIFICACIONES CATASTRALES	RADICACION - VENTANILLA



INFORMACION TRIBUTARIA – DDI

CHIP	ESTRATO	DESTINO HACENDARI O	BASE GRAVABLE 2019 \$	AVALUO CATASTRAL 2019 \$	AREA TERRENO M2	AREA CONSTRUIDA M2	IMPUESTO AJUSTADO \$	VALOR A PAGAR \$	VR TOTAL A PAGAR \$
AAA0260AMBR	1	61	64.062.000	64.062.000	50	102,3	64.000	64.000	58.000

CALCULO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO 2019

IMPUESTO 2018			IMPUESTO 2019			% INCREMENTO	OBSERVACION
Avaluo Catastral	\$	51.385.000	Avaluo Catastral	\$	64.062.000	24,67%	Según Base de Datos de la UAECD del 20/03/2019, la categoría de este predio es 61- RESIDENCIAL. No registra modificación de áreas de terreno y construcción, y por el Acuerdo 648 de 2016, no tiene derecho a aplicar tope diferencial de
Tarifa	%	0,0010	Tarifa	%	0,0010	0,0000	
Avaluo x Tarifa	\$	51.385,00	Avaluo x Tarifa	\$	64.062,00	24,67%	
Tope Maximo	\$		Tope Maximo	\$	NO APLICA TOPE	25,00%	
Descuento Diferencial	\$		Descuento Diferencial	\$			
Impuesto Ajustado	\$	51.385,00	Impuesto Ajustado	\$	64.000,00	24,55%	

CASO No.2 – CHIP AAA0260AMAF

INFORMACION CATRASTRAL

CHIP	DESTINO ECONOMICO	ESTRATO	FECHA INCORPORACION	AVALUO CATASTRAL 2019 \$	CATASTRAL 2018 \$	AREA TERRENO 2019 M2	AREA TERRENO 2018 M2	CONSTR 2019 M2	AREA CONSTR 2018 M2	TIPO PROPIEDAD	MUTACION (Codigo interno asignado UAECD)	TIPO DE MUTACION RES. 070 /2011	ORIGEN RADICACION
AAA0260AMAF	01- RESIDENCIAL	1	27/10/2017	63.886.000,00	58.144.000,00	53,4	53,4	109,4	109,4	6 PARTICULAR	5 ACTUALIZACION VIGENCIAS	RECTIFICACIONES CATASTRALES	RADICACION - GENERADA POR CATASTRO

INFORMACION TRIBUTARIA

CHIP	ESTRATO	DESTINO HACENDA RIO	BASE GRAVABLE 2019 \$	AVALUO CATASTRAL 2019 \$	AREA TERRENO M2	AREA CONSTRUIDA M2	IMPUESTO AJUSTADO \$	VALOR A PAGAR \$	VR TOTAL A PAGAR \$
AAA0260AMAF	1	61	63.886.000	63.886.000	53,4	109,4	64.000	64.000	58.000



CALCULO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO 2019

IMPUESTO 2018			IMPUESTO 2019			% INCREMENTO	OBSERVACION
Avaluo Catastral	\$	58.144.000	Avaluo Catastral	\$	63.886.000	9,88%	Según Base de Datos de la UAECD del 20/03/2019, la categoría de este predio es 61-RESIDENCIAL. No registra modificación de ares de terreno y construcción, y por el Acuerdo 648 de 2016, no tiene derecho a aplicar tope diferencial de incremento.
Tarifa	%	0,0010	Tarifa	%	0,0010	0,0000	
Avaluo x Tarifa	\$	58.144,00	Avaluo x Tarifa	\$	63.886,00	9,88%	
Tope Maximo	\$		Tope Maximo	\$	NO APLICA TOPE		
Descuento Diferencial	\$		Descuento Diferencial	\$			
Impuesto Ajustado	\$	58.144,00	Impuesto Ajustado	\$	64.000,00	10,07%	

CASO No. 3- CHIP AAA0259KKUZ

INFORMACION CATASTRAL

CHIP	DESTINO ECONOMICO	ESTRATO	FECHA INCORPORACION	AVALUO CATASTRAL 2019 \$	AVALUO CATASTRAL 2018 \$	AREA TERRENO 2019 M2	AREA TERRENO 2018 M2	AREA CONSTR 2019 M2	AREA CONSTR 2018 M2	TIPO PROPIEDAD	MUTACION (Codigo interno asignado UAECD)	TIPO DE MUTACION RES. 070/2011	ORIGEN RADICACION
AAA0259KKUZ	01-RESIDENCIAL	1	19/09/2017	53.389.000,00	61.322.000,00	72	72	34,8	34,8	6 PARTICULAR	5 ACTUALIZACION VIGENCIAS	RECTIFICACIONES CATASTRALES	RADICACION- VENTANILLA

INFORMACION TRIBUTARIA

CHIP	ESTRATO	DESTINO HACENDARIO	BASE GRAVABLE 2019 \$	AVALUO CATASTRAL 2019 \$	AREA TERRENO M2	AREA CONSTRUIDA M2	IMPUESTO AJUSTADO \$	VALOR A PAGAR \$	VR TOTAL A PAGAR \$
AAA0259KKUZ	1	61	53.389.000	53.389.000	72	34,8	53.000	53.000	48.000



CALCULO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO 2019

IMPUESTO 2018			IMPUESTO 2019			% INCREMENTO	OBSERVACION
Avaluo Catastral	\$	61.322.000	Avaluo Catastral	\$	53.389.000	-12,94%	Según Base de Datos de la UAECD del 20/03/2019, la categoría de este predio es 61- RESIDENCIAL. No registra modificación de área de terreno y construcción, pero presenta una disminución del avaluo catastral y del impuesto predial ajustado calculado, por lo tanto, no cumple con los requisitos de aplicar el índice de precios al consumidor de la vigencia 2018 (3.18%), como el tope máximo de incremento de conformidad con el Acuerdo 648 de 2016. No tiene derecho a aplicar tope diferencial de incremento.
Tarifa	%	0,0010	Tarifa	%	0,0010	0,0000	
Avaluo x Tarifa	\$	61.322,00	Avaluo x Tarifa	\$	53.389,00	-12,94%	
Tope Maximo	\$		Tope Maximo	\$	NO APLICA TOPE		
Descuento Diferencial	\$		Descuento Diferencial	\$			
Impuesto Ajustado	\$	61.322,00	Impuesto Ajustado	\$	53.000,00	-13,57%	

CASO No. 4- CHIP AAA0259JUMR

CHIP	DESTINO ECONOMICO	ESTRATO	FECHA INCORPORACION	AVALUO CATASTRAL 2019 \$	AVALUO CATASTRAL 2018 \$	AREA TERRENO 2019 M2	AREA TERRENO 2018 M2	AREA CONSTR 2019 M2	AREA CONSTR 2018 M2	TIPO PROPIEDAD	MUTACION (Codigo interno asignado UAECD)	TIPO DE MUTACION RES. 070/2011	ORIGEN RADICACION
AAA0259JUMR	01-RESIDENCIAL	1	14/09/2017	112.355.000,00	87.182.000,00	65,2	65,2	188,3	188,3	6 PARTICULAR	5 ACTUALIZACION VIGENCIAS	RECTIFICACIONES CATASTRALES	RADICACION-GENERADA POR CATASTRO

CHIP	ESTRATO	DESTINO HACENDARIO	BASE GRAVABLE 2019 \$	AVALUO CATASTRAL 2019 \$	AREA TERRENO M2	AREA CONSTRUIDA M2	IMPUESTO AJUSTADO \$	VALOR A PAGAR \$	VR TOTAL A PAGAR \$
AAA0259JUMR	1	61	112.355.000	112.355.000	65,2	188,3	618.000	618.000	556.000

CALCULO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO 2019

IMPUESTO 2018			IMPUESTO 2019			% INCREMENTO	OBSERVACION
Avaluo Catastral	\$	87.182.000	Avaluo Catastral	\$	112.355.000	28,87%	Según Base de Datos de la UAECD del 20/03/2019, la categoría de este predio es 61- RESIDENCIAL. No registra modificación en el área de terreno y ni en el área de construcción y fue reportado con mutación RECTIFICACION DE AREA ACTUALIZACION VIGENCIAS. La fecha de incorporación a la base catastral es del 14/09/2017, de donde se infiere que a 2018, tenía avaluo catastral para efecto del cálculo del impuesto predial, por lo tanto, de conformidad con el Acuerdo 648 de 2016, este predio tiene derecho al tope diferencial de incremento del 15% por su rango de avaluo, la Administración tributaria, omite la aplicación del tope y aplica el impuesto a cargo como impuesto a pagar por el contribuyente de \$618.000, y no de \$301.000, (redondeando la cifra) que le correspondía al administrado del tributo.
Tarifa	%	0,0030	Tarifa	%	0,0055	0,0025	
Avaluo x Tarifa	\$	261.546,00	Avaluo x Tarifa	\$	617.952,50	136,27%	
Tope Maximo	\$		Tope Maximo	\$	300.777,90		
Descuento Diferencial	\$		Descuento Diferencial	\$			
Impuesto Ajustado	\$	261.546,00	Impuesto Ajustado	\$	618.000,00	136,29%	



CASO No.5- CHIP AAA0259JUMR

INFORMACION CATASTRAL

CHIP	DESTINO ECONOMICO	ESTRATO	FECHA INCORPORACION	AVALUO CATASTRAL 2019 \$	AVALUO CATASTRAL 2018 \$	AREA TERRENO 2019 M2	AREA TERRENO 2018 M2	AREA CONSTR 2019 M2	AREA CONSTR 2018 M2	TIPO PROPIEDAD	MUTACION (Codigo interno asignado UAEC)	TIPO DE MUTACION RES. 070 /2011	ORIGEN RADICACION
AAA0259CFSY	01-RESIDENCIAL	2	30/08/2017	98.649.000,00	76.557.000,00	30,2	30,2	94	94	6 PARTICULAR	5 ACTUALIZACION VIGENCIAS	RECTIFICACIONES CATASTRALES	RADICACION-VENTANILLA

INFORMACION TRIBUTARIA

CHIP	ESTRATO	DESTINO HACENDARIO	BASE GRAVABLE 2019 \$	AVALUO CATASTRAL 2019 \$	AREA TERRENO M2	AREA CONSTRUIDA M2	IMPUESTO AJUSTADO \$	VALOR A PAGAR \$	VR TOTAL A PAGAR \$
AAA0259CFSY	2	61	98.649.000	98.649.000	30,2	94	296.000	296.000	266.000

CALCULO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO 2019

IMPUESTO 2018			IMPUESTO 2019			% INCREMENTO	OBSERVACION
Avaluo Catastral	\$	76.557.000	Avaluo Catastral	\$	98.649.000	28,86%	Según Base de Datos de la UAEC del 20/03/2019, la categoría de este predio es 61-RESIDENCIAL. No registra modificación en el área de terreno y ni en el área de construcción y fue reportado con mutación RECTIFICACION DE AREA :ACTUALIZACION VIGENCIAS. La fecha de incorporación a la base catastral es del 30/08/2107, de donde se infiere que a 2018, tenía avaluo catastral para efecto del cálculo del impuesto predial, por lo tanto, de conformidad con el Acuerdo 648 de 2016, este predio tiene derecho al tope diferencial de incremento del 10% por su rango de avaluo, la Administración tributaria, omite la aplicación del tope y aplica el impuesto a cargo como impuesto a pagar por el contribuyente de \$296,000, y no de \$84,000,(redondeando la cifra) que le correspondía al administrado del tributo.
Tarifa	%	0,0010	Tarifa	%	0,0030	0,0020	
Avaluo x Tarifa	\$	76.557,00	Avaluo x Tarifa	\$	295.947,00	286,57%	
Tope Maximo	\$		Tope Maximo	\$	84.212,70		
Descuento Diferencial	\$		Descuento Diferencial	\$			
Impuesto Ajustado	\$	76.557,00	Impuesto Ajustado	\$	296.000,00	286,64%	

CASO No.6 – CHIP AAA0005CDZM

INFORMACION CATASTRAL

CHIP	DESTINO ECONOMICO	ESTRATO	FECHA INCORPORACION	AVALUO CATASTRAL 2019 \$	AVALUO CATASTRAL 2018 \$	AREA TERRENO 2019 M2	AREA TERRENO 2018 M2	AREA CONSTR 2019 M2	AREA CONSTR 2018 M2	TIPO PROPIEDAD	MUTACION (Codigo interno asignado UAEC)	TIPO DE MUTACION RES. 070 /2011	ORIGEN RADICACION
AAA0005CDZM	01-RESIDENCIAL	2	31/12/1997	152.883.000,00	129.398.000,00	107,7	107,7	365	365	6 PARTICULAR	5 ACTUALIZACION VIGENCIAS	RECTIFICACIONES CATASTRALES	RADICACION-VENTANILLA



INFORMACION TRIBUTARIA

CHIP	ESTRATO	DESTINO HACENDARIO	BASE GRAVABLE 2019 \$	AVALUO CATASTRAL 2019 \$	AREA TERRENO M2	AREA CONSTRUIDA M2	IMPUESTO AJUSTADO \$	VALOR A PAGAR \$	VR TOTAL A PAGAR \$
AAA0005CDZM	2	61	152.883.000	152.883.000	107,7	365	887.000	887.000	798.000

CALCULO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO 2019

IMPUESTO 2018			IMPUESTO 2019			% INCREMENTO	OBSERVACION
Avalúo Catastral	\$	129.398.000	Avalúo Catastral	\$	152.883.000	18,15%	Según Base de Datos de la UAECD del 20/03/2019, la categoría de este predio es 61-RESIDENCIAL. No registra modificación en el área de terreno y ni en el área de construcción y fue reportado con mutación RECTIFICACIONDE AREA: ACTUALIZACION VIGENCIAS. La fecha de incorporación a la base catastral es del 31/12/1997, de donde se infiere que a 2018, tenía avalúo catastral para efecto del cálculo del impuesto predial, por lo tanto, de conformidad con el Acuerdo 648 de 2016, este predio tiene derecho al tope diferencial de incremento del 15% por su rango de avalúo, el cual arroja un valor de \$863.000, pero la Administración tributaria, opta por aplicar el impuesto a cargo de \$887.000, y no el impuesto ajustado 2018, con el tope que enuncia la norma, exigiendo al contribuyente el valor más alto, tre estos dos.
Tarifa	%	0,0058	Tarifa	%	0,0058	0,0000	
Avalúo x Tarifa	\$	750.508,40	Avalúo x Tarifa	\$	886.721,40	18,15%	
Tope Máximo	\$		Tope Máximo	\$	863.084,66		
Descuento Diferencial	\$		Descuento Diferencial	\$			
Impuesto Ajustado	\$	750.508,40	Impuesto Ajustado	\$	887.000,00	18,19%	

CASO No.7 –AAA0000FMOM INFORMACION CATASTRAL

CHIP	DESTINO ECONOMICO	ESTRATO	FECHA INCORPORACION	AVALUO CATASTRAL 2019 \$	AVALUO CATASTRAL 2018 \$	AREA TERRENO 2019 M2	AREA TERRENO 2018 M2	AREA CONSTR 2019 M2	AREA CONSTR 2018 M2	TIPO PROPIEDAD	MUTACION (Codigo interno asignado UAECD)	TIPO DE MUTACION RES. 070 /2011	ORIGEN RADICACION
AAA0000FMOM	01-RESIDENCIAL	2	31/12/1996	113.952.000	107.690.000	84,00	84,00	221,50	221,50	6 PARTICULAR	5 ACTUALIZACION VIGENCIAS	RECTIFICACIONES CATASTRALES	RADICACION - VENTANILLA

Al servicio de la ciudad



INFORMACION TRIBUTARIA

CHIP	ESTRATO	DESTINO_H ACENDARIO	BASE GRAVABLE 2019 \$	AVALUO CATASTRAL 2019 \$	AREA_TERRENO M2	AREA_CONSTRUIDA M2	USO_SUELO_SHD	TARIFA %	DESC. POR INCREMENTO DIFERENCIAL \$	IMPUESTO AJUSTADO \$	VALOR A PAGAR \$	VR TOTAL A PAGAR CON DESCUENTO 10% \$
AAA0000FMOM	2	61	113.952.000	113.952.000	84	221,5	0	0,0056	0	638.000	638.000	574.000

CALCULO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO 2019

IMPUESTO 2018			IMPUESTO 2019			% INCREMENTO	OBSERVACION
Avalúo Catastral	\$	107.690.000,00	Avalúo Catastral	\$	113.952.000	5,81	Según Base de Datos del Ente Catastral Distrital del 20/03/2018, la categoría de este predio es 01- Residencial, 61, para efecto tributario. No registra cambio alguno en sus áreas, sin embargo pierde el tope de incremento en el impuesto predial por ser mayor el impuesto ajustado 2019, resultante del ajuste del 10% sobre el Impuesto Ajustado 2018. \$663.000. La Administración Tributaria determina exigir el menor valor que corresponde al Impuesto a Cargo (avalúo * Tarifa), igual a \$638.000, como impuesto a pagar por el contribuyente.
Tarifa *Mil	%	0,0056	Tarifa *Mil	%	0,0056	0,00	
Avalúo por Tarifa		603.064	Avalúo Tarifa	\$	638.131	5,81	
Tope Máximo	\$		Tope Máximo	\$	663.370	10,00	
Descuento Diferencial	\$		Descuento Diferencial	\$			
Impuesto Ajustado	\$	603.064	Impuesto Ajustado	\$	638.000	5,79	

CASO No.8 – CHIP AAA0000PZEA

INFORMACION CATASTRAL

CHIP	DESTINO ECONOMICO	ESTRATO	FECHA INCORPORACION	AVALUO CATASTRAL 2019 \$	AVALUO CATASTRAL 2018 \$	AREA TERRENO 2019 M2	AREA TERRENO 2018 M2	AREA CONSTR 2019 M2	AREA CONSTR 2018 M2	TIPO PROPIEDAD	MUTACION (Codigo interno asignado UAECD)	TIPO DE MUTACION RES. 070/2011	ORIGEN RADICACION
AAA0000PZEA	01- RESIDENCIAL	2	31/12/1996	500.477.000	379.144.000	578,50	578,50	634,30	634,30	6 PARTICULAR	5 ACTUALIZACION VIGENCIAS	RECTIFICACIONES CATASTRALES	RADICACION - GENERADA POR CATASTRO

Al servicio de la ciudad



INFORMACION TRIBUTARIA

CHIP	ESTRATO	DESTINO_H ACENDARIO	BASE GRAVABLE 2019 \$	AVALUO CATASTRAL 2019 \$	AREA_TERRENO M2	AREA_CONSTRUID A M2	TARIFA %	DESC. POR INCREMENTO DIFERENCIAL \$	IMPUESTO AJUSTADO \$	VALOR A PAGAR \$	VR TOTAL A PAGAR CON DESCUENTO 10% \$
AAA000PZEA	2	61	500.477.000	500.477.000	578,5	634,3	0,0076	0	3.804.000	3.804.000	3.424.000

CALCULO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO 2019

IMPUESTO 2018		IMPUESTO 2019		% INCREMENTO	OBSERVACION
Avaluo Catastral	\$ 379.144.000	Avaluo Catastral	\$ 500.477.000	32,00	Según Base de Datos del Ente Catastral Distrital del 20/03/2018, la categoría de este predio es 01- Residencial, - 61, para efecto tributario. No registra cambio alguno en sus áreas de terreno y construcción, sin embargo pierde el tope de incremento en el impuesto predial, en razón a que la Administración Tributaria excluye el tope de incremento del 20%, otorgado por la norma tributaria, y aplica el valor de \$3.803.625, correspondiente al impuesto a cargo (avaluo x tarifa), y no el resultante de multiplicar el impuesto ajustado 2018 por el tope del 20%, igual \$3.185.000, redondeado al múltiplo más cercano a mil. Se incrementa el impuesto a pagar por el contribuyente en \$619.000, efecto de la pérdida del tope diferencial de incremento.
Tarifa	\$ 0,007	Tarifa	\$ 0,0076	8,57	
Avaluo por Tarifa	2.654.008	Avaluo Tarifa	\$ 3.803.625,20	43,32	
Tope Maximo	\$	Tope Maximo	\$ 3.184.809,60	20,00	
Descuento Diferencial	\$	Descuento Diferencial	\$		
Impuesto Ajustado	\$ 2.654.008	Impuesto Ajustado	\$ 3.804.000,00	43,33	

CASO No.9 – INFORMACION CATASTRAL

CHIP	DESTINO ECONOMICO	ESTRATO	FECHA INCORPORACION	AVALUO CATASTRAL 2019 \$	AVALUO CATASTRAL 2018 \$	AREA TERRENO 2019 M2	AREA TERRENO 2018 M2	AREA CONSTR 2019 M2	AREA CONSTR 2018 M2	TIPO PROPIEDAD	MUTACION (Codigo interno asignado UAECD)	TIPO DE MUTACION RES. 070 /2011	ORIGEN RADICACION
AAA0057JZLW	01- RESIDENCIAL	4	31/12/1993	1.025.842.000	972.558.000	252,80	252,80	363,40	363,40	6 PARTICULAR	40 TOMA DE CONSTRUCCI ON	MUTACION DE TERCERA CLASE	RADICACION - VENTANILLA

INFORMACION TRIBUTARIA

CHIP	ESTRATO	DESTINO_HACE NDARIO	BASE GRAVABLE 2019 \$	AVALUO CATASTRAL 2019 \$	AREA TERRENO M2	AREA CONSTRUIDA M2	TARIFA %	DESC. POR INCREMENTO DIFERENCIAL \$	IMPUESTO AJUSTADO \$	VALOR A PAGAR \$	VR TOTAL A PAGAR CON DESCUENTO 10% \$
AAA0057JZLW	4	61	1.025.842.000	1.025.842.000	252,8	363,4	0,0099	0	10.156.000	10.156.000	9.038.000

Al servicio de la ciudad



CALCULO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO 2019

IMPUESTO 2018			IMPUESTO 2019			% INCREMENTO	OBSERVACION
Avalúo Catastral	\$	972.558.000	Avalúo Catastral	\$	1.025.842.000	5,48	Según Base de Datos del Ente Catastral Distrital del 20/03/2018, la categoría de este predio es 01-Residencial, 61, para efecto tributario. No registra cambio alguno en sus áreas de terreno y construcción, sin embargo pierde el tope de incremento en razón a que es mayor el valor del impuesto ajustado 2019, que resulta de multiplicar el Impuesto Ajustado 2018 por el 20% (tope de Incremento) \$11.553.989.04; que el impuesto a cargo, igual a \$10.156.000, aproximado al múltiplo más cercano de mil.
Tarifa	\$	0,0099	Tarifa	\$	0,0099	0,00	
Avalúo por Tarifa		9.628.324	Avalúo Tarifa	\$	10.155.835,80	5,48	
Tope Máximo	\$		Tope Máximo	\$	11.553.989,04	20,00	
Descuento Diferencial	\$		Descuento Diferencial	\$			
Impuesto Ajustado	\$	9.628.324	Impuesto Ajustado	\$	10.156.000,00	5,48	

CASO No.10- AAA0012RLEP

INFORMACION CATASTRAL

CHIP	DESTINO ECONOMICO	ESTRATO	FECHA INCORPORACION	AVALUO CATASTRAL 2019 \$	AVALUO CATASTRAL 2018 \$	AREA TERRENO 2019 M2	AREA TERRENO 2018 M2	AREA CONSTR 2019 M2	AREA CONSTR 2018 M2	TIPO PROPIEDAD	MUTACION (Codigo interno asignado UAED)	TIPO DE MUTACION RES. 070/2011	ORIGEN RADICACION
AAA0012RLEP	01-RESIDENCIAL	3	31/12/1995	521.383.000	468.689.000	320,00	320,00	434,30	434,30	6 PARTICULAR	5 ACTUALIZACION VIGENCIAS	RECTIFICACIONES CATASTRALES	RADICACION- VENTANILLA

INFORMACION TRIBUTARIA

CHIP	ESTRATO	DESTINO_HACENDARIO	BASE GRAVABLE 2019 \$	AVALUO CATASTRAL 2019 \$	AREA_TERRENO M2	AREA_CONSTRUIDA M2	TARIFA %	DESC. POR INCREMENTO DIFERENCIAL \$	IMPUESTO AJUSTADO \$	VALOR A PAGAR \$	VR TOTAL A PAGAR CON DESCUENTO 10% \$
AAA0012RLEP		3 62-COMERCIAL	521.383.000	521.383.000	320	434,3	0,0095	0	4.953.000	4.953.000	4.458.000



CALCULO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO 2019

IMPUESTO 2018		IMPUESTO 2019		% INCREMENTO	OBSERVACION
Avalúo Catastral	\$ 468.689.000	Avalúo Catastral	\$ 521.383.000	11,24	
Tarifa	\$ 0,0078	Tarifa	\$ 0,0095	21,79	
Avalúo por Tarifa	3.655.774	Avalúo Tarifa	\$ 4.953.138,50	35,49	
Tope Máximo	\$	Tope Máximo	\$ 4.569.717,75	25,00	
Descuento Diferencial	\$	Descuento Diferencial	\$		
Impuesto Ajustado	\$ 3.655.774	Impuesto Ajustado	\$ 4.953.000,00	35,48	

CASO No.11-

INFORMACION CATASTRAL

CHIP	DESTINO ECONOMICO	ESTRATO	FECHA INCORPORACION	AVALUO CATASTRAL 2019 \$	AVALUO CATASTRAL 2018 \$	AREA TERRENO 2019 M2	AREA TERRENO 2018 M2	AREA CONSTR 2019 M2	AREA CONSTR 2018 M2	TIPO PROPIEDAD	MUTACION (Codigo interno asignado UAEDC)	TIPO DE MUTACION RES. 070 /2011	ORIGEN RADICACION
AAA0083AECN	01-RESIDENCIAL	4	23/11/1984	523.531.000	454.679.000	196,00	196,00	176,60	175,60	6 PARTICULAR	40 TOMA DE CONSTRUCCION	MUTACION DE TERCERA CLASE	RADICACION - VENTANILLA

INFORMACION TRIBUTARIA

CHIP	ESTRATO	DESTINO_HACE NDARIO	BASE GRAVABLE 2019 \$	AVALUO CATASTRAL 2019 \$	AREA_TERRENO M2	AREA_CONSTR UIDA M2	TARIFA %	DESC. POR INCREMENTO DIFERENCIAL \$	IMPUESTO AJUSTADO \$	VALOR A PAGAR \$	VR TOTAL A PAGAR CON DESCUENTO 10% \$
AAA0083AECN	4	61	523.531.000	523.531.000	196	176,6	0,0078	0	4.084.000	4.084.000	3.676.000



CALCULO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO 2019

IMPUESTO 2018			IMPUESTO 2019			% INCREMENTO	OBSERVACION
Avalúo Catastral	\$	454.679.000	Avalúo Catastral	\$	523.531.000	15,14	Según Base de Datos del Ente Catastral Distrital del 20/03/2018, la categoría de este predio es 01-Residencial, 61, para efecto tributario. Registra un (1) metro de diferencia en el área de construcción: Presenta No derecho a tope de incremento, en razón a que es mayor el valor que corresponde al impuesto ajustado 2018 por el 20% de incremento \$ 4.146.672,48, que el valor del impuesto a cargo de \$ 4.084.000, por lo tanto la Administración Tributaria aplica el más favorable al contribuyente o propietario del bien inmueble.
Tarifa	\$	0,0076	Tarifa	\$	0,0078	2,63	
Avalúo por Tarifa		3.455.560	Avalúo Tarifa	\$	4.083.541,80	18,17	
Tope Máximo	\$		Tope Máximo	\$	4.146.672,48	20,00	
Descuento Diferencial	\$		Descuento Diferencial	\$			
Impuesto Ajustado	\$	3.455.560	Impuesto Ajustado	\$	4.084.000,00	18,19	

CASO No.12- AAA0238NRDE

INFORMACION CATASTRAL

CHIP	DESTINO ECONOMICO	ESTRATO	FECHA INCORPORACION	AVALUO CATASTRAL 2019 \$	AVALUO CATASTRAL 2018 \$	AREA TERRENO 2019 M2	AREA TERRENO 2018 M2	AREA CONSTR 2019 M2	AREA CONSTR 2018 M2	TIPO PROPIEDAD	MUTACION (Codigo interno asignado UAECD)	TIPO DE MUTACION RES. 070 /2011	ORIGEN RADICACION
AAA0238NRDE	01-RESIDENCIAL	4	14/11/2013	13.514.584.000	8.140.093.000	4.378,91	4.378,91	3.880,00	3.880,00	6 PARTICULAR	32 DESENGLOBE PH	MUTACION DE SEGUNDA CLASE	RADICACION-GENERADA POR CATASTRO

INFORMACION TRIBUTARIA

CHIP	ESTRATO	DESTINO ECONOMICO	BASE GRAVABLE 2019 \$	AVALUO CATASTRAL 2019 \$	AREA_TERRENO M2	AREA_CONSTRUIDA M2	TARIFA %	DESC. POR INCREMENTO DIFERENCIAL \$	IMPUESTO AJUSTADO \$	VALOR A PAGAR \$	VR TOTAL A PAGAR CON DESCUENTO 10% \$
AAA0238NRDE	4	61	13.514.584.000	13.514.584.000	4378,91	3880	0,0113	0	152.715.000	152.715.000	137.443.000

Al servicio de la ciudad



CALCULO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO 2019

IMPUESTO 2018			IMPUESTO 2019			% INCREMENTO	OBSERVACION
Avalúo Catastral	\$	8.140.093.000	Avalúo Catastral	\$	13.514.584.000	66,02	Según Base de Datos del Ente Catastral Distrital del 20/03/2018, la categoría de este predio es 01- Residencial, 61, para efecto tributario. No Registra modificación en el área de construcción, pero fue objeto de desenglobe PH, lo que incrementa su avalúo catastral y califica como nutación de segunda clase, segregación del predio.
Tarifa	\$	0,0113	Tarifa	\$	0,0113	0,00	
Avalúo por Tarifa		91.983.051	Avalúo Tarifa	\$	152.714.799,20	66,02	
Tope Máximo	\$		Tope Máximo	\$		10,00	
Descuento Diferencial	\$		Descuento Diferencial	\$			
Impuesto Ajustado	\$	91.983.051	Impuesto Ajustado	\$	152.714.799,20	66,02	

CASO No.13- AAA0102BTWW

INFORMACION CATASTRAL

CHIP	DESTINO ECONOMICO	ESTRATO	FECHA INCORPORACION	AVALUO CATASTRAL 2019 \$	AVALUO CATASTRAL 2018 \$	AREA TERRENO 2019 M2	AREA TERRENO 2018 M2	AREA CONSTR 2019 M2	AREA CONSTR 2018 M2	TIPO PROPIEDAD	MUTACION (Codigo interno asignado UAEC)	TIPO DE MUTACION RES. 070/2011	ORIGEN RADICACION
AAA0102BTWW	01- RESIDENCIAL	6	5/06/1991	4.899.168.000	4.854.038.000	904,00	904,00	998,70	998,70	6 PARTICULAR	5 ACTUALIZACION VIGENCIAS	RECTIFICACIONES CATASTRALES	RADICACION- VENTANILLA

INFORMACION TRIBUTARIA

CHIP	ESTRATO	DESTINO ECONOMICO	BASE GRAVABLE 2019 \$	AVALUO CATASTRAL 2019 \$	AREA TERRENO M2	AREA CONSTR UIDA M2	TARIFA %	DESC. POR INCREMENTO DIFERENCIAL \$	IMPUESTO AJUSTADO \$	VALOR A PAGAR \$	VR TOTAL A PAGAR CON DESCUENTO 10% \$
AAA0102BTWW	6	61	5.364.000.000	5.364.000.000	904	1372,6	0,0113	0	60.613.000	60.613.000	54.552.000

Al servicio de la ciudad



CALCULO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO 2019

IMPUESTO 2018		IMPUESTO 2019		% INCREMENTO	OBSERVACION
Avalúo Catastral	\$ 4.854.038.000	Avalúo Catastral	\$ 5.364.000.000	10,51	Según Base de Datos del Ente Catastral Distrital del 20/03/2018, la categoría de este predio es 01- Residencial, 61, para efecto tributario. De acuerdo con la información catastral este predio fue objeto de rectificación catastral por actualización de vigencias en el avalúo catastral, y de conformidad con la base contentiva de datos de la Dirección de Impuestos Distritales, este inmueble, registra una modificación en el área de construcción de 373.90 M2, lo que varía su base gravable para efecto del cálculo predial en \$464.832.000; ante esta inexactitud en la información catastral vs. Tributaria predial, se infiere que alguna de esta información no se ajusta a la realidad física del bien inmueble. La Administración exige al contribuyente el menor valor entre el impuesto ajustado 2018 por el tope (20%) de incremento y el valor del impuesto ajustado (base gravable por tarifa).
Tarifa	\$ 0,0113	Tarifa	\$ 0,0113	0,00	
Avalúo por Tarifa	54.850.629	Avalúo Tarifa	\$ 60.613.200,00	10,51	
Tope Máximo	\$	Tope Máximo	\$ 65.820.755,28	20,00	
Descuento Diferencial	\$	Descuento Diferencial	\$		
Impuesto Ajustado	\$ 54.850.629	Impuesto Ajustado	\$ 60.613.200,00	10,51	

CASO No.14-CHIP AAA0249OBOM

INFORMACION CATASTRAL

CHIP	DESTINO ECONOMICO	ESTRATO	FECHA INCORPORACION	AVALUO CATASTRAL 2019 \$	AVALUO CATASTRAL 2018 \$	AREA TERRENO 2019 M2	AREA TERRENO 2018 M2	AREA CONSTR 2019 M2	AREA CONSTR 2018 M2	TIPO PROPIEDAD	MUTACION (Codigo interno asignado UAEC)	TIPO DE MUTACION RES. 070 /2011	ORIGEN RADICACION
AAA0249DBOM	01-RESIDENCIAL	2	23/10/2015	8.142.459.000	9.325.227.000	15.555,60	15.555,60	152,40	152,40	6 PARTICULAR	5 ACTUALIZACION VIGENCIAS	RECTIFICACIONES CATASTRALES	RADICACION - VENTANILLA

INFORMACION TRIBUTARIA

CHIP	ESTRATO	DESTINO ECONOMICO	BASE GRAVABLE 2019 \$	AVALUO CATASTRAL 2019 \$	AREA TERRENO M2	AREA CONS TRUIDA M2	TARIFA %	DESC. POR INCREMENTO DIFERENCIAL \$	IMPUESTO AJUSTADO \$	VALOR A PAGAR \$	VR TOTAL A PAGAR CON DESCUENTO 10% \$
AAA0249DBOM	2	61	8.142.459.000	8.142.459.000	15555,6	152,4	0,0113	0	92.010.000	92.010.000	81.889.000



CALCULO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO 2019

IMPUESTO 2018		IMPUESTO 2019		% INCREMENTO	OBSERVACION
Avalúo Catastral	\$ 9.325.227.000	Avalúo Catastral	\$ 8.142.459.000	-12,68	Según Base de Datos del Ente Catastral Distrital del 20/03/2018, la categoría de este predio es 01-Residencial, 61, para efecto tributario. No registra cambio alguno en sus áreas de terreno y construcción. No obstante que presenta un avalúo catastral inferior al del año 2018, pierde el tope de incremento en razón a que el impuesto a cargo (avalúo *tarifa) es menor que el impuesto predial del año 2018, por lo tanto la Administración hace exigible al contribuyente el valor del impuesto a cargo de \$ 92.010.000, aproximado al mil. No cumple requisitos de ley, para aplicar el tope de incremento del Índice de Precios al Consumidor que le correspondía por avalúo catastral menor que el del año 2018.
Tarifa	\$ 0,0113	Tarifa	\$ 0,0113	0,00	
Avalúo por Tarifa	105.375.065	Avalúo Tarifa	\$ 92.009.786,70	-12,68	
Tope Máximo	\$	Tope Máximo	\$		
Descuento Diferencial	\$	Descuento Diferencial	\$		
Impuesto Ajustado	\$ 105.375.065	Impuesto Ajustado	\$ 92.010.000,00	-12,68	

CASO No.15 AAA0257SFBS

INFORMACION CATASTRAL

CHIP	DESTINO ECONOMICO	ESTRATO	FECHA INCORPORACION	AVALUO CATASTRAL 2019 \$	AVALUO CATASTRAL 2018 \$	AREA TERRENO 2019 M2	AREA TERRENO 2018 M2	AREA CONSTR 2019 M2	AREA CONSTR 2018 M2	TIPO PROPIEDAD	MUTACION (Codigo interno asignado UAEC)	TIPO DE MUTACION RES. 070/2011	ORIGEN RADICACION
AAA0257SFBS	21-COMERCIO EN CORREDOR COM	0	24/03/2017	13.534.349.000	12.711.957.000	1.200,00	1.200,00	8.351,65	8.351,60	6 PARTICULAR	40 TOMA DE CONSTRUCCION	MUTACION DE TERCERA CLASE	RADICACION - GENERADA POR CATASTRO

INFORMACION TRIBUTARIA

CHIP	ESTRATO	DESTINO ECONOMICO	BASE GRAVABLE 2019 \$	AVALUO CATASTRAL 2019 \$	AREA TERRENO M2	AREA CONSTRUIDA M2	TARIFA %	DESC. POR INCREMENTO DIFERENCIAL \$	IMPUESTO AJUSTADO \$	VALOR A PAGAR \$	VR TOTAL A PAGAR CON DESCUENTO 10% \$
AAA0257SFBS	0	62	13.534.349.000	13.534.349.000	1200	8351,65	0,0095	0	128.576.000	128.576.000	115.718.000



CALCULO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO 2019

IMPUESTO 2018			IMPUESTO 2019			% INCREMENTO	OBSERVACION
Avalúo Catastral	\$	12.711.957.000	Avalúo Catastral	\$	13.534.349.000	6,47	Según Base de Datos del Ente Catastral Distrital del 20/03/2018, la categoría de este predio es 21- Comercio en Corredor Comercial y 62, para efecto tributario. Este predio no conserva el tope de incremento en el impuesto predial en el periodo 2018 - 2019, en razón a que el valor resultante del Impuesto a cargo \$ 128.576.315.50, es inferior al cálculo del impuesto ajustado 2018 por el tope de incremento que es del 25%, igual a \$144.916.309.80, la Administración exige al contribuyente pagar el impuesto a cargo porque es el menor valor entre los dos.
Tarifa	\$	0,0095	Tarifa	\$	0,0095	0,00	
Avalúo por Tarifa		120.763.592	Avalúo Tarifa	\$	128.576.315,50	6,47	
Tope máximo	\$		Tope máximo	\$	144.916.309,80	10,00	
Descuento Diferencial	\$		Descuento Diferencial	\$			
Impuesto Ajustado	\$	120.763.592	Impuesto Ajustado	\$	128.576.000,00	6,47	

CASO No.17 – CHIP AAA0149TDXR

INFORMACION CATASTRAL

CHIP	DESTINO ECONOMICO	ESTRATO	FECHA INCORPORACION	AVALUO CATASTRAL 2019 \$	AVALUO CATASTRAL 2018 \$	AREA TERRENO 2019 M2	AREA TERRENO 2018 M2	AREA CONSTR 2019 M2	AREA CONSTR 2018 M2	TIPO PROPIEDAD	MUTACION (Codigo interno asignado UAEDC)	TIPO DE MUTACION RES. 070/2011	ORIGEN RADICACION
AAA0149TDXR	01-RESIDENCIAL	2	28/07/1994	188.248.000	149.454.000	96,00	96,00	282,60	282,50	6 PARTICULAR	40 TOMA DE CONSTRUCCION	MUTACION DE TERCERA CLASE	RADICACION - GENERADA POR CATASTRO

INFORMACION TRIBUTARIA

CHIP	ESTRATO	DESTINO ECONOMICO	BASE GRAVABLE 2019 \$	AVALUO CATASTRAL 2019 \$	AREA TERRENO M2	AREA CONSTRUIDA M2	TARIFA %	DESC. POR INCREMENTO DIFERENCIAL \$	IMPUESTO AJUSTADO \$	VALOR A PAGAR \$	VR TOTAL A PAGAR CON DESCUENTO 10% \$
AAA0149TDXR	2	61	188.248.000	188.248.000	96	282,6	0,006	0	1.129.000	1.129.000	1.016.000

CALCULO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO 2019

IMPUESTO 2018			IMPUESTO 2019			% INCREMENTO	OBSERVACION
Avalúo Catastral	\$	149.454.000	Avalúo Catastral	\$	188.248.000	25,96	Según Base de Datos del Ente Catastral Distrital del 20/03/2018, la categoría de este predio es 01- Residencial, 61, para efecto tributario. Registra 0.10 M2 de diferencia en el área
Tarifa	\$	0,0059	Tarifa	\$	0,0060	1,69	
Avalúo por Tarifa		881.779	Avalúo Tarifa	\$	1.129.488,00	28,09	
Tope	\$		Tope	\$	1.014.045,39	15,00	

Al servicio de la ciudad



máximo			máximo			de construcción infiere que la Administración Tributaria, No aplica el derecho a tope de incremento en el cálculo del Impuesto Ajustado 2019, por la diferencia exigua en el área de construcción; lo que le represento al propietario de este inmueble un ajuste de \$115.000, por encima de lo señalado en el Acuerdo 648 de 2016- Artículo 1°. Modificación de Tarifas.	
Descuento Diferencial	\$		Descuento Diferencial	\$			
Impuesto Ajustado	\$	881.779	Impuesto Ajustado	\$	1.129.000,00		28,04

CASO No.18 –CHIP AAA0060YZKC

INFORMACION CATASTRAL

CHIP	DESTINO ECONOMICO	ESTRATO	FECHA INCORPORACION	AVALUO CATASTRAL 2019 \$	AVALUO CATASTRAL 2018 \$	AREA TERRENO 2019 M2	AREA TERRENO 2018 M2	AREA CONSTR 2019 M2	AREA CONSTR 2018 M2	TIPO PROPIEDAD	MUTACION (Codigo interno asignado UAEC)	TIPO DE MUTACION RES. 070/2011	ORIGEN RADICACION
AAA0060YZKC	01-RESIDENCIAL	3	31/12/1996	306.249.000	298.088.000	156,10	156,10	257,50	257,40	6 PARTICULAR	40 TOMA DE CONSTRUCCION	MUTACION DE TERCERA CLASE	RADICACION - GENERADA POR CATASTRO

INFORMACION TRIBUTARIA

CHIP	ESTRATO	DESTINO ECONOMICO	BASE GRAVABLE 2019 \$	AVALUO CATASTRAL 2019 \$	AREA TERRENO M2	AREA CONSTRUCCION M2	TARIFA %	DESC. POR INCREMENTO DIFERENCIAL \$	IMPUESTO AJUSTADO \$	VALOR A PAGAR \$	VR TOTAL A PAGAR CON DESCUENTO 10% \$
AAA0060YZKC	3	61	306.249.000	306.249.000	156,1	257,5	0,0065	0	1.991.000	1.991.000	1.792.000

CALCULO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO 2019

IMPUESTO 2018			IMPUESTO 2019			% INCREMENTO	OBSERVACION
Avalúo Catastral	\$	298.088.000	Avalúo Catastral	\$	306.249.000	2,74	Según Base de Datos del Ente Catastral Distrital del 20/03/2018, la categoría de este predio es 01-Residencial, 61, para efecto tributario. Registra 0.10 M2 de diferencia en el área de construcción. La Administración
Tarifa	\$	0,0066	Tarifa	\$	0,0065	-1,52	
Avalúo por Tarifa		1.967.381	Avalúo Tarifa	\$	1.990.618,50	1,18	
Tope máximo	\$		Tope máximo	\$	2.321.509,34	15,00	

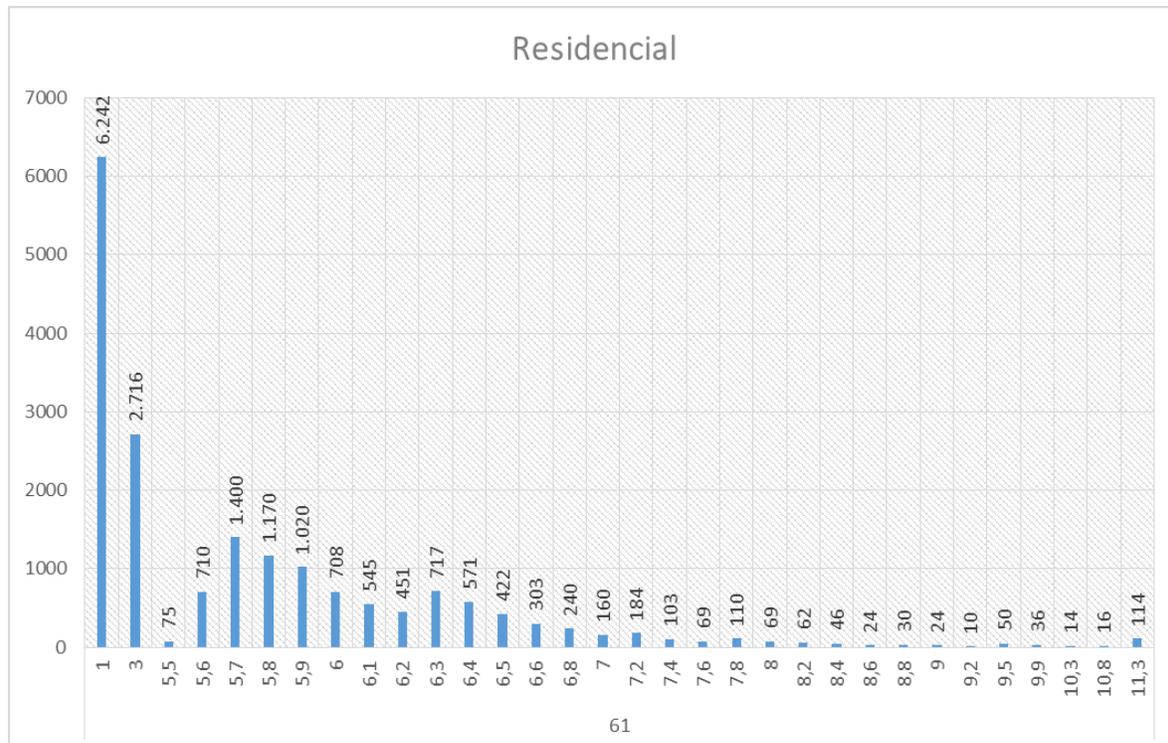


Descuento Diferencial	\$	Descuento Diferencial	\$	
Impuesto Ajustado	\$ 1.967.381	Impuesto Ajustado	\$ 1.191.000,00	-39,46

Tributaria, No aplica el derecho a tope de incremento en el cálculo del Impuesto Ajustado 2019, en razón a que es mejor el valor del impuesto a cargo en la vigencia 2019 - \$ 1.991.000, aproximado al múltiplo de mil, que el valor resultante del cálculo del impuesto ajustado 2018 por el tope de incremento del 18% que le corresponde a este predio por el avalúo catastral de la vigencia 2019 - \$ 2.321.509. Exige al contribuyente el de menor valor que corresponde a \$1.191.000.

2.2. PERDIDA DE TOPE POR RANGOS DE TARIFAS PREDIALES

GRAFICA N°3 PERDIDA DE TOPE POR RANGO DE TARIFA RESIDENCIAL



Fuente: Información suministrada DIB-SDH y Desarrollado por la Delegada de Finanzas y Desarrollo Económico.

De la gráfica anterior se evidencia que de los 18.411 predios correspondientes a los predios con Destino 61 Residencial, el mayor número de predios con pérdida de tope para este destino, concierne a la

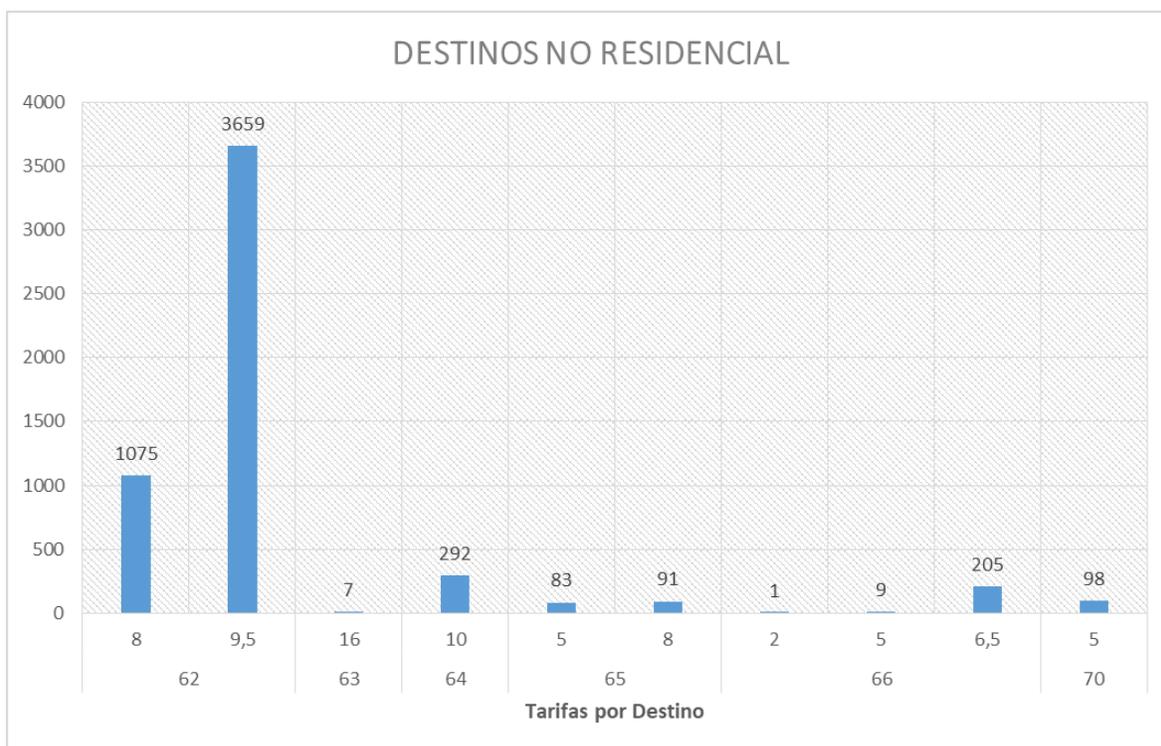
Al servicio de la ciudad



tarifa del 1 por Mil con 6.242 y para la tarifa del 3 por Mil tuvieron representación en 2.716 predios, cabe aclarar que estas dos tarifas, son tarifas preferenciales para estratos 1, 2 y 3. En cuanto al rango de tarifa con el menor indicador de pérdida de tope se encuentra en 7,6 por Mil y 8 hasta 10,8 por Mil con menos de 69 predios hasta el mínimo de 10 predios para el destino Residencial. Estos 6.242 predios, fueron afectados en su aspecto físico con los siguientes tipos de mutación catastral:

Tipo Mutación	Predios
35 REFORMA PH	53
40 TOMA DE CONSTRUCCION	3909
5 ACTUALIZACION VIGENCIAS	305
7 VIGENCIAS MASIVAS PREDIOS PH	1975
TOTAL	6242

GRAFICA N°4 PERDIDA DE TOPE POR RANGO DE TARIFAS NO RESIDENCIALES



Fuente: Información suministrada DIB-SDH y Desarrollado por la Delegada de Finanzas y Desarrollo Económico.



En cuando a los destinos No residenciales conformados para efecto tributario por los predios de categoría 62 - Comerciales en Suelo Rural o Urbano, 63- Financiero, 64- Industrial en Suelo, 65- Depósitos y parqueaderos, 66- Dotacionales, 70- No Urbanizables, el mayor índice de pérdida del tope por incremento diferencial se concentra en los bienes inmuebles de categoría tributaria 62 Comercial con 4.734 predios, este destino están comprendido en dos tarifas, 8 por Mil y 9,5 por Mil, que afectaron 1.075 y 3659 predios respectivamente dentro del cálculo del gravamen predial.



RESULTADOS

Como deducciones en el desarrollo de los objetivos a verificar en este informe se advierte que:

- De los 130.773, predios reportados por la unidad Administrativa Especial de catastro Distrital - UAECD, bajo el valor de restricción 131- Predio con mutación física, la Administración tributaria, determino que 23.931 bienes inmuebles que registraron modificación en su área de construcción, no tienen derecho a tope diferencial de incremento en el cálculo del impuesto predial año 2019, tal como lo instituye el numeral 1° del Acuerdo 648 de 2016.
- De los 24.369 predios con mutación física, la Administración Tributaria Distrital, excluyo 438 propiedades de categoría residencial y no residencial, de tipo de particulares, oficiales, distritales y religiosas, de la emisión de factura de impuesto 2019, por no ser obligados al pago del gravamen por impuesto predial, de conformidad con el Artículo 19 del Decreto 352 de 2002 y Artículo 674 del Código Civil.
- La Administración Tributaria descarta 106.404, bienes inmuebles, reportados por la Unidad Administrativa Especial de catastro con afectación en su variables físicas por su fecha de incorporación en el sistema integral de información catastral- SIIC, por no presentar modificaciones en el área construida y por presentar diferencias de mayor o menor proporción respecto al área de terreno y construcción.
- El 80% de las mutaciones físicas objeto de liquidación predial sin tope de incremento se genera de las visitas realizadas dentro del censo catastral que ejecuta la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital- UAECD, en ejercicio de la Actualización de Formación del Catastro Distrital y no por información del propietario del bien inmueble.
- De los 23.931, predios liquidados sin derecho a tope de incremento, 18.807 inmuebles son de categoría residencial, con registro de mutaciones físicas de desenglobe propiedad horizontal-PH, Reforma Propiedad Horizontal y Toma de Construcción.
- 861 inmuebles que hace parte de los 23.931 predios liquidados sin derecho a tope, y que identifican mejoras por construcciones y edificaciones en predio ajeno, predios matrices y predios excluidos parciales, fueron objeto

Al servicio de la ciudad



de variación en su base gravable por la Administración Tributaria, para efecto del cálculo del Impuesto Predial Unificado vigencia 2019.

- 4,879 inmuebles que hacen parte de los 23.931, inmuebles objeto de liquidación sin tope de incremento de impuesto predial, fueron objeto de rectificaciones generadas por la unidad distrital catastral, y de estos, 1.279, son bienes inmuebles que no exponen modificaciones en el área de terreno ni construcción.

- Sobre el estudio de los casos: Se advierte que:
 - Existen predios, objeto de rectificación catastral, que en el año fiscal 2019, no tuvieron derecho a aplicar el tope diferencial de incremento por ubicarse en rangos de avalúo inferiores a 135 SMMLV.
 - Existen predios que registraron cambios en su información física, sobre los cuales la Administración Tributaria Distrital, para la vigencia 2019, excluyó el tope de incremento diferencial, y aplica el impuesto a cargo, que coincide con el mayor valor a pagar.
 - Existen predios con mutaciones físicas, que por su fecha de incorporación al Sistema Integrado de Información Catastral- SIIC, posterior al 1° de enero de 2018, no les correspondía aplicar el tope de incremento diferencial vigencia 2019.
 - Existen predios que no tienen derecho al tope de incremento, por cambios físicos en su uso y/o destino económico.
 - Existen predios que no registran cambio alguno en su información física, pero que como resultado del cálculo del gravamen predial, se obtiene un mayor valor en el impuesto ajustado 2019, que el valor que arroja el impuesto a cargo 2019.



RECOMENDACIÓN

1. CONSISTENCIA ENTRE LA MUTACION FÍSICA Y LA PERDIDA DE TOPE DE INCREMENTO IMPUESTO PREDIAL

A través de este estudio, se ha revalidado que dentro de los bienes inmuebles que presentaron cambios sobre su información física en la vigencia 2018, para efecto de liquidación del Impuesto predial Unificado 2019, la Administración Tributaria, en sujeción al acuerdo 648 de 2016, determino el no derecho a la aplicación de los topes diferenciales de incremento predial en aquellos predios que ostentaron modificaciones en sus áreas de terreno o construcción; sin embargo, es de subrayar, que algunas de estas propiedades de tipo residencial que tuvieron aumentos mínimos en el área de construcción con relación a su dimensión, la no aplicación del tope de incremento sobre el impuesto ajustado del año inmediatamente anterior (2018), en el cálculo del impuesto predial unificado vigencia 2019, les forjo aumentos significativos en el impuesto ajustado de la vigencia 2018; y que por la diferencia tan exigua que muestran estos predios en su área modificada, se deduce que es más, una rectificación catastral generada al interior de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, que una mutación (modificación) física, que genere un valor a cargo desmedido e injustificado en el gravamen predial; si se tiene en cuenta que las rectificaciones catastrales no son esencia de pérdida de tope de incremento en el tributo predial.

En razón al análisis suscitado en el desarrollo del presente Informe a la Gestión y, conforme a lo descrito anteriormente, para este órgano de control, es significativo la forma en la cual se está haciendo uso de lo señalado en el Artículo 1° del Acuerdo Distrital 648 de 2016 “Modificaciones de Tarifas (...) Los límites señalados no se aplicarán para predios urbanizables y no urbanizados o urbanizados no edificadas **y cuando tengan lugar para mutaciones físicas en el inmueble**”(negrilla y subrayado por fuera del texto), pues la interpretación exegética de éste literal por parte de la Administración Tributaria Distrital, viene afectando al contribuyente capitalino ya que la proposición “(...)y cuando tengan lugar para mutaciones físicas en el inmueble”, es genérica al no determinar respecto de áreas construidas desde cuando operaría la mutación física, para efectos de la pérdida del tope de incremento en el gravamen predial de un año a otro.

Es preciso resaltar que el Artículo 1° del Acuerdo 648 de 2016, no contiene una descripción clara y taxativa que permita la aplicación justa de la misma, puede llegar a ser causal de posibles arbitrariedades y afectaciones a un gran número de contribuyentes tal y como se ha logrado determinar en el presente estudio, lo que

Al servicio de la ciudad



hace que dicha Ley de carácter imperativa, precise una modificación que contribuya a la aclaración y limitación de las áreas mínimas mutadas, y así propender por una aplicabilidad justa y equitativa para los contribuyentes Bogotanos y garantizar el principio de confianza legítima.

Así las cosas, se alude, extender una invitación al Concejo de Bogotá, para que se valore la posibilidad de revisar lo estipulado en el Artículo 1° del Acuerdo 648 de 2016 sobre **“y cuando tengan lugar para mutaciones físicas en el inmueble.** (Negrilla y subrayado por fuera del texto)

2. DEPURACION INVENTARIO DE BIENES EXCLUIDOS

Dado que es repetitiva la situación que se evidencia sobre algunos predios de diferentes destinos económicos que integran el inventario de bienes excluidos del tributo predial, y que por su destino catastral, uso, tipo de propiedad y monto de avalúo catastral, que registran no deben ser objeto de exclusión, sino que deben ser gravados con la contribución predial y por tanto deben hacer parte del protocolo de emisión de facturación ante los obligados a cumplir con el deber formal y sustancial de este tributo; es preciso que se efectúe ante la Dirección Distrital de Impuestos- DDI de la Secretaria Distrital de Hacienda –SDH-, una verificación sobre aquellos inmuebles que hacen parte de dicho inventario, a fin de que este sea depurado, en observancia al Artículo 19 del Decreto 352 de 2002 y al Artículo 674 del Código Civil.

Así mismo, esta revisión debe extenderse ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital- UAECD, con el fin de dar claridad al atributo jurídico de algunos inmuebles que no obstante que identifican como propietario a una persona natural, registran un tipo de propiedad oficial o distrital. Ante este escenario, para algunos casos, se verifico sobre el certificado de tradición y libertad – folio de matrícula, generado mediante la página web: ventanilla única de construcción - VUC, el nombre del propietario, comprobando que el propietario es una persona natural y no jurídica (oficial o distrital).



TABLA DE CUADROS

TABLA N° 1 .NECESIDAD Y EXPECTATIVA EN LOS PROCEDIMIENTOS APLICADO CON RESPECTO A LAS MUTACIONES FISICAS.....	9
TABLA N°2. SELECCIÓN DE PREDIOS CON MUTACION FISICA.....	10
TABLA N°3. FUENTES SECUNDARIAS:.....	11
TABLA No.4. TOTAL DE PREDIOS DEPURADOS CON MUTACION FISICA UAECD – VIGENCIA 2019.....	13
TABLA No.5 CATEGORIZACIÓN DE BASE DEPURADA DE PREDIOS.....	15
TABLA N°6. – PREDIOS CON MUTACIONES FISICAS EXCLUIDOS DE AFECTACION PREDIAL 2019.....	18
TABLA N°7 PREDIOS CON MUTACIONES FISICAS QUE NO HACEN PARTE DE LA EMISION DE FACTURACION DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO EN LA VIGENCIA 2019	20
TABLA N°8 REPORTE DE PREDIOS CON MUTACIONES FISICAS DE LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA OBJETO DE LIQUIDACION PREDIAL 2019	23
TABLA N°9 RADICACIONES DE PREDIOS CON MUTACIONES FISICAS OBJETO DE LIQUIDACION PREDIAL ADMINISTRACION TRIBUTARIA VIGENCIA 2019	25
TABLA No. 10 – CUADRO GENERALIZADO DE PREDIOS CON PÉRDIDA DE TOPE POR MUTACIONES FISICAS VIGENCIA 2019	28
TABLA N° .11 PREDIOS CON BASE GRAVABLE DETERMINADA POR LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA DISTRITAL PARA EXIGIR EL GRAVAMEN PREDIAL 2019	31
TABLA N°12 PREDIOS QUE REGISTRAN RECTIFICACIONES CATASTRALES Y PERDIDAS DE TOPE EN LIQUIDACIÓN PREDIAL.....	47
TABLA No. 13 PREDIOS REPORTADOS CON RECTIFICACION CATASTRAL QUE REGISTRAN DISMINUCIONES EN EL AVALUO CATASTRAL 2019 VS. 2018	48



TABLA DE GRAFICAS

GRAFICA N°1. TOTAL AVALUO CATASTRAL VS BASE GRAVABLE 2019.....	30
GRAFICA N°2 TOTAL IMPUESTO AJUSTADO 2019 VS TOPE DE INCREMENTO PARA LOS PREDIOS CON RECTIFICACIÓN CATASTRAL.....	50
GRAFICA N°3 PERDIDA DE TOPE POR RANGO DE TARIFA RESIDENCIAL	67
GRAFICA N°4 PERDIDA DE TOPE POR RANGO DE TARIFAS NO RESIDENCIALES.....	68