

TRABAJO DE GRADO

Seminario de Impuestos Territoriales.

El Impuesto Predial y su repercusión social desde su Origen y sus efectos

Actualmente en Colombia

Corporación Universitaria Remington.

Facultad de Ciencias Contables.

Contaduría Pública.

Daniel Orlando Acuña Cuadros.

Tutora: María Mónica Torres Lance.

Opción de Trabajo de grado: Seminario-Diplomado

Año 2024.

Agradecimientos

Primero que todo agradecer a dios a mis padres por la ayuda brindada a la universidad por haberme brindado su apoyo en cuanto a mi carrera, mi formación a mis tutores por haberme dado una buena formación académica y espero ser un buen contador público en el futuro.

Daniel Orlando Acuña Cuadros

Tabla de Contenido

Resumen	¡Error! Marcador no definido.
Palabras clave	4
Pregunta orientadora de la búsqueda	5
Metodología de búsqueda de la información	6
Sustentación teórica de la pregunta	7
Conclusiones	24
Referencias	26

Resumen

El impuesto predial en Colombia se basa en hacer una valorización catastral de los inmuebles y dada a su aplicación de tarifas las cuales son municipales que varían según el tipo de predio, su ubicación y el uso que tenga. Estos propietarios deber estar informados de todas aquellas actualizaciones, posibles descuentos o extensiones que se puedan aplicar dependiendo de su situación, este también tiene efectos negativos como el aumento de los costos de la propiedad, también influye la desigualdad entre regiones y el desplazamiento de algunos sectores populares tanto en zonas urbanas. Encontrar un equilibrio entre la generación de recursos para los municipios y una protección de los derechos de los propietarios enfocados en aquellos de menores ingresos.

El presente trabajo tiene un enfoque de investigación cualitativa, explicativa y documental con el objeto de buscar la información, analizarla e interpretarla, de ello se obtuvo que el Estado ha dejado de percibir dineros que afectan e inciden directamente la inversión social, sus planes de desarrollo y su funcionamiento, pero desafortunadamente esto ha sucedido como consecuencia de no realizar una actualización catastral a tiempo, la falta de control y revisión de predios que aún no se encuentran registrados, por tal motivo, cabe notar que estos recursos se hubieran podido obtener de una forma menos traumática para el contribuyente con un aumento paulatino y gradual de las tarifas.

(Mildrey Aguirre y Claudia Bedoya, 2024)

Palabras claves

Impuesto Predial, catastral, recursos, tarifas

Pregunta orientadora de la búsqueda

El desarrollo económico y social de un país aumenta y se fortalece a través del pago de los Impuestos, en Colombia el Impuesto predial se ha convertido en una de las principales fuentes de ingresos especialmente para los municipios, el cual es proveniente de la contribución que efectúan los ciudadanos propietarios de un inmueble o predio, de acuerdo con el avalúo catastral según **(Espinosa, 2011)**.

En este artículo busca exponer como el impuesto predial desde su origen ha generado diferentes impactos socioeconómicos, donde se pretende demostrar la importancia de que sea un tributo que no pierda su objetividad que por el contrario sea equilibrado, justo, equitativo y no se cometan atropellos con cobros arbitrarios e incrementos desproporcionados para el contribuyente.

También a su vez hacer énfasis en las repercusiones que ha sufrido el Estado teniendo unos recaudos inferiores del impuesto predial, lo cual significa que los municipios han dejado de percibir y aumentar sus ingresos lo que implica un atraso en la inversión pública y social, todo esto como consecuencia de la desactualización catastral y falta de registro de muchos predios e inmuebles, ahora bien de ahí se desprende la importancia y los desafíos que conlleva su administración y recaudo, como lo resalta “El estudio del impuesto predial ha constituido uno de los temas de investigación más importantes dentro del área de las finanzas públicas locales, por su importancia como fuente de financiación municipal y su impacto sobre diferentes agentes económicos” **(Iregui B et al. 2005)**

Metodología de búsqueda de la información

El enfoque de la investigación es cualitativa, explicativa y documental con el objeto de buscar la información, analizarla e interpretarla, por lo cual se realizó una propuesta de implementación de consultas con un análisis del tema del impacto del Impuesto Predial, donde se utilizan fuentes de datos legales (Corte Constitucional, Consejo de Estado), sitios web oficiales del Gobierno Colombiano (DNP, Minvivienda, IGAC) periódicos y publicaciones especializadas. También se efectuaron consultas que permitieran obtener una información actualizada, veraz y acertada a través de buscadores como Google Académico, SciELO y Redalyc.

Los resultados iniciales se examinaron con el fin de destacar temas específicos y subtemas relevantes, en este caso se recolectó, se ordenó y se analizó la información para exhibir los impactos en función del problema planteado. Se emplearon los operadores booleanos (AND, OR, NOT) para unir palabras clave y dar una mejor dirección a la búsqueda.

La investigación realizada es de carácter documental donde se examinó la calidad, importancia y veracidad de los datos recolectados a través de libros, documentos, leyes y decretos toda vez que la investigación se enfocó en estudiar, analizar, detectar posibles pautas, tendencias y conclusiones importantes relacionadas con el tema, donde se reflejará un derive sobre los aspectos de incremento, impactos del Impuesto Predial en Colombia y como afecta y sobresale este recaudo tanto para el contribuyente como a nivel del país.

Sustentación teórica de la pregunta

1. Origen del Impuesto Predial en Colombia

En Colombia el Impuesto Predial se ha convertido en un tributo por grandiosidad de la propiedad inmueble, que nació en 1887 por medio de la ley 48 donde se autorizaba a los gobiernos departamentales para la creación y recaudo de dicho impuesto, es decir con esta ley se estableció los gravámenes sobre los bienes raíces que buscaban aumentar y fortalecer los fiscos departamentales destinándoles una tarifa del 4 x mil y para los municipios se les estipuló una tarifa del 2 por mil. Luego en 1908 con la Ley 20 se fijó como renta propia del departamento el recaudo del impuesto, pero sin afectar el porcentaje otorgado a los municipios. Con la Ley 14 de 1983 la cual se denominó la nueva era en los fiscos regionales buscaba darle dinamismo al catastro y darle innovación con la creación de un nuevo procedimiento catastral, llamado actualización de la formación cuya finalidad era que:

Las autoridades catastrales tendrán la obligación de formar los catastros o actualizarlos en el curso de períodos de cinco (5) años en todos los municipios del país, con el fin de revisar los elementos físico y jurídico del catastro y eliminar las posibles disparidades en el avalúo catastral originadas en mutaciones físicas, variaciones de uso o de productividad, obras públicas o condiciones locales del mercado inmobiliario. **(Función Pública, 1983)**

Ya con el artículo 2 de la Ley 44 de 1990, el impuesto predial unificado quedó establecido como un impuesto del orden municipal asignándoles la administración, recaudo y

control correspondiente a cada municipio, donde se encargarían de determinar las tarifas aplicables, establecer las fechas y plazos de pago y la potestad de otorgar descuentos, permitiendo así que el impuesto también se pueda adaptar a las necesidades y las condiciones económicas de cada región.

Definición Impuesto Predial Unificado

El impuesto predial es un tributo de carácter municipal que grava el valor de cada inmueble o bien adquirido ya sea en la zona urbana o rural, la valoración de los predios e inmuebles se hace a través del avalúo catastral o el autoevaluó propio, es decir, esa es su base gravable para poder así determinar e identificar el valor del impuesto que el contribuyente (Sujeto pasivo) deberá pagar.

Cabe notar que El decreto 148 de 2020 nos define que el:

Avalúo catastral. Es el valor de un predio, resultante de un ejercicio técnico que, en ningún caso, podrá ser inferior al 60% del valor comercial o superar el valor de este último. Para su determinación no será necesario calcular de manera separada el valor del suelo y el de la construcción. **(Función Pública, 2020)**

Factores que se deben tener en cuenta con el Impuesto Predial es que su periodicidad es anual, sus tarifas deben ser diferenciales y progresivas basadas en los estratos socioeconómicos y uno de los aspectos que más repercute en el cálculo y valor del impuesto es el lugar donde se encuentra ubicado el predio y su rango de área. El avalúo catastral en

Colombia se determina con base a los parámetros y lineamientos técnicos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

3. Impactos en el Incremento del Impuesto Predial para los Contribuyentes

El Impuesto Predial es una fuente de recursos fundamental para el crecimiento económico del país, especialmente para la financiación propia de los municipios ya que estos ingresos son esenciales para la reinversión y ayudar a disminuir las brechas sociales. Cabe recordar que según la (Constitución Política de Colombia) en el artículo 95 nos dice que, “Los colombianos tienen la responsabilidad de contribuir con los gastos e Inversiones del Estado dentro de los conceptos de justicia y equidad” por eso es fundamental tomar conciencia que el pago del impuesto es una ayuda y un aporte trascendental para mejorar la calidad de vida de la Sociedad.

Es importante mencionar que el avalúo catastral es de suma relevancia, teniendo en cuenta que es la base gravable para el pago del Impuesto Predial y uno de los principales conflictos que se ha podido evidenciar es el retraso que ha tenido el país con respecto a las actualizaciones catastrales, convirtiéndose en una de las enormes falencias que aún tiene el Estado, donde incluso municipios pueden llevar hasta 30 años sin llevar a cabo la actualización catastral. En situaciones concretas según El Espectador (2023) “En casos documentados por el Ministerio de Agricultura, en los que un inmueble avaluado en 7 millones pasó a costar 256 millones en el término de un año, pasando el impuesto predial de \$140.000 a \$3.000.000 incrementando el impuesto en un 2.000%” todo esto debido como ya lo mencionamos, a la

desactualización de los predios. Actualmente esto se ha transformado en una gran problemática y una situación compleja para los propietarios de terrenos o inmuebles, que no han sido actualizados catastralmente desde hace muchos años porque, aunque están pagando un impuesto predial mucho menor a lo que realmente deberían pagar, cuando se realicen los procesos de actualización pues el pago del impuesto predial tendrá unas repercusiones considerables en la economía del contribuyente.

Aquí es donde podemos decir que si la Constitución en su Artículo 363 pregonara que “El sistema tributario se funda en los principios de equidad, eficiencia y progresividad” (Constitución Política de Colombia) el enfoque y situación actual, es que el Estado está vulnerando estos principios a los contribuyentes lo que significa, que se debe replantear mejoras que optimicen el manejo del cobro del Impuesto Predial Unificado porque según el principio de Equidad no se deben realizar cobros arbitrarios a los contribuyentes, ni mucho menos que excedan su capacidad contributiva, en el caso del principio de progresividad se ve vulnerado la proporcionalidad del tributo, su aumento gradual y que este es pagado también en razón de la capacidad económica del sujeto pasivo. Además, se observa que en el principio de eficiencia el Estado no está siendo productivo en la gestión, administración y control de los tributos lo que acarreará consecuencias negativas futuras para ambas partes.

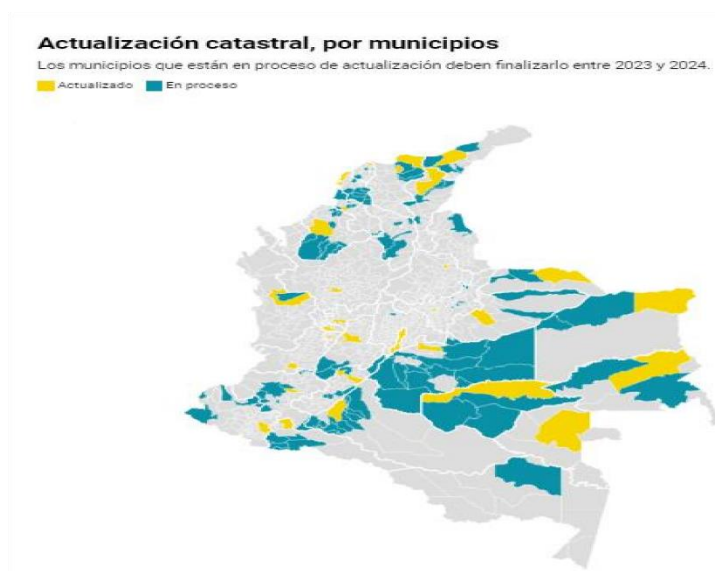
Desde el año 2019 Colombia inició un proceso de actualización catastral en el territorio nacional, de acuerdo con los lineamientos de la recomendación de Conpes 3958 del 2019 ya que se encontró que un 66% de los inmuebles tenían su información desactualizada y un 28.32% de

los inmuebles no contaban con registro en las bases de datos y únicamente el 5.68% de los inmuebles tenía su información catastral actualizada. **(Pinzón)**

De hecho, para finales del 2024 el gobierno pretende que 128 municipios culminen con este proceso de actualización catastral, donde se presenta la siguiente ilustración

Figura 1

Municipios de Colombia Actualizados y en Proceso de Actualización



En esta figura 1 se puede visualizar en el mapa, que son numerosos los municipios resaltados en azul que están en el proceso de actualización catastral.

Fuente: Adaptado de El Espectador (2023)

3.1 Alzas que seguirán modificando el Impuesto Predial para los Contribuyentes

Un proyecto de ley que pretende incrementar entre el 50% y el 300% del impuesto predial de los colombianos presentó el Gobierno ante el Congreso de la República (El Nuevo Siglo, 2023). Otra situación que perjudicará una vez más a los contribuyentes son estas intenciones del gobierno de hacer aumentos del 50% - 100% - 150% - 200% y 300% tanto para predios urbanos como rurales, que van de acuerdo a unos topes del salario mínimo mensual legal vigente, iniciando con un valor del avalúo catastral menor o igual 135 SMMLV hasta un valor superior de 500 SMMLV, donde lo más probable si se llegan a hacer efectivos estos incrementos es que las propiedades, tendrán un avalúo demasiado costoso y que los dueños en muchos casos no tendrán la capacidad económica de pagar el impuesto predial y optar por vender sus activos. Adicional a esto la compra y adquisición de propiedades no será rentable y no habrá mucha inversión en ese sentido. También podemos deducir que el daño colateral lo sufrirán los arrendadores ya que los arrendamientos por ende aumentarán y la población afectada será innumerable, teniendo en cuenta que según Mazo González (2024) “En términos de vivienda, **el Dane encontró que el 40,3% de los hogares colombianos viven en condiciones de arrendamiento o subarrendamiento**”

Otro caso que se puede hacer alusión en la actualidad es en Antioquia en el municipio de Envigado, donde a más de 2.000 familias su impuesto predial se les duplicó este año y en el municipio como tal, cabe notar que no se realizó ni mucho menos se programó una actualización catastral generalizada. En un informe de El Colombiano (2024) nos explica lo siguiente:

Habitantes de 15 grandes proyectos inmobiliarios, que el año pasado pagaron unos \$8 millones, **para este año recibieron una factura que alcanza en algunos casos los \$20 millones.** La razón, explican desde la administración municipal, es que estos grandes proyectos se han entregado paulatinamente en diferentes etapas y **cada que se entrega una etapa nueva se hace un avalúo y una actualización catastral.**

Esto nos lleva a deducir que es un incremento desmedido y astronómico del impuesto predial que se transformará en cifras impagables para los sujetos pasivos, porque aunque la administración municipal argumente que esto sucede porque efectúan un avalúo catastral con cada proyecto entregado, se convierte prácticamente, en un atropello con el contribuyente y su derecho a la igualdad, además si se tiene en cuenta que hay otras urbanizaciones y edificios cercanos con unas características similares que pagan un impuesto predial mucho menor con cifras entre 3 y 4 millones de pesos.

Con todos estos casos podemos denotar que el Estado en su afán de implementar estrategias para recaudar sus ingresos tributarios está haciendo a un lado y desconociendo la situación que debe enfrentar el contribuyente de cualquier estrato, sin evaluar que un impuesto mientras más alto sea, los pagos serán menos fluidos y en ningún momento para un municipio será rentable pasar a hacer procesos coactivos en el caso de que el contribuyente al no estar de acuerdo con su liquidación no quiera o no pueda pagar un monto tan elevado de su impuesto predial. De acuerdo con El Nuevo Siglo (2023) el presidente de Fenalco Jaime Alberto Cabal hablando sobre los derechos y el tema de que no más impuestos describe que el proyecto que plantea el Gobierno afecta el derecho a la vivienda digna al gravar, excesivamente, la aspiración

de tener techo propio y fue enfático en que los colombianos no aguantamos más impuestos improvisados y confiscatorios, que afectan seriamente la iniciativa privada, la inversión, el empleo y el derecho de propiedad.

Como factor eminente en Colombia los ajustes para el recaudo del impuesto predial están marcando y ocasionando una falta representativa a la justicia tributaria la cual es inherente al Estado Social de derecho, no se puede olvidar que la equidad tributaria es un principio y una norma que pretende que el contribuyente no tenga cargas excesivas o beneficios exagerados.

4. Impactos en el Incremento del Impuesto Predial para el Estado

Es importante mencionar que la institucionalidad catastral colombiana es desconcentrada porque cuenta con una agencia principal, el IGAC, cuya sede central se apoya en el trabajo de sedes territoriales y la cual se encarga en la concentración de la información catastral; y se nombra como descentralizada porque tiene cinco agencias territoriales que lo administran de forma independiente: Bogotá, Cali, Medellín, Antioquia y Barranquilla.

(Pinzón y Fonti, Reinaet al. 2022)

El Gobierno busca incrementar el impuesto predial en Colombia recientemente ante el Congreso de la República, como una alternativa para mejorar los recaudos de dicho tributo, lo que conlleva a la búsqueda de modificar los valores del avalúo catastral tanto en los predios urbanos como rurales y aunque los municipios son los encargados de establecer las tarifas del impuesto predial, el objetivo de esta iniciativa es para establecer límites a los aumentos que se puedan presentar por la actualización. La ley 44 de 1990 establece como límite el doble del

monto liquidado por el mismo concepto en el año inmediatamente anterior y deroga la ley 1195 de 2019 por medio de la cual se dictan normas catastrales e impuestos sobre la propiedad raíz y se dictan otras disposiciones de carácter tributario territorial.

Con los nuevos límites de este proyecto de ley incitado por el Gobierno, el aumento se podría dar hasta de un 50% con destino a los predios urbanos, con destino habitacional y comercial o rurales con destinación económica, con avalúos menores o iguales a \$175.500.000 y los que tengan avalúos de más de \$325.000.000 tendrían un incremento del 100%, pero lo previsto es llegar hasta un 300% de aumento, lo anterior ocurre porque la actual Administración asegura que los predios no estarían reflejando esa realidad económica de forma exacta, toda vez que el mismo pudo haberse depreciado o valorado en tiempo, según

(Reinaet al. 2022)

En este marco, aunque existen diferentes evaluaciones acerca de la evolución cuantitativa del cobro del predial en el país, aún desconocemos mucho sobre la operación real de las instituciones que regulan dicho cobro en Colombia y de la forma en que esta varía en diferentes municipios.

También es de resaltar que la iniciativa aclara que estos topes no se aplicarán a los predios que se incorporen por primera vez a la base catastral, los lotes urbanizables no urbanizados, los lotes urbanizados no construidos o los predios rurales con licencia de parcelación no desarrollados y sin uso agropecuario **(Cámara.gov, 2023)**.

En muchos municipios del país el impuesto predial genera valores que no van de acuerdo con la ubicación del inmueble y su avalúo, ocasionando para el Estado un sobre costo y ahí es donde viene el inconformismo de los ciudadanos por estas modificaciones tan aceleradas y el excesivo cobro según su estrato socioeconómico, por lo cual según el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC su función principal es una ejecución precisa de las actualizaciones catastrales y esto es basado en la información a través de estudios previos y cartografías realizadas anteriormente.

5. ¿Por qué se implementa el cambio?

Según el Gobierno, la iniciativa surge para aplicarse conforme a los principios tributarios de equidad, eficiencia, progresividad y retroactividad establecidos por la Constitución. Así las cosas, el Estado tendrá que aplicar un nuevo avalúo catastral para determinar la base gravable que se ajuste a la medida y demuestre la realidad económica del predio o inmueble. Frente a esta implementación la Ministra de Agricultura y Desarrollo Rural Jennifer Mojica, explicó:

Esta es una muestra que podemos sobreponernos a las diferencias y trabajar juntos, gobierno nacional y congreso para buscar los mecanismos más favorables para los y las colombianas, poniendo techos y que se regulen los estatutos tributarios desde los municipios. **(IGAC, 2024)**

Por otro lado, el actual Gobierno busca poner en marcha estos cambios para que los contribuyentes que actualicen su avalúo catastral no se vean afectados por los incrementos exorbitantes y que esta nueva metodología de recaudo ayudará al Gobierno a tener un enfoque

más transparente donde la mayoría de los municipios del país se encuentren con un correcto censo.

Ante esto el subdirector general del IGAC, Diego Carrero e indica que desde el gobierno estamos avanzando en lograr un acuerdo nacional que permita que Colombia tenga un tributación más justa, equitativa y progresiva, porque sabemos la importancia de los recaudos fiscales de los municipios, pero no puede seguir siendo con incrementos desmesurados que hoy los y las colombianas pagan por no tener una normativa consciente que ponga techos sin violar la autonomía fiscal municipal. Hemos logrado el mejor acuerdo técnico y político social. **(IGAC, 2024)**

Otro punto es que las autoridades municipales se encuentran en la obligación de realizar informes e implementar estrategias de comunicación efectiva para que los contribuyentes tengan información de los nuevos avalúos catastrales.

6. ¿Qué es Catastro Multipropósito?

El catastro multipropósito se basa principalmente en que todos los predios, casas, lotes, terrenos o bienes inmuebles tenga un censo, un buen evaluó catastral más sistemático y un fácil acceso a una ubicación geográfica a nivel país y además que se pueda generar como un insumo fundamental para que en el país se pueda realizar un catastro más asociado a una seguridad jurídica. Esta política catastral para Colombia se define como un servicio público, orientado a la adecuada formación, actualización, conservación y difusión de la información de los bienes inmuebles públicos y privados. **(DNP, 2023)** .

Beneficios que brinda el Catastro Multipropósito

- Facilita la toma de decisiones y la construcción de políticas públicas en el Territorio.
- Constituye la base para la elaboración o revisión de los Planes de Ordenamiento Territorial (POT).
- Fortalece las finanzas públicas mediante la creación de oportunidades de recaudo y la implementación de otros mecanismos de captura de valor.
- Permite el análisis e impacto de la implementación de instrumentos de gestión, planificación y financiación del desarrollo territorial.
- Constituye la línea base para el diseño e implementación de estrategias masivas para la formalización, regularización o legalización de la propiedad.
- Favorece el desarrollo del mercado inmobiliario, generando seguridad y confianza en sus transacciones.
- Facilita el diseño e implementación de políticas públicas asociadas a la debida atención y prevención de riesgos y desastres.
- Permite contar con información veraz y confiable para la construcción de redes e infraestructuras asociadas a servicios públicos. **(IGAC, 2023)**

El Catastro Multipropósito se rigió en el país por la Ley 1753 de 2015 en el artículo 104, se origina ya formalmente con la Ley 1955 de 2019 y se implementó ya que en el país existe mucha problemática sobre el evaluó catastral y para contribuir a una administración sostenible, ya que había muchos departamentos que hasta hoy aún no han realizado la actualización catastral pertinente en sus municipios y esto conlleva a un déficit para los criterios de sostenibilidad y desarrollo. En el decreto 148 de 2020 el catastro tradicional tenía un enfoque fiscal que prácticamente solo hacía énfasis en el uso de los métodos directos y además rígidos para la extracción de la información y se concentraba especialmente en la captura de la formalidad. Cabe decir que la Universidad Externa de Colombia (2022) de acuerdo con el marco del Plan Nacional de Desarrollo concluye que “Se promoverá la implementación del catastro nacional con enfoque multipropósito, entendido como aquel que dispone información predial para contribuir a la seguridad jurídica del derecho de propiedad inmueble” Con las implementaciones tributarias del recaudo del impuesto predial se podrá realizar de una manera más eficiente que los contribuyentes puedan hacer un aporte correcto y acceder una mayor capacidad fiscal, tener un acceso fácil y necesario para proporcionar bienes y servicios públicos, también gracias al catastro multipropósito se busca un cobro justo del impuesto predial que pueda incentivar a nuevos proyectos de reinversión e instrumentos de gestión, planificación que permitan un desarrollo de infraestructura de los municipios de Colombia.

En las siguientes figuras se muestra cuáles han sido los límites vigentes del impuesto predial como los nuevos límites que se proponen para el avalúo catastral.

Figura 2 .

*Límites vigentes al incremento del Impuesto Predial***Cuadro 1. Límites vigentes al incremento del impuesto predial.**

	Ley 44 de 1990	Ley 1995 de 2019 (periodo de 5 años).
Límite	Doble del monto liquidado por el mismo concepto en el año inmediatamente anterior.	<ul style="list-style-type: none"> - Predio actualizado que pagó en la vigencia anterior sobre el avalúo catastral actualizado: IPC+8 puntos porcentuales. - Predio no actualizado: 50 % del monto liquidado el año anterior. - Predios clasificados en estratos 1 y 2 con avalúo catastral menor a 135 SMMLV: IPC.
Excepciones	<ul style="list-style-type: none"> - Terreno urbanizable no urbanizado o urbanizado no edificado. - Lotes no construidos y cuyo nuevo avalúo se origina por la construcción o edificación en él realizada. - Predios que se incorporen por primera vez en el catastro. 	<ul style="list-style-type: none"> - las mismas de la Ley 44 de 1990. - Predios cuya base gravable resulta del autoavalúo o la autoestimación. - Cambio de destino económico o modificaciones en áreas de terreno y/o construcción. - Predio rural con más de 100 hectáreas.

Esta tabla 1 presenta las normas que serían modificadas o derogadas con el establecimiento de un nuevo esquema de límites.

(Adaptado de Pontificia Universidad Javeriana, 2023)

Figura 3 .

Nuevos límites propuestos del Avalúo Catastral

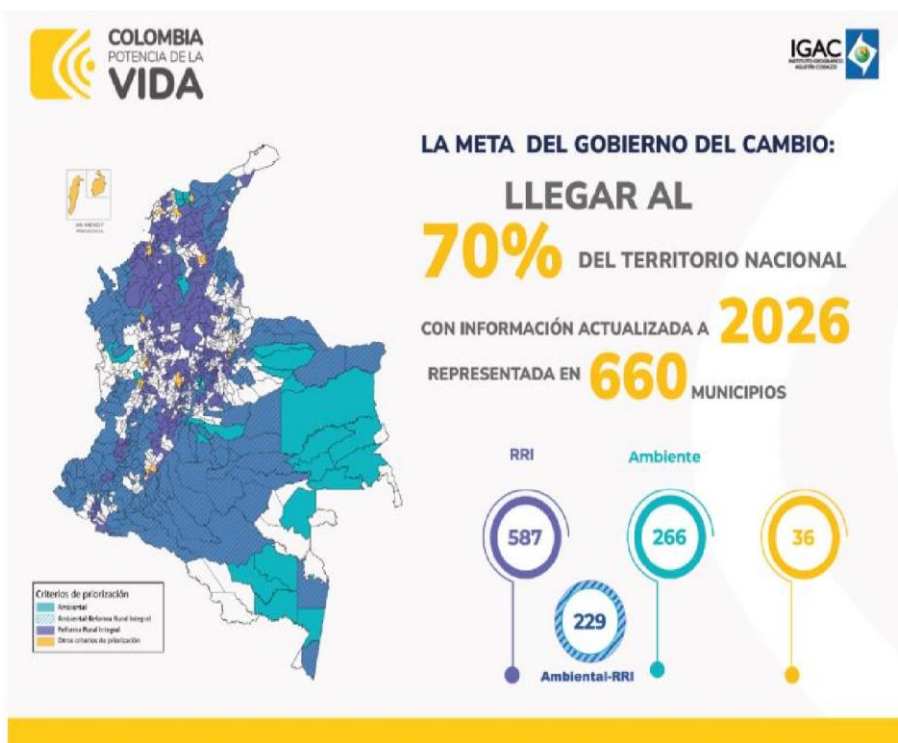
Cuadro 2. Nuevos límites propuestos.

Categoría	Avalúo Catastral	Límite
<ul style="list-style-type: none"> - Urbano + habitacional o comercial. - Rural + destino económico y/o uso suelo habitacional, comercial, rural o de soportes de infraestructura, áreas para producción agropecuaria, institucional y áreas de conservación y protección. 	Menor o igual a 135 SMMLV	50% liquidación año anterior.
	Entre 135 y 250 SMMLV	100% liquidación año anterior.
	Entre 250 y 350 SMMLV	150% liquidación año anterior.
Predios urbanos y rurales.	Superior a 350 y hasta 500 SMMLV	200% liquidación año anterior.
Predios urbanos y rurales.	Superior a 500 SMMLV	300% liquidación año anterior.

Esta tabla 3 evidencia los nuevos límites propuestos para el avalúo Catastral. Y como nos menciona también la Pontificia Universidad Javeriana (2023) esta propuesta va estrechamente relacionada con el Plan Nacional de Desarrollo 2022 - 2026. Donde las bases del plan establecen que para el fortalecimiento de las fuentes de ingresos de los municipios se acelerará la actualización del catastro. En ese orden de ideas, el artículo 49 del PND contempla que el Agustín Codazzi será quien adoptará metodologías y modelos de actualización masiva de valores catastrales rezagados. (Pontificia universidad javeriana, 2023)

Figura 4.

Representación gráfica de la meta de territorialidad con información evaluación catastral



Fuente: **Adaptado de IGAC (2023)**

En esta figura 2 se observa en el mapa cómo el gobierno actual quiere llegar a la meta de tener información actualizada a 660 municipios en todo el país, de los avalúos catastrales para el año 2026.

7. Proyecto de Ley 292 de 2023

Este proyecto nos habla de las modificaciones de las tarifas del impuesto predial con el nuevo avalúo catastral que está recientemente aprobado en primer debate por la Comisión

Tercera de la Cámara de Representantes y busca implementar normas vigentes que den una proporcionalidad y un fortalecimiento a las finanzas territoriales, esta Ley no aplicará para los predios que se incorporen por primera vez a la base catastral igual que lotes urbanizables y no urbanizados; predios con licencia de parcelación y sin uso agropecuario, como lo afirma (Camacho, Lloreda & Co, 2024) lo nuevos límites propuestos en la tarifa del impuesto varían del 30% al 200% del impuesto pagado del año anterior.

Para los predios a los que se aplique la metodología de reducción de rezago de avalúo catastral dispuesta por el artículo 49 de la Ley 2294 de 2023, el límite de crecimiento del Impuesto Predial Unificado será de hasta el 50% del monto liquidado por el mismo concepto el año inmediatamente anterior. **(IGAC, 2024)**

No obstante, cada municipio o distrito podrá establecer límites inferiores a los previstos conforme a su realidad y necesidad económica particular, este proyecto de ley también busca ajustar el precio del impuesto predial debido a la desactualización del evaluó catastral ya que actualmente 905 municipios pagan menos del 19% del evaluó comercial de sus predios, a pesar de que ya fue aprobado el primer debate el 19 de junio de 2024 se espera que en las próximas sesiones finalice la discusión del articulado y el proyecto continúe su tránsito legislativo.

Conclusiones

Se ha demostrado la importancia del Impuesto Predial en Colombia como una fuente fundamental de ingresos para los municipios, lo cual posibilita el financiamiento de proyectos de desarrollo local y la mejora en infraestructura. Desde que fue establecido en la Ley 48 de 1887 y a medida que los años han pasado, el marco legal del Impuesto Predial ha sufrido diferentes reformas con el objetivo de mejorar la recaudación y administración del impuesto. Asimismo, se busca mantener la equidad y eficiencia dentro del sistema tributario.

No obstante, En esta investigación se resalta la escasa continuidad en la actualización catastral. El retraso ha ocasionado situaciones en las que los contribuyentes se ven afectados con aumentos excesivos en sus impuestos, lo cual puede generar cargas financieras considerables. La necesidad apremiante de establecer mecanismos más eficientes y regulares para actualizar el avalúo catastral se hace evidente con ejemplos de incrementos repentinos, a fin de evitar desigualdades y asegurar una equitativa distribución del impuesto.

Asimismo, se ha notado que las prácticas de recaudo y administración inconsistentes comprometen los principios constitucionales de equidad, eficiencia y progresividad del sistema tributario colombiano. La equidad se ve afectada cuando los cobros no reflejan la capacidad económica real de los contribuyentes, y la eficiencia y progresividad del impuesto se ven comprometidas por una gestión inadecuada en su administración. Es fundamental que se revisen y ajusten las políticas de cobro del impuesto predial para garantizar que estén en consonancia con estos principios básicos.

Dado a esta problemática, desde 2019 el gobierno ha comenzado un proceso de actualización catastral con el fin de modernizar el sistema y garantizar una evaluación justa del valor real de los bienes inmuebles. Actualizar los catastros en 128 municipios para finales de 2024 supone un importante avance hacia la solución de dichos problemas. No obstante, es imprescindible que esta labor se mantenga de forma constante, y al mismo tiempo se mejore la transparencia y comunicación con los contribuyentes. Igualmente se debe garantizar el suministro adecuado de recursos y formación para las entidades municipales responsables de gestionar este impuesto, únicamente de esta manera se conseguirá un sistema tributario que sea realmente justo, efectivo y gradual.

Referencias

Alcaldía de Medellín. (s.f.). *Portal Tributario*. Consultado el 11 de Julio de 2024, de <https://www.medellin.gov.co/irj/portal/medellin?NavigationTarget=contenido/783-Portal-Tributario---Normatividad-Tributaria>

Alguero, M. O. (8 de Mayo de 2024). *Estos son los nuevos cambios que tendría el impuesto predial: las alzas van hasta el 200%*. Consultado el 16 de Julio de 2024, de <https://www.elcolombiano.com/negocios/reforma-al-impuesto-predial-como-afectara-subolsillo-BG24443013>

Banco de la República. (s.f.). *El impuesto predial en Colombia: evolución reciente, comportamiento de las tarifas y potencial de recaudo*. Consultado el 10 de Julio de 2024, de <https://www.banrep.gov.co/es/el-impuesto-predial-colombia-evolucionreciente-comportamiento-las-tarifas-y-potencial-recaudo>

Camacho, Lloreda & Co. (10 de Julio de 2024). *Proyecto de Ley 292 de 2023 busca establecer nuevos límites al crecimiento del Impuesto Predial Unificado*. Consultado el 15 de Julio de 2024, de <https://lloedacamacho.com/proyecto-de-ley-292de-2023-busca-establecer-nuevos-limites-al-crecimiento-del-impuesto-predial-unificado/>

Cámara.gov. (2023). *Proyecto de ley () 2023 Impuesto Predial*. Consultado el 15 de Julio de 2024, de <https://www.camara.gov.co/sites/default/files/2023-11/PL.292-2023C%20%28IMPUESTO%20PREDIAL%29.pdf>

Ciencuadras/blog. (11 de Enero de 2024). *Incremento en el Avalúo Catastral: Lo que debes saber*. Consultado el 7 de Julio de 2024, de <https://www.ciencuadras.com/blog/consejos-para-inmobiliarias/incremento-en-el-avaluocatastral-lo-que-debes-saber>

Constitución Política de Colombia. (s.f.). *Artículo 363*. Consultado el 9 de Julio de 2024, de <https://www.constitucioncolombia.com/titulo-12/capitulo-4/articulo-363>

Constitución Política de Colombia. (s.f.). *Artículo 95*. Consultado el 8 de Julio de 2024, de <https://www.constitucioncolombia.com/titulo-2/capitulo-5/articulo-95>

DNP . (22 de Marzo de 2023). *¿Qué es el Catastro Multipropósito?* Consultado el 16 de Julio de 2024, de <https://www.catastromultiproposito.gov.co/acercade/Paginas/que-es-el-catastro-multiproposito.aspx>

DNP. (28 de Junio de 2022). *Beneficios - Catastro Multipropósito*. Consultado el 16 de Julio de 2024, de <https://www.catastromultiproposito.gov.co/acercade/Paginas/beneficios.aspx>

El Espectador. (14 de Noviembre de 2023). *Así avanza la actualización catastral en Colombia, municipio a municipio*. Consultado el 7 de Julio de 2024, de <https://www.elespectador.com/economia/asi-avanza-la-actualizacion-catastralmunicipio-a-municipio/>

El Nuevo Siglo. (10 de Noviembre de 2023). *Impuestos: dueños de predios pagarían hasta el 300% más*. Consultado el 11 de Julio de 2024, de <https://www.elnuevosiglo.com.co/nacion/gobierno-presenta-proyecto-para-aumentarimpuesto-predial-hasta-en-300>

Espinosa, B. T. (2011). *Desafíos de la Recaudación del Impuesto Predial en el Estado de San Luis Potosí: perspectiva actual en el municipio de Ciudad Valles*. México: Eumed. Consultado el 10 de Julio de 2024, de https://elibro.net/es/ereader/remington/34526?as_all=Impuesto__Predial&as_all_op=una_ccent__icontains&prev=as

Fuentes, D. P., & Haroldo Dominguez Paez. (Enero de 2022). *Análisis espacial del pago del impuesto predial en la ciudad*. Consultado el 11 de Julio de 2024, de <http://www.scielo.org.co/pdf/entra/v18n1/2539-0279-entra-18-01-e200.pdf>

Función Pública. (6 de Julio de 1983). *Ley 14 de 1983*. Consultado el 9 de Julio de 2024, de <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=267>

Función Pública. (4 de Febrero de 2020). *Decreto 148 de 2020*. Recuperado el 6 de Julio de 2024, de <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=105952>

Función Pública. (2023). *Decreto 2311 de 2023*. Consultado el 7 de Julio de 2024, de <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=227470>

Go Catastral Gestor y Operador. (s.f.). *Catastro Multipropósito*. Consultado el 16 de Julio de 2024, de <https://gocatastral.catastrobogota.gov.co/catastro-multiproposito>

IGAC. (15 de Junio de 2023). <https://igac.gov.co/catastro-multiproposito/catastromultiproposito>. Consultado el 11 de Julio de 2024, de <https://igac.gov.co/catastromultiproposito/catastro-multiproposito>

IGAC. (19 de Junio de 2024). *Proyecto de ley que establece topes al impuesto predial pasó primer debate en Cámara de Representantes*. Consultado el 11 de Julio de 2024, de <https://www.igac.gov.co/noticias/proyecto-de-ley-que-establece-topes-alimpuesto-predial-paso-primer-debate-en-camara-de-representantes>

Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (s.f.). *ACTUALIZACIÓN CATASTRAL*. Consultado el 11 de Julio de 2024, de <https://igac.gov.co/catastromultiproposito/actualizacion-catastral>

Iregui B, A. M., Melo B, L., & Ramos F, J. (2005). El impuesto predial en Colombia: factores explicativos. *Revista de Economía del Rosario*, 26. Consultado el 10 de Julio de 2024, de <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=509555103002>

Mazo González, D. (24 de Abril de 2024). *Casi la mitad de los hogares en Colombia viven en arriendo, según informe del Dane*. Consultado el 11 de Julio de 2024, de Infobae: <https://www.infobae.com/colombia/2024/04/25/casi-la-mitad-de-loshogares-en-colombia-viven-en-arriendo-segun-informe-deldane/#:~:text=La%20poblaci%C3%B3n%20del%20pa%C3%ADs%20se,%2C2%25%20registrado%20en%202022.>

Mercado, L. M. (10 de Noviembre de 2023). *Impuesto predial subiría hasta 300% en ciudades que no han tenido actualización catastral*. Consultado el 11 de Julio de 2024, de W Radio: <https://www.wradio.com.co/2023/11/10/impuesto-predial-subiriahasta-300-en-ciudades-que-no-han-tenido-actualizacion-catastral/>

Pinzón, C. R. (s.f.). *El Incremento desproporcionado en el valor del impuesto predial unificado*. Consultado el 9 de Julio de 2024, de <https://lexir.co/2024/04/16/elincremento-desproporcionado-en-el-valor-del-impuesto-predial-unificado/>

Politécnico Grancolombiano. (8 de Marzo de 2024). *¿Qué es el impuesto predial en Colombia?* Consultado el 6 de Julio de 2024, de <https://www.poli.edu.co/blog/poliverso/que-es-el-impuesto-predial-en-colombia>

Pontificia Universidad Javeriana. (17 de Noviembre de 2023). *¿El Gobierno nacional busca incrementar el impuesto predial? Acá le explicamos.* Consultado el 11 de Julio de 2024, de Observatorio Fiscal de la Pontificia Universidad Javeriana: <https://www.ofiscal.org/post/el-gobierno-nacional-busca-incrementar-el-impuestopredial-ac%C3%A1-le-explicamos>

Reina, J. V., García Reyes, P., & Gutiérrez Sanín, F. (21 de Abril de 2022). *Problemas del cobro del impuesto predial y sus efectos sociales en contextos de conflicto armado. Los casos de Carmen de Bolívar y Turbo en Colombia.* Consultado el 11 de Julio de 2024, de <https://journals.openedition.org/colombiaint/1352>

Romero, G. A. (30 de Septiembre de 2011). *Lo bueno, lo malo y lo feo del Impuesto Predial en Colombia [Tabla].* Consultado el 7 de Julio de 2024, de <file:///D:/Nueva%20carpeta/Dialnet-LoBuenoLoMaloYLoFeoDelImpuestoPredialEnColombiaLaM-5786203.pdf>

Santiago Tobón Zapata, J. C. (Junio de 2013). *Impuesto predial y desarrollo económico. Aproximación a la relación entre el impuesto predial y la inversión de los*

municipios de Antioquia. Consultado el 7 de Julio de 2024, de

http://www.scielo.org.co/scielo.php?pid=S1657-42062013000100008&script=sci_arttext

Universidad Externado de Colombia. (17 de Junio de 2022). *El Catastro*

Multipropósito, un tesoro más allá de lo fiscal. Consultado el 11 de Julio de 2024, de

<https://medioambiente.uexternado.edu.co/el-catastro-multiproposito-un-tesoro-mas-allade-lo-fiscal/>

Guía de trabajo de investigación: Mildrey Estefany Aguirre García y Claudia Marcela Bedoya Patiño contadoras publicas