

Chía, 25 de junio de 2025.

CIRCULAR 007-2025

DE: SECRETARÍA DE HACIENDA
PARA: FUNCIONARIOS Y CONTRATISTAS RESPONSABLES DE LA GESTIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO, Y CONTRIBUYENTES DE DICHO IMPUESTO EN EL MUNICIPIO DE CHÍA
ASUNTO: LINEAMIENTOS PARA LA LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO EN EL MARCO DE LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL

1. OBJETIVO DE LA CIRCULAR.

La presente circular tiene como finalidad brindar claridad y transparencia en la aplicación de los efectos derivados de la actualización catastral en el Municipio de Chía, particularmente en lo relacionado con la liquidación del Impuesto Predial Unificado (IPU) para la vigencia 2025. Con este lineamiento, el Municipio ratifica su compromiso con la legalidad, la justicia tributaria y la protección de los contribuyentes, especialmente aquellos pertenecientes a sectores vulnerables, procurando garantizar un tratamiento equitativo y conforme al marco normativo vigente.

2. CONTEXTO DE LA ACTUALIZACIÓN CATASTRAL.

Durante la vigencia 2024 el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC realizó el proceso de actualización catastral en la totalidad del territorio del Municipio de Chía. Este proceso incluyó la verificación y ajuste de linderos, áreas de terreno y construcciones, con el uso de distintas metodologías técnicas y topográficas que garantizan mayor precisión en la información registrada.

Como resultado, varios predios presentaron modificaciones en sus áreas construidas o de terreno, lo cual tiene efectos sobre el avalúo catastral y, en consecuencia, sobre la liquidación del Impuesto Predial Unificado (IPU) para la vigencia 2025 y siguientes.

3. LÍMITES AL INCREMENTO DEL IMPUESTO PREDIAL.

De conformidad con el artículo 6 de la Ley 44 de 1990, el Impuesto Predial Unificado resultante con base en el nuevo avalúo, no podrá exceder del doble del impuesto predial liquidado en el año inmediatamente anterior.

Ahora bien, el artículo 2 de la Ley 1995 de 2019, señala que para los predios que hayan sido objeto de actualización catastral y hayan pagado el impuesto predial con base en dicha actualización, el incremento anual del Impuesto Predial Unificado (IPU), contado desde la vigencia posterior al pago con actualización catastral, no podrá exceder el Índice de Precios al Consumidor (IPC) más ocho (8) puntos porcentuales.

Para la aplicación de estos límites, la norma exige el cumplimiento de dos condiciones:

- Que el predio haya sido objeto de actualización catastral, y
- Que el impuesto predial se haya liquidado y pagado conforme a los resultados de dicha actualización.

No obstante, la misma disposición establece un límite especial para las viviendas ubicadas en estratos 1 y 2, cuyo avalúo catastral sea igual o inferior a 135 salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV), caso en el cual el incremento del IPU no podrá superar el 100% del IPC del año anterior.

Sin embargo, la misma ley excluye del beneficio del límite al incremento del impuesto a aquellos predios que, como resultado de la actualización catastral, hayan presentado modificaciones en el área de terreno y/o en la construcción. En estos casos, se considera que el cambio en el avalúo obedece a transformaciones físicas del predio y, por tanto, no se genera el beneficio de la limitación del crecimiento del impuesto predial.

4. CAMBIOS MÍNIMOS DE ÁREA Y APLICACIÓN DE LÍMITES.

En el marco del proceso de actualización catastral adelantado, se ha evidenciado que algunos cambios en áreas de predios corresponden a ajustes mínimos, atribuibles a los métodos técnicos utilizados para la recolección y tratamiento de la información, sin que ello refleje una transformación sustancial en la realidad física del predio.

Por tal razón, y para garantizar una correcta aplicación del régimen de límites al incremento del Impuesto Predial Unificado, el Municipio de Chía acoge los rangos de tolerancia establecidos en la Resolución Conjunta No. 1101 de 2020, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC y la Superintendencia de Notariado y Registro, así:

Zona	Rango de Área	Tolerancia (%)
Urbano o rural con comportamiento urbano	Menor o igual a 80 m2	7
	Mayor a 80 m2 y menor o igual 250 m2	6
	Mayor a 250 m2 y menor o igual a 500 m2	4
	Mayor a 500 m2	3
De Rural sin comportamiento urbano	Menor o igual a 2000 m2	10
	Mayor a 2000 m2 y menor o igual a 1 Ha	9
	Mayor a 1 Ha y menor o igual a 10 Ha	7
	Mayor a 10 Ha y menor o igual a 50 Ha	4
	Mayor a 50 Ha	2

En consecuencia, cuando la diferencia entre el área anterior (2024) y la nueva (2025), producto del proceso de actualización, se encuentre dentro de los rangos de tolerancia arriba señalados, el incremento en el impuesto predial unificado se determinará así:

1.

Para viviendas de estrato 1 y 2 con avalúo igual o inferior a 135 SMMLV, el incremento será máximo el 100% del IPC del año inmediatamente anterior, aplicable para la vigencia 2025 y siguientes, siempre y cuando se conserven las condiciones señaladas por la ley 1995 de 2019.
2.

Para los demás predios que cumplan las condiciones del artículo 2 de la ley 1995 de 2019, el incremento del impuesto predial unificado no podrá superar el doble del valor liquidado por el mismo concepto en el año inmediatamente anterior. Para el período siguiente, siempre que haya pagado el impuesto con base en dicha actualización, el incremento será máximo el IPC + 8 puntos porcentuales.

Lo anteriormente dispuesto sin perjuicio de la aplicación de la ley 44 de 1990 para los inmuebles que encuadren dentro de las excepciones contenidas en el parágrafo del artículo 2 de la ley 1995 de 2019.

5. RECOMENDACIONES A LOS PROPIETARIOS.

La Secretaría de Hacienda invita a los propietarios y poseedores de predios del Municipio de Chía a:

1.

Verificar los datos catastrales de sus predios en la plataforma del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC.
2.

Revisar especialmente los cambios reportados en áreas de terreno y construcción.
3.

En caso de encontrar inconsistencias solicitar, si es del caso, la revisión o corrección de la información ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC ubicados en la Carrera 30 N° 48-51 en Bogotá, correos electrónicos: dtcundi@igac.gov.co y contactenos@igac.gov.co.

Atentamente,

OSCAR HARVEY ROJAS CARRILLO
Secretario de Despacho

Elaboró: Constanza Paulina Moreno – Profesional Universitario – Dirección de Rentas Secretaría de Hacienda
Apoyó en elaboración: Camilo López- GOBS
Revisó: Carlos Eduardo Guitarrero Bustos-Director de Rentas