



TRABAJO DE GRADO
Opción Seminario

**El impuesto predial en Cali: un análisis de su impacto en la sostenibilidad fiscal y el
desarrollo urbano**

Corporación Universitaria Remington.

Facultad de Contaduría Pública

Contaduría Pública

Maira Alejandra Urrego Medina – Diana Carolina Nieto Gómez

Santiago Álzate Cardona

Seminario Impuestos Territoriales.

2024.

Dedicatoria

Dedicamos este trabajo a nuestras familias, quienes con su apoyo y motivación han sido nuestra fortaleza en este proceso académico. También lo dedicamos a nuestro docente del seminario Santiago Álzate que nos brindó todo su apoyo y compartió su amplio conocimiento, fortaleciendo nuestro aprendizaje y formación.

Agradecimientos

Expresamos nuestros más profundos agradecimientos a nuestras familias por su apoyo y especialmente al docente del seminario Santiago Álzate por su guía, paciencia y valiosos aportes durante el desarrollo de este trabajo. También extendemos nuestra gratitud a la universidad por proporcionarnos un espacio de aprendizaje, crecimiento y oportunidades que nos impulsan a contribuir al progreso de nuestra comunidad.

Tabla de contenido

Resumen.....	5
Objetivos.....	6
Objetivo General	6
Objetivos específicos	6
Planteamiento del problema.....	7
Justificación	9
Metodología	10
Marco Teórico.....	11
El impuesto predial unificado y sus elementos	11
Marco normativo y legal del impuesto predial de Cali	12
Ley 14 de 1983.....	12
Ley 55 de 1985.....	12
Ley 44 de 1990.....	13
Constitución Política de 1991.....	13
Ley 1430 de 2010 (artículo 60).....	13
Ley 1450 de 2011 (artículo 23).....	14
Ley 1739 de 2014 (artículo 53).....	14
Decreto Nacional 148 de 2020	14
Resolución 1149 de 2021 (IGAC).....	14
Ley 617 de 2000.....	15
Ley 819 de 2003.....	15
Conclusiones	16
Referencias.....	18

Resumen

El presente documento recopila información en torno al tema del impuesto predial en Santiago de Cali y como este instrumento describe a este ingreso tributario municipal y su injerencia en la sostenibilidad fiscal y el desarrollo urbano de este municipio. Este impuesto, grava la propiedad y la posesión de bienes inmuebles, en cabeza de la administración de la Secretaría de Hacienda Municipal, constituyéndose el ingreso para financiar obras públicas, servicios sociales e infraestructura urbana.

Esta consulta parte de una metodología descriptiva – analítica, que sienta su análisis en las fuentes secundarias, con base en una revisión de documentos oficiales, bases de datos estadísticos y literatura especializada como se evidencia en el marco legal que sustenta la Ley 44 de 1990 (Suescun, 2022), en la que se fusionó los impuestos prediales, parques y arborización, estratificación socioeconómica y sobretasa de levantamiento catastral en un solo tributo nombrado “Impuesto Predial Unificado”.

Esta investigación explora las fortalezas y debilidades que presenta este impuesto y su impacto en la administración del recaudo en esta ciudad, analizando su evolución histórica, y su correspondiente participación en las tendencias socioeconómicas y territoriales. Con todo ello es posible evaluar la eficiencia en la gestión tributaria en lo concerniente al desarrollo urbano sostenible de la ciudad de Cali.

Palabras clave: Impuesto predial, sostenibilidad fiscal, desarrollo urbano, tributación municipal, Cali.

Objetivos

Objetivo General

Analizar el impacto del impuesto predial en la sostenibilidad fiscal y el desarrollo urbano de Santiago de Cali mediante un estudio descriptivo-analítico del período vigente.

Objetivos específicos

- Examinar la evolución histórica del recaudo del impuesto predial en Santiago de Cali, identificando las variaciones significativas en los montos recaudados
- Determinar la participación e importancia del impuesto predial en las finanzas del municipio de Cali, evaluando su contribución a los ingresos corrientes y su relación con otros tributos municipales.
- Analizar el marco normativo del impuesto predial en Cali, incluyendo sus modificaciones y adaptaciones, así como su alineación con las políticas nacionales de tributación territorial.
- Identificar patrones y tendencias en el comportamiento del recaudo del impuesto predial, en sectores socioeconómicos, uso del suelo y la valorización de predios.

Planteamiento del problema

El impuesto predial en los municipios de Colombia es una de las principales herramientas de financiamiento, y Cali no es la excepción. Este gravamen, aplicado sobre la propiedad o posesión de bienes inmuebles, constituye una fuente clave de ingreso para los gobiernos locales, ya que permite financiar servicios públicos, obras de infraestructura y programas sociales. Sin embargo, su implementación y administración en Cali presenta desafíos que podrían afectar tanto la sostenibilidad fiscal como el desarrollo urbano. Entre las principales dificultades se encuentran la desactualización catastral, la evasión y la falta de equidad en la distribución de la carga tributaria.

La desactualización catastral, según el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), implica que gran parte de los valores catastrales del municipio de Cali no reflejan sus valores comerciales. Esto genera desigualdades fiscales, ya que propietarios de inmuebles similares pagan montos desproporcionados, lo que afecta el recaudo y la percepción de justicia tributaria (Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), s.f.).

Además, Cali enfrenta una presión constante por parte de los ciudadanos para atender múltiples necesidades. La falta de recursos limita la inversión en infraestructura y otros servicios, lo que perpetúa la desigualdad territorial y frena el desarrollo urbano sostenible (Secretaría de Hacienda de Cali. , 2024).

Formulación de la pregunta problema

¿Cómo impacta la implementación y administración del impuesto predial en la sostenibilidad fiscal y el desarrollo urbano de Cali?

Hipótesis

La adecuada implementación y administración del impuesto predial en Cali incrementa la sostenibilidad fiscal del municipio y promueve un desarrollo urbano más equitativo, siempre y cuando se realicen periódicamente actualizaciones catastrales y exista transparencia en el uso de los recursos recaudados.

Justificación

Esta investigación aborda un tema central para el desarrollo sostenible de Cali, ya que una adecuada gestión del impuesto predial es fundamental para garantizar que el recaudo cubra las necesidades básicas de la población y reduzca la desigualdad.

Desde una perspectiva técnica, la actualización catastral y la modernización del sistema de recaudo permite mejorar el potencial de ingresos del municipio (Secretaría de Hacienda de Cali. , 2024).

A nivel social, mejorar la percepción ciudadana sobre el uso de los recursos recaudados fomentará una mayor cultura tributaria y aumentará la confianza en las instituciones (Secretaría de Hacienda de Santiago de Cali(b), 2024)

Metodología

Este trabajo de investigación ofrece un enfoque metodológico descriptivo – analítico que permite analizar el impacto del impuesto predial en la sostenibilidad fiscal y el desarrollo urbano de Santiago de Cali. Con ello, se describe la situación actual del impuesto predial en la ciudad y sus implicaciones en las dimensiones urbano y gestión fiscal municipal. Además, dicha consulta se basa en un análisis cualitativo de fuentes secundarias, que ayudan al lector a comprender los aspectos normativos y administrativos del impuesto.

El proceso de análisis de la información se encuentra estructurado a través de una revisión sistemática de la literatura a través de identificación de fuentes relevantes, clasificación temática de la información, elaboración de fichas bibliográficas y la síntesis de los principales hallazgos.

En una segunda etapa, se procede a elaborar un análisis documental de la norma vigente, el estudio evolutivo y los patrones y tendencias del recaudo, con ello para proceder a elaborar un análisis comparativo y poder identificar las mejores prácticas.

Este documento reconoce entre sus limitaciones, la dependencia de la calidad y disponibilidad de las fuentes secundarias, los posibles sesgos en la información oficial disponible, las dificultades en la comparación de datos históricos y las restricciones en el acceso a cierta información fiscal.

Marco Teórico

El impuesto predial unificado y sus elementos

El impuesto predial unificado es un impuesto departamental o municipal que se paga por el uso de una propiedad, independientemente de la persona que viva en el predio.

Este impuesto directo recae sobre la propiedad. El monto a pagar, es decir, su base gravable, dependerá del avalúo catastral realizado por los municipios o distritos (Quete, 2010).

El Congreso de la República, por medio de la Ley 44 de 1990 (Suescun, 2022), define algunos de los elementos estructurales del tributo y establece reglas para su administración. A continuación, se detallan estos elementos, su descripción y la fuente legal o normativa que los sustenta:

- **Hecho generador:** "El hecho generador del impuesto predial unificado está constituido por la propiedad o posesión que se ejerza sobre un bien inmueble" (Ley 44 de 1990).
- **Sujeto activo:** "El sujeto activo del impuesto predial unificado es el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los bienes inmuebles sobre los que el tributo recae" (Congreso de la República de Colombia, 1990).
- **Sujeto pasivo:** "Quien ostente la calidad de propietario o poseedor del bien inmueble dentro del municipio o distrito tiene la obligación de declarar y pagar el impuesto" (Congreso de la República de Colombia, 1990)
- **La base gravable:** "La base gravable sobre la cual se liquida el impuesto predial unificado es el avalúo catastral, o el autoavalúo cuando se establezca la declaración anual del impuesto predial unificado" (Congreso de la República de Colombia, 1990)

- **La tarifa:** Las tarifas deben ser establecidas mediante acuerdo por los concejos municipales según rangos que fija la ley y deben implementarse de manera diferencial y progresiva. Se entiende por diferencial la aplicación de diversas tarifas que consideran, entre otros aspectos, la capacidad contributiva de los sujetos pasivos (Congreso de la República de Colombia, 1990) (Suescun, 2022).

Marco normativo y legal del impuesto predial de Cali

A continuación, se presenta la evolución legal y normativa del Impuesto Predial Unificado y la gestión de la Política Fiscal a nivel nacional y territorial:

Ley 14 de 1983

"Por la cual se fortalecen los fiscos de las entidades territoriales y se dictan otras disposiciones." Primera expresión del interés del legislador para fortalecer los fiscos municipales en materia del Impuesto Predial (Congreso de la República de Colombia).

- **Incidencia:** La actualización del avalúo y la determinación de las tarifas impositivas por parte de los concejos municipales constituyeron un instrumento potencial para fortalecer las finanzas locales.

Ley 55 de 1985

Los bienes inmuebles de los establecimientos públicos, empresas industriales y comerciales del Estado y sociedades de economía mixta del orden nacional podrán ser gravados

con el Impuesto Predial a favor del respectivo municipio. Con el Decreto 1333 de 1986 se reiteró lo expresado por esta ley (Congreso de la República de Colombia).

- **Incidencia:** Otorga al municipio la oportunidad de gravar bienes inmuebles públicos y fortalecer los ingresos tributarios.

Ley 44 de 1990

Se le da la denominación de Impuesto Predial Unificado y se determina que la base gravable será el avalúo y que las tarifas deben ser diferenciales y progresivas con base en los estratos socioeconómicos. El avalúo se realizará conforme a los lineamientos del IGAC (Congreso de la República de Colombia, 1990).

- **Incidencia:** Estipula herramientas integrales para la gestión tributaria relacionadas con la declaración anual del IPU.

Constitución Política de 1991

Artículo 317: "Solo los municipios podrán gravar la propiedad inmueble. Lo anterior no obsta para que otras entidades impongan contribuciones por valorización." (Constitución Política de Colombia)

- **Incidencia:** Favorece la descentralización administrativa y promueve la independencia fiscal municipal.

Ley 1430 de 2010 (artículo 60)

Declara el carácter real del Impuesto Predial Unificado, recalando que recaee sobre los bienes raíces. El municipio podrá perseguir el inmueble independientemente del propietario (Congreso de la República de Colombia).

- **Incidencia:** Otorga herramientas para facilitar el cobro del impuesto, fortaleciendo la política fiscal.

Ley 1450 de 2011 (artículo 23)

Establece un incremento en la tarifa mínima del Impuesto Predial Unificado. Las tarifas deben oscilar entre el 5 y el 16 por mil del avalúo (Congreso de la República de Colombia).

- **Incidencia:** Ratifica la autonomía territorial para la administración del IPU.

Ley 1739 de 2014 (artículo 53)

Modifica el Estatuto Tributario y establece que la acción de cobro de las obligaciones fiscales prescribe en cinco años desde su exigibilidad legal (Congreso de la República de Colombia).

- **Incidencia:** Reglamenta procedimientos que favorecen la gestión tributaria del IPU y previenen la evasión.

Decreto Nacional 148 de 2020

Reglamenta aspectos de la gestión catastral con enfoque multipropósito, promoviendo información catastral actualizada y herramientas tecnológicas (Congreso de la República de Colombia).

- **Incidencia:** Mejora la gestión catastral y proporciona herramientas para optimizar la gestión tributaria.

Resolución 1149 de 2021 (IGAC)

Actualiza la reglamentación técnica de la gestión catastral con enfoque multipropósito (Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), 2021).

- **Incidencia:** Fortalece la gestión tributaria del IPU y el ejercicio fiscal de las entidades territoriales.

Ley 617 de 2000

Reforma normas de descentralización, categorizando presupuestalmente las entidades territoriales y estableciendo límites para su financiamiento con ingresos corrientes (Congreso de la República de Colombia).

- **Incidencia:** Promueve la racionalización del gasto público nacional.

Ley 819 de 2003

Dicta normas sobre presupuesto, responsabilidad y transparencia fiscal, incluyendo la obligación de establecer metas plurianuales para la sostenibilidad de la inversión pública (Suescun, 2022).

- **Incidencia:** Fortalece la estabilidad fiscal y la inversión pública sostenible.

Conclusiones

El presente documento que describe la línea de tiempo del impuesto predial en Cali, permite revelar las fluctuaciones significativas que influyen en lo económico y administrativo. Con ello se aprecia detalles como la injerencia del impuesto en la cultura tributaria del municipio de este estudio, en tanto, se evidencian aún brechas importantes entre el alcance del recaudo y los valores recibidos por parte de la administración que sugieren estrategias para establecer mecanismos de cobro.

También se puede concluir que la participación del impuesto, en las finanzas municipales, es la fuente principal de los ingresos corrientes de Santiago de Cali y se evidencia que este tributo representa una porción significativa que dinamiza la autonomía fiscal local.

En cuanto al marco normativo, se evidencia que la estructura legal en este municipio es demasiado robusta, pero requiere actualizaciones periódicas que se adapten a las dinámicas urbanas contemporáneas. En este sentido, se garantiza que las modificaciones realizadas se encuentran alineadas a la normativa local y las políticas nacionales de tributación territorial.

En este documento se puede identificar patrones y tendencias cualitativas en el comportamiento del recaudo que permite demostrar las disparidades de los diferentes sectores de la ciudad y la administración que conoce claramente la estratificación socioeconómica y el uso del suelo que muestran las zonas de mayor valorización que no siempre corresponden a los niveles de más altos cumplimientos tributarios.

Entre las recomendaciones que sugiere este documento se menciona el fortalecer la transparencia en la gestión de los recursos recaudados mediante sistemas de información accesibles que permita a los ciudadanos hacer veeduría en el destino de estas contribuciones.

Otra recomendación viene por cuenta de la regulación de actualizaciones catastrales acompañado de campañas informativas que permitan a la ciudadanía conocer la importancia de este impuesto en el desarrollo urbano.

Se encomienda la necesidad de desarrollar estrategias de comunicación que visibilicen la relación entre el pago del impuesto y las mejoras en infraestructura y servicios urbanos.

Con esta consulta se concluye que el impuesto predial en Santiago de Cali, por más de sus funciones recaudadoras, es un instrumento para el desarrollo urbano sostenible en el que su efectividad dependa de la eficiencia de la administración y de la capacidad de esta para demostrar el impacto positivo en la calidad de vida urbana de los caleños.

Referencias

- Congreso de la República de Colombia. (1990). *Ley 44 de 1990*. Obtenido de <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=283>
- Congreso de la República de Colombia. (s.f.). *Decreto 148 de 2020*. Obtenido de <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=105952>
- Congreso de la República de Colombia. (s.f.). *Ley 14 de 1983*. Obtenido de <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=267>
- Congreso de la República de Colombia. (s.f.). *Ley 1430 de 2010*. Obtenido de https://www.redjurista.com/Documents/ley_1430_de_2010_congreso_de_la_republica.aspx#/
- Congreso de la República de Colombia. (s.f.). *Ley 1450 de 2011*. Obtenido de <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=43101>
- Congreso de la República de Colombia. (s.f.). *Ley 1739 de 2014*. Obtenido de <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=43101>
- Congreso de la República de Colombia. (s.f.). *Ley 55 de 1985*. Obtenido de <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=74133#:~:text=Autor%C3%ADzase%20al%20Gobierno%20Nacional%20y,la%20vigencia%20fiscal%20de%201985.>
- Congreso de la República de Colombia. (s.f.). *Ley 617 de 2000*. Obtenido de <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=3771>
- Cosntitución Política de Colombia*. (s.f.). Obtenido de <https://www.constitucioncolombia.com/titulo-11/capitulo-3/articulo-317>
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC). (s.f.). Obtenido de <https://www.igac.gov.co>
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC). (2021). *Resolución 1149 de 2021*. Obtenido de <https://antiguo.igac.gov.co/es/contenido/resolucion-1149-de-2021>
- Quete, S. &. (2010). *Impuesto predial y catastro en Colombia. Trabajo presentado en el XIII Seminario sobre “Catastro como instrumento para la tributación inmobiliaria,.* Instituto Geográfico Agustín Codazzi–IGAC.
- Secretaría de Hacienda de Cali. . (04 de 10 de 2024). Obtenido de <https://www.cali.gov.co/hacienda/publicaciones/183142/>
- Secretaría de Hacienda de Santiago de Cali(b). (12 de 09 de 2024). Obtenido de <https://www.cali.gov.co/hacienda/publicaciones/182834/se-supera-la-meta-de-recaudo-del-impuesto-predial-ratificando-asi-la-confianza-en-la-administracion-del-alcalde-alejandro-eder/>
- Suescun, N. (2022). *ANÁLISIS DEL COMPORTAMIENTO EN EL RECAUDO TRIBUTARIO DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO (IPU) DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI DURANTE LAS VIGENCIAS 2018 A 2021*. Obtenido de <https://red.uao.edu.co/server/api/core/bitstreams/5ae0452b-f029-4fd5-855e-623cf3c40a0f/content>