



Abecé

Límites de incremento en la liquidación del

Impuesto Predial Unificado



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

Abecé

Límites de incremento en la liquidación del Impuesto Predial Unificado

¿Cuál sería el incremento del IPU para el 2023?

Según el Departamento Nacional de Planeación (DNP) los predios para el año 2023 tendrán un incremento en los avalúos del 4.31% para la zona urbana y del 3% para la rural, por lo tanto, si su predio no ha sido objeto de actualización por parte de Catastro en ese porcentaje debería subir el Impuesto Predial Unificado (IPU), teniendo en cuenta que el avalúo es la base para liquidarlo.

Sin embargo, si el predio fue objeto de actividades de actualización catastral como ha sucedido en Cali en los últimos cinco años, el incremento podría ser mayor.

Afortunadamente, existen unos límites de incremento otorgados por la ley que ayudan a disminuir el impacto que pueda causar el resultado de los procesos de actualización catastral respecto a la liquidación del impuesto y de esta manera otorgar un alivio a los contribuyentes.

Límites vigentes

En la actualidad se encuentran vigentes los siguientes límites:

Con base en las características de cada predio, para establecer el IPU se deben realizar estos 4 cálculos matemáticos que permiten identificar el valor a liquidar, y el menor resultante será el impuesto a pagar por el contribuyente:

- 1.** Liquidación Plena: Avalúo por tarifa.
 - 2.** Límite 1: Liquidación con Límite de Incremento Nacional (Ley 44 de 1990).
 - 3.** Límite 2: Liquidación con Límite de Incremento Nacional Transitorio (Ley 1995 de 2019).
 - 4.** Límite 3: Liquidación con Límite Territorial Permanente (Decreto 0416 de 2021).
-

Abecé

Límites de incremento en la liquidación del Impuesto Predial Unificado

Ejemplo de liquidación

Para este ejemplo realizaremos las 4 liquidaciones tomando un predio residencial de la zona Urbana del Distrito ubicado en el estrato 2, objeto de actualización catastral masiva que pasó de un avalúo de \$200.615.000 a un nuevo avalúo de \$452.977.000.

No.	Tipo de liquidación	Característica	Avalúo catastral o impuesto pagado 2022	Tarifa (estrato 2=8xmil) o %IPC	Impuesto a pagar en el 2023	Consideraciones
1	Liquidación plena	Se refiere a la liquidación donde se calcula el impuesto teniendo en cuenta sólo el Avalúo por la tarifa. ejemplo:	\$452.977.000	0,008	\$3.624.000	Como se puede ver en el ejemplo, si no existieran los límites del Impuesto Predial de este predio, sería de \$3.624.000
2	Liquidación con Límite de Incremento Nacional (Ley 44 de 1990)	El Impuesto Predial liquidado según el nuevo avalúo, no podrá exceder del doble del monto liquidado en el año inmediatamente anterior (Aplican excepciones), ejemplo:	\$452.977.000	0,008	\$3.210.000	Como lo indica el ejemplo, el año anterior el impuesto fue de \$1.605.000 y en el 2023 NO puede superar los \$3.210.000

Abecé

Límites de incremento en la liquidación del Impuesto Predial Unificado

Ejemplo de liquidación

No.	Tipo de liquidación	Característica	Avalúo catastral o impuesto pagado 2022	Tarifa (estrato 2=8xmil) o %IPC	Impuesto a pagar en el 2023	Consideraciones
3	Liquidación con Límite de Incremento Nacional Transitorio (Ley 1995 de 2019).	Este límite aplica por cinco años a los predios que hayan sido objeto de actualización catastral.	\$1.605.000	21,12%	\$1.944.000	Si su predio ha sido objeto de actualización catastral y usted pagó según esa actualización, el incremento será del IPC más 8 puntos porcentuales.
4	Límites permanentes de incremento IPU de orden territorial (Dec. 0416 de 2021).	Aplica a predios que han sido objeto de una actualización masiva catastral, el valor máximo de impuesto a pagar se deberá establecer teniendo en cuenta las tablas del Art. 39 Dec. 416 de 2021.	\$1.605.000	15,00%	\$1.846.000	Predio residencial que clasifica en el rango 2 de la tabla porque en el 2022 su avalúo estuvo en el rango de \$15,000,001 a \$222,000,000

Realizadas las 4 liquidaciones, el impuesto a pagar por el contribuyente será el determinado por el Límite No. 4 Territorial (Dec. 0416 de 2021), en razón a que es el que más le favorece.

Abecé

Límites de incremento en la liquidación del Impuesto Predial Unificado

Tabla del Límite permanente del orden territorial (Decreto 0416 de 2021, artículo 39)

Aplica a predios que han sido objeto de una actualización masiva catastral, el valor máximo de impuesto a pagar se deberá establecer teniendo en cuenta las siguientes tablas. (Aplican excepciones) :

Predios residenciales	Incremento máximo del IPU
Avalúo menor o Igual a \$15,000,000	10%
Avalúo desde \$15,000,001 a \$222,000,000	15%
Avalúo desde \$222,000,001 a \$788,000,000	20%
Avalúo con valúo desde \$788,000,001 en adelante	25%

Predios no residenciales	Incremento máximo del IPU
Avalúo menor o Igual a \$28,000,000	15%
Avalúo desde \$28,000,001 a \$93,000,000	20%
Avalúo desde \$93,000,001 a \$347,000,000	25%
Avalúo desde \$347,000,001 a \$1,258,000,000	30%
Avalúo desde \$1,258,000,001 en adelante	35%

No aplica para los predios urbanizables no urbanizados, predios nuevos, predios con cambio de destino ni que hayan sufrido cambios en las áreas de terreno ni construcción.

Abecé

Límites de incremento en la liquidación del Impuesto Predial Unificado

Para tener en cuenta:

- 1.** Si en el mismo predio se presentan uno o más usos se tributará conforme a la tarifa correspondiente, proporcionalmente según la utilización de cada área de extensión (predios mixtos).
 - 2.** Hasta la vigencia 2012, el impuesto a cargo de los predios con destinación o uso múltiple, fue liquidado con base en la tarifa del destino correspondiente a la mayor área construida.
 - 3.** A partir de la vigencia 2013, solo a los predios ubicados en las comunas 2, 4 y 17 (inmersos en proceso de actualización catastral del año 2012) se les dio aplicación bajo la modalidad de "mixtos".
 - 4.** A partir de la vigencia 2014, todos los predios de Santiago de Cali, se liquidan bajo la modalidad de mixtos, si cumplen con esta característica.
 - 5.** A partir de la vigencia 2014, los predios que tienen varios usos de los estratos 1, 2 y 3, si la mayor área de construcción está destinada a uso residencial, el predio tributará en su totalidad con la tarifa del uso residencial.
 - 6.** Los límites establecidos en el acuerdo 0338 de 2012, aplican a partir de la vigencia 2013 para los predios ubicados en las comunas 2, 4 y 17 (inmersos en proceso de actualización catastral del año 2012).
 - 7.** Para las demás comunas de la zona urbana, los límites establecidos en el acuerdo 0338 de 2012, aplican a partir de la vigencia 2014.
 - 8.** Para la zona rural los límites establecidos en el Acuerdo 0338 de 2012, aplican a partir de la vigencia 2015.
 - 9.** Los límites que establece el acuerdo 0469 de 2019 en su Artículo 1º, aplican para la zona urbana a partir de la vigencia 2019.
-

Abecé

Límites de incremento en la liquidación del Impuesto Predial Unificado

Para tener en cuenta:

- 10.** Los límites que establece el acuerdo 0469 de 2019 en su Artículo 1º aplican para la zona rural a partir de la vigencia 2020.
- 11.** Los límites transitorios o temporales que establece el Acuerdo 0469 de 2019 en su Artículo 2º, aplican a partir de la vigencia 2020 hasta la vigencia 2024.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

 @HaciendaCali  @Hacienda.cali  @DeptoHaciendaCali