



Bogotá D.C 24 de julio de 2023

**Referencia :** Radicado 2023ER272078O1 del 28/06/2023  
SDQS 2669732023 JB  
**Tema:** Impuesto Predial Unificado  
**Subtema :** Cambio de uso de la Propiedad Horizontal Respetado

señor cordial saludo:

De conformidad con los literales e y f del artículo 31 del Decreto 601 de 2014 corresponde a la Subdirección Jurídico Tributaria, la interpretación general y abstracta de las normas tributarias distritales, manteniendo la unidad doctrinal de la Dirección Distrital de Impuestos de Bogotá.

## CONSULTA

Solicito se aclare o resuelva la duda que, si un conjunto residencial pasa a mixto, ningún propietario de apartamento se verá afectado con aumento de los impuestos y de los servicios públicos. Ya que el único que será comercial será el local que funcionará dentro del conjunto residencial.

Esto con el fin de poder realizar el cambio de uso de suelo de residencial a mixto, ya que el consejo de administración solicita este concepto por parte de ustedes para la aceptación de cambio de uso

## RESPUESTA

Es procedente indicarle que los conceptos emitidos por este Despacho no responden a la solución de casos particulares y concretos, pues éstos son discutidos en los procesos de determinación que se adelantan a los contribuyentes, en los cuales se concreta de forma privativa la situación fiscal real del sujeto pasivo; por consiguiente, bajo estos parámetros, de manera general se absolverá la consulta.

**[www.haciendabogota.gov.co](http://www.haciendabogota.gov.co)**

Carrera 30 N° 25-90 Bogotá D.C. Código Postal 111311

PBX: +57(1) 601 338 50 00 - Información: Línea 195

NIT 899.999.061-9



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARIA DE HACIENDA

105-F.103  
V.11

El artículo 16 de la Ley 675 del 2001<sup>1</sup>, en lo relacionado con los bienes privados o de dominio particular dentro de una propiedad horizontal, ordena que las unidades privadas deberán estar identificadas en el Reglamento de Propiedad Horizontal, y en los planos del edificio o conjunto. Establece también que la propiedad sobre estas unidades privadas implica para el propietario un derecho de copropiedad sobre las áreas comunes y los bienes de uso común que integran el conjunto o edificio.

Por su parte, el párrafo 1º del mismo artículo determina que en materia de impuesto predial, sobre cada unidad privada se encuentra incorporado el correspondiente a los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo.

En tal sentido, una vez constituido el régimen de propiedad horizontal, y asignada por coeficiente a los bienes particulares y privados la parte correspondiente de las zonas comunes, este porcentaje de propiedad se verá reflejado en el valor determinado como base gravable (avalúo) sobre el cual, el propietario liquida y paga el valor de su impuesto.

Así las cosas, surge desde ese momento, el deber formal de declarar y pagar el impuesto predial de manera independiente por cada unidad privada con existencia jurídica, de acuerdo con sus características propias y a cargo de cada propietario.

### **Determinación del impuesto predial unificado:**

El impuesto predial unificado es un gravamen real que recae sobre los bienes raíces ubicados en el Distrito Capital de Bogotá, que se genera por la existencia del predio y a cargo de los propietarios, poseedores, usufructuarios, fideicomitentes y/o beneficiarios de este.

Su causación es a 1º de enero del respectivo año y la base gravable para su liquidación anual es el valor que mediante autoavalúo establezca el contribuyente, que deberá corresponder como mínimo, al avalúo catastral vigente al momento de la causación del impuesto. Lo anterior se fundamenta en lo previsto en los artículos 14º, 15º, 16, 19º y 20º del Decreto Distrital 352 de 2002 y el artículo 27º del Acuerdo 469 de 2011.

Una vez establecida la base gravable se aplicará a esta, la tarifa que establezca el Concejo Distrital de manera diferencial y progresiva, de acuerdo con los factores o características físicas, jurídicas y económicas de los inmuebles tales como: I) el destino designado de acuerdo con la actividad económica o potencial de explotación del predio, II) el uso del suelo como la actividad económica que se está dando a la construcción y III) las áreas y los rangos de avalúo catastral fijados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) como el ente competente para determinarlos según las características individuales de cada predio.

---

<sup>1</sup> Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal

En ese orden de ideas, la Secretaría Distrital de Hacienda se sirve de la información que la autoridad catastral reporte sobre cada predio y a partir de allí identifica la categoría fijada para el impuesto predial, de las contenidas en el artículo 1º del Acuerdo 105 de 2003, y la tarifa respectiva, de las previstas en el artículo 1º ibidem, modificado por el artículo 1º del Acuerdo Distrital 648 de 2016 en un rango comprendido entre el 1 y el 33 por mil.

Las categorías de predios corresponden a: predios residenciales urbanos y rurales, comerciales en suelo rural o urbano, industriales en suelo rural o urbano, financieros, predios dotacionales, depósitos y parqueaderos, predios urbanizables no urbanizados, urbanizados no edificados, predios no urbanizables, rurales y pequeña propiedad rural.

Estas categorías al igual que las tarifas son determinadas de acuerdo con los destinos y usos catastrales **de cada predio**, pero no de manera discrecional por el contribuyente ni por la administración tributaria al momento de liquidar el impuesto, sino que se encuentran previamente definidas por la normativa catastral y tributaria, respectivamente.

En relación con los inmuebles que presentan un **uso mixto**, la liquidación del impuesto predial deberá efectuarse por cada predio según lo previsto en el artículo 2º parágrafo 2º del Acuerdo 105 de 2003, modificado por el artículo 7º del Acuerdo Distrital 897 de 2023, el cual señala las reglas de preferencia de la siguiente manera:

(...)

**Parágrafo segundo.** Los predios en que se desarrollen usos mixtos y dentro de ellos se encuentren los usos relacionados a continuación, aplicarán las tarifas que corresponda a cada uno de ellos en el siguiente orden: dotacional con cualquier otro uso aplica tarifa dotacional, industrial con cualquier otro uso excepto dotacional, aplica tarifa industrial, comercial con cualquier otro uso excepto dotacional o industrial aplica tarifa comercial, residencial con depósitos y parqueaderos aplica tarifa residencial (...)

Vale precisar que el uso mixto a que se refiere la norma citada, para efecto de liquidar el impuesto predial hace referencia es a los predios que de **manera individual** registran en su información catastral varios usos como, por ejemplo, residencial y comercial, y no respecto del uso que se determine a una propiedad horizontal.

En este orden podemos decir que, el hecho generador de la obligación tributaria por el impuesto predial unificado surge por la existencia jurídica de cada inmueble, esto es, por la asignación de la respectiva matrícula inmobiliaria en la jurisdicción del Distrito Capital, bien sea como parte de una propiedad horizontal o no.

Así las cosas, cuando un inmueble hace parte de una propiedad horizontal, si bien, el porcentaje de copropiedad integrado con el de las áreas comunes se ve reflejado en el valor establecido como base gravable (avalúo); al momento de liquidar el impuesto predial unificado, lo determinante son las características propias e individuales de uso, destino y

avalúo que registre **cada predio en particular**, en la información catastral suministrada por la UAECD al momento de la causación del impuesto (1 de enero del respectivo año).

De tal modo, cualquier modificación en las características físicas, económicas y jurídicas de un predio en particular por parte de las autoridades competentes, aplica **única y exclusivamente para este**. Así las cosas, en la asignación de la tarifa de cada una de las unidades residenciales de una copropiedad, solo se considera el uso de la misma y no el de las zonas comunes.

De esta manera esperamos haber atendido su consulta.

Cordial saludo,

ELENA LUCÍA  
ORTIZ HENAO

Firmado digitalmente por  
ELENA LUCÍA ORTIZ HENAO

Versión de Adobe Acrobat:  
2023.003.20244

ELENA LUCÍA ORTIZ HENAO  
Subdirectora Jurídico Tributaria  
Dirección Distrital de Impuestos de Bogotá

Revisado por:	<i>Elena Lucía Ortiz Henao</i>		2/08/2023
Proyectado por:	<i>María Cristina Cárdenas Acosta</i>		18/07/2023
Reparto:	R-334-2023		

**[www.haciendabogota.gov.co](http://www.haciendabogota.gov.co)**

Carrera 30 N° 25-90 Bogotá D.C. Código Postal 111311  
PBX: +57(1) 601 338 50 00 - Información: Línea 195  
NIT 899.999.061-9