

TRABAJO DE GRADO
Opción Seminario-Diplomado.

Análisis de la relación entre la implementación del Catastro Multipropósito y el aumento del recaudo del impuesto predial en el municipio de Cartago Valle.

Alison Estefany Mejía
Juan Camilo Martínez Ramírez

Tutor: Rolando Andrés Moreno Mesa

Facultad de Ciencias Contables

Contaduría Pública

Corporación Universitaria Remington.

Opción de Trabajo de grado Seminario

2025

Dedicatoria

Para nuestro amado hijo, por ser nuestro mayor tesoro, inspiración y fuerza, la razón más grande e importante para luchar por nuestros sueños, este logro será siempre tuyo.

Tabla de Contenidos

Resumen	6
Palabras clave	6
Metodología de búsqueda de Información	7
Sustentación teórica de la pregunta	8
Pregunta orientadora	10
Introducción	11
Marco teórico	12
Objetivo General	15
Análisis de situación	16
Resumen, datos y cifras	22
Conclusiones	24
Referencias Bibliográficas	26

Lista de Tablas

Impuesto predial unificado	23
----------------------------------	----

Resumen

Con el desarrollo de este trabajo deseamos analizar la evolución que ha tenido el impuesto predial unificado en el municipio de Cartago en el valle del cauca, revisando los ingresos presupuestados para las vigencias 2019, 2020 y 2021, en relación con las nuevas políticas, su recaudo y aplicación de un sistema de catastro multipropósito, revisando su porcentaje de crecimiento anual y su impacto en la gestión tributaria local.

Es de vital importancia resaltar como la aplicación de la política catastro multipropósito ha generado una actualización de la información catastral de predios, mejorando la liquidación de los mismos y también la capacidad de recaudo e inversión en políticas públicas como educación, construcción o bienestar municipal entre otros.

La relación estadística de recaudos y presupuestos nos brindará información sí la política de catastro multipropósito busca una sociedad equitativa, justa y que tenga plenamente cubiertas sus necesidades.

Palabras clave

Nuevas tecnologías, Impuestos territoriales, recaudo, catastro, actualización.

Metodología de búsqueda de la información

La búsqueda de información se generó con la ayuda de fuentes de información confiables, priorizados por aplicativos como google academico y los repositorios institucionales de la Corporacion Universitaria Remington, con el uso de esta estrategia logramos acceder a informacion especializada, articulos y documentos normativos que abordan de gran manera informacion que relaciona el catastro, el recaudo y aspectos reglamentarios necesarios para la interpretación de la información.

Sustentación teórica de la pregunta

Para la sustentación teórica de la pregunta debemos generar un contexto sobre los términos catastro multipropósito, impuesto predial unificado y la relación que existe entre ellos.

El catastro es el censo de todas las casas, lotes, terrenos, predios y demás bienes inmuebles del país, ya sean públicos o privados, sin importar cómo estén ocupados. (Catastromultiproposito.gov.co, 2025), ahora bien es denominado multipropósito por que aborda de gran manera información económica, étnica, ambiental y social, relacionando no solo la propiedad con sus delimitaciones, sino que también cruza la información con la oficina de registro para identificar propietarios, esta información es importante para la planeación de políticas publicas y la toma acertada de decisiones.

Impuesto predial unificado: Es el impuesto que recae sobre la propiedad inmueble y se genera por la existencia del predio. Su base gravable depende del avalúo catastral. (Ministerio de Vivienda, 2022).

El documento CONPES 3859 de 2016 se afirmó que “el catastro colombiano es incompleto y esta desactualizado”, resaltando entonces la dificultad presentada para el reconocimiento de predios, sus dimensiones y propietarios.

El impuesto predial y el monto de pago se determina según el avalúo catastral, avalúo que se determina en nueva cuenta por la implementación del catastro multipropósito, lo que en términos generales puede modificar la cantidad de impuesto

que recae sobre el contribuyente propietario, la pregunta de investigación nos lleva a revisar la manera como el desarrollo e implementación del impuesto predial unificado aumenta o disminuye el recaudo municipal.

Pregunta orientadora de la búsqueda

¿Es eficiente el catastro multipropósito con relación al presupuesto y recaudo del impuesto predial unificado en el municipio de Cartago Valle?

Introducción

Para la gestión y administración eficiente de los recurso públicos, es necesario implementar estrategias de recaudo que posibiliten las ejecuciones de políticas públicas, en ese contexto, el catastro multipropósito se convierte en una herramienta de vital importancia para la modernización de los diferentes sistemas de información predial, pues la misma contiene diferentes datos físicos, jurídicos y económicos; con lo cual se busca mejorar la planificación territorial y aumentar la capacidad fiscal por parte del ente territorial encargado.

Aunque esta información es de vital importancia, la actualización de datos y su realización impacta de manera sustancial la base gravable y recaudo del impuesto predial unificado, la implementación de este modelo ha generado grandes cambios en la forma en que se valoran los predios, conllevando de esta manera al ajuste de la base, lo que en términos generales se verá reflejado en el valor que deben pagar los contribuyentes.

Con el desarrollo del presente trabajo deseamos analizar la relación que existe entre el catastro multipropósito y el recaudo generado, explorando los efectos que genera para el municipio y el contribuyente, buscando además un sistema tributario municipal que sea justo y eficiente.

Marco Teórico

Historia y catastro

La primera referencia de catastro registrada en nuestro país data de la ley 30 de 1821 (Catastro General de la nación) el cual tenia como objeto financiar la guerra de independencia a partir de los bienes inmuebles y de sus propietarios.

Decreto 1440 de 1935 creo el instituto geográfico militar y catastral; que posteriormente se convertiría en mediante el decreto 290 de 1957 el Instituto Geográfico Colombiano Agustín Codazzi IGAC entidad que asume las competencias en materia de catastro para nuestro país.

Para el año 1970 se expidió el estatuto de registro de instrumentos públicos, el cual por medio del 1250 establece la articulación del registro con el catastro físico, económico, fiscal y jurídico.

Ley 14 de 1983, Norma sobre Catastro, Impuesto predial e Impuesto de renta y complementarios, estableció la regulación del Catastro en Colombia, brindando un enfoque fiscal y tributario, como avalúos y periodicidad de actualización.

El impuesto predial unificado nace con la ley 44 de 1990, con lo que se fusionaron varios gravámenes.

Ley 1753 de 2015 plan nacional de desarrollo 2014 – 2018, define el modelo, con la aparición del documento CONPES (Consejo Nacional de Política Económica y Social) 3859 de 2016 “Política para la implementación de un catastro multipropósito rural – urbano” y el CONPES 3958 de 2019 “Estrategia para la implementación de la política pública de catastro multipropósito”

En el escenario de una Colombia en paz, el catastro multipropósito se presenta como una oportunidad para resolver problemas relacionados con la gestión de la tierra que han aquejado a la sociedad colombiana por décadas (CONPES, 2016).

Ley 1955 de 2019 Plan Nacional de desarrollo 2018 – 2022, Introdujo de manera oficial el catastro multipropósito como una política publica nacional para el año 2022, permitiendo entre otros la descentralización del catastro, habilitando y permitiendo a las entidades territoriales como gestores catastrales.

Ley 2294 de 2023, establece la prioridad y necesidad de agilizar el catastro multipropósito en la búsqueda de consolidar el sistema de administración territorial.

De esta manera se proyectaba para la época una solución que se requería por diversas partes para tener una mejor y más información sobre las diferentes propiedades, sus propietarios y el respectivo registro, sin dejar de lado la importancia que reviste para los gobiernos territoriales en pro de optimizar su gestión financiera.

Objetivo General

Comparar la relación que existe entre el impuesto predial unificado y el catastro multipropósito y su relación con la eficiencia en el recaudo, para el municipio de Cartago Valle.

Objetivos específicos

- Evaluar la forma en que el catastro multipropósito influye en la determinación del impuesto predial unificado.

- Detectar la eficiencia en el recaudo del impuesto predial unificado posterior a la aplicación del nuevo modelo de catastro.

Análisis de situación

Para el año 2021 el municipio de Cartago Valle fue el pionero en cuanto a la implementación de la actualización realizada bajo el modelo de catastro multipropósito, el alcalde municipal el Dr. Víctor Álvarez manifestó “Esta herramienta de catastro no solamente es legal sino que es técnica, para la gestión y la actualización catastral para tener al día y al instante, todos los datos que corresponden a las estrategias gubernamentales para las políticas públicas que se orienten en las entidades territoriales que tienen que ver con esta actividad” (Cartago, 2021).

La oficina de catastro del valle del Cauca manifiesta “el Catastro Multipropósito es un censo con el que se revisa e identifican las características de construcción, los acabados, áreas, linderos, la actividad desarrollada en cada predio y los componentes económicos y jurídicos de los mismos” (Cauca, 2023). Además de lo anterior la gobernación del valle enfatiza de manera importante en la proyección de los planes de ordenamiento territorial, sin embargo, como se ha manifestado ya, una modificación del catastro puede garantizar la seguridad jurídica de la propiedad a sus respectivos propietarios, pero a la vez puede acrecentar el valor del pago del impuesto predial por aumento de los linderos o terrenos.

Situación que genera gran polémica en los diferentes sectores por los pagos que puedan ser modificados y la obligación que recae sobre el contribuyente para cumplir con lo requerido.

Para un mejor análisis y respuesta acertada a la pregunta orientadora nos permitimos compartir el presupuesto por concepto de impuesto predial para los periodos 2019, 2020, 2021 con relación al recaudo realizado a partir de la actualización del catastro multipropósito y las siguientes dos recaudaciones anuales posteriores a la implementación de la herramienta catastral mencionada.

Para los años 2019, 2020 y 2021 se relacionaron los siguientes valores por conceptos de impuesto predial unificado para la ciudad de Cartago Valle:

✓ Para el año 2019 el impuesto predial unificado previsto a recaudar fue de \$ **12.943.346.222.**

✓ Para el año 2020 el impuesto predial unificado previsto a recaudar fue de \$ **13.396.363.338.**

✓ Para el año 2021 el impuesto predial unificado previsto a recaudar fue de \$ **14.099.072.259**, de los cuales se recaudaron \$ 8.774.375.834. lo que corresponde a un 62% de lo proyectado.

Los datos anteriormente compartidos datan de un aumento o crecimiento anual de 3.5 % para el año 2019 a 2020, de 5.2% del año 2020 al 2021.

Manteniendo de esta manera un incremento previsto que no supera lo estipulado anualmente por parte del IPC. Para el año 2022 se presentaron reclamaciones por parte de los cartagueños que vieron un aumento significativo de su respectivo impuesto según el diario web ciudad región, “decenas de ciudadanos han dado a conocer los incrementos que catalogan de exagerados, puesto que se incrementaron desde el 100% al 400%, y en algunos casos hasta del 500%” (Región, 2022).

Es importante resaltar que el malestar presentado por la ciudadanía se siente de mayor manera por las dificultades presentadas por efectos de la pandemia generada por el COVID – 19, los ciudadanos se están recuperando de los efectos negativos de la pandemia y ahora se ven afectados por los impuestos aumentados por efectos del nuevo modelo de catastro municipal.

Para el año 2022 por efecto del modelo de catastro multipropósito y su actualización de información, el impuesto predial unificado previsto a recaudar fue de **\$ 19.152.219.088**, de los cuales se recaudaron **\$ 15.270.775.437**.

Si revisamos, para el año 2021 se fijó un presupuesto a recaudar de \$ **14.099.072.259**, de los cuales se recaudó \$ 8.774.375.834., en comparación con el año 2021, para el año 2022 se recaudó casi el 174,07 % más de lo proyectado a recaudar.

Para calcular el porcentaje de aumento por impuesto predial unificado usamos la diferencia entre el Impuesto predial unificado para las vigencias 2022 y 2021, a ese resultado le aplicamos la división sobre el total del año anterior y se multiplica por 100, ofreciendo un resultado de **35,85%** de aumento entre los años 2021 y 2022.

$$19.152.219.088 - 14.099.072.259 = 5.053.146.829$$

$$\left(\frac{5.053.146.829}{14.099.072.259}\right) * 100 = 35,85\%$$

Este resultado nos demuestra de manera clara que la implementación del catastro multipropósito aumentó la proyección de ingresos para el municipio en un **35,8%** entre las vigencias 2021 y 2022, dato de significativa importancia para el sostenimiento de las policitas municipales.

Para el año 2023 por efecto del modelo de catastro multipropósito y su actualización de información, el impuesto predial unificado previsto a recaudar fue de \$ 23.500.000.000, de los cuales se recaudaron 20.069.055.701

$$23.500.000.000 - 19.152.219.088 = \mathbf{4.347.780.912}$$

Esto quiere decir que se presentó un aumento de \$ 4.347.780.912 en el presupuesto de recaudo municipal por efecto del impuesto predial unificado.

$$\frac{4.347.780.912}{19.152.219.088} * 100 = 22,7$$

Lo que quiere decir que para el año 2023 el catastro multipropósito continuó con su crecimiento, relacionando un aumento en el impuesto predial a proyectado a recaudar de **22.7%** entre las vigencias 2022 y 2023.

Si revisamos la diferencia de recaudo para el año 2021 y en los siguientes dos años, no solo aumentó la proyección de recaudo, también aumentó el total recaudado, esto por la aplicación de cobros coactivos y persuasivos gestionados por la alcaldía de Cartago, quienes mediante 327 comunicaciones oficiales a los contribuyentes morosos para las vigencias 2018 – 2021 por un valor de \$ 2.432.921.062, lograron recaudar para la vigencia 2021 \$ 304.883.019, lo que significa un 12.53% recaudado del total adeudado para este periodo.

Es importante resaltar que entre el periodo 2021 y el periodo 2022 el municipio de Cartago valle aumentó el recaudo por concepto de impuesto predial un 60%. Este aumento pareciera desproporcionado, sin embargo, el mismo se ve corroborado por la ausencia de una actualización catastral constante para el municipio en mención, según la página de la alcaldía de Cartago; “Cartago presentaba una desactualización catastral de 12 años, desde el año 2009, tanto para la zona urbana como rural. (cartago, 2022). Por lo que la aplicación del avalúo catastral y su incidencia en las bases para liquidación de impuesto predial unificado se ven afectados.

Esta situación tiene como afectados principales, a los contribuyentes que, por causas ajenas a su responsabilidad, ven como los impuestos por concepto de predial se ven aumentados de manera directa y en poco tiempo.

Según el informe de gestión del municipio de Cartago. “El impuesto predial unificado presenta recaudo de 20.069 millones de los \$23.500 proyectados para la actual vigencia lo que significa una ejecución del 85,4% y un crecimiento real del 31,42% respecto de la vigencia anterior al corte de septiembre. Este resultado responde al fortalecimiento de acciones de recuperación de cartera, el cobro persuasivo, los procesos de facturación masiva trimestrales, y los efectos del catastro multipropósito, que no solo desatrazó la base catastral del Municipio, sino que reconoció el valor real de la tierra y fortaleció el patrimonio de sus propietarios” (Valle, Informe de gestión, 2023).

Resumen Datos y cifras

AÑO	Impuesto Predial Unificado			
	Presupuesto	Recaudo	% Aumento por año	% Recaudado
2021	\$ 14.099.072.259.	\$ 8.774.375.834	5.2 %	62%
2022	\$ 19.152.219.088	\$ 15.270.775.437	35.9 %	79.7 %
2023	\$ 23.500.000.000	\$ 20.069.055.701	22.7 %	85.4 %

Tabla No 1 – Elaboración propia

Como se puede observar en la tabla No. 1, desde el año 2021 con un valor por recaudar de impuesto predial por **\$ 14.099.072.259** y el año 2023 con un valor de impuesto predial por recaudar de **23.500.000.000**, se ha generado un crecimiento del 66.7 % del valor total del impuesto predial anual, aunque a simple vista este aumento podría calcularse o relacionarse con la aplicación del catastro multipropósito, la verdad es que en el influyen otros factores como el IPC y el crecimiento de la ciudad.

Este crecimiento sostenido es significativamente importante para las finanzas municipales, este aumento evidentemente impulsado por el catastro multipropósito sin ser este el único determinante, demuestra que la aplicación de esta herramienta no solamente brinda seguridad para los propietarios, sino también la mejora en cuanto al recaudo municipal.

Es evidente resaltar que las nuevas políticas de cobros persuasivos ayudaron para que el municipio sostuviera un porcentaje de recaudo de **85.4%**, 23 puntos porcentuales a lo recaudado en el año 2021 antes de la implementación del catastro multipropósito.

Para los contribuyentes esta estrategia brinda mayor transparencia en los avalúos, y un registro de la propiedad que proporciona mayor seguridad en la posesión de sus respectivos predios.

Para el municipio esta estrategia y herramienta, aumentó los ingresos propios, generando mayor capacidad de inversión pública, ya sea infraestructura, educación, salud o seguridad. El catastro multipropósito se convierte entonces en una herramienta que contribuye no solo a temas contables, sino en un reflejo de administración moderna y orientada a resultados, un acierto en cuanto a materia fiscal se trata y mayor seguridad para los propietarios.

Conclusiones.

Desde nuestra perspectiva, el impuesto predial unificado es un instrumento de vital importancia para el sostenimiento de las políticas públicas, ya que ayudan a mantener la seguridad del registro de la propiedad y con esto la jurisprudencia necesaria, aunque la otra cara de la moneda puede ser la dificultad que se presenta para el contribuyente y el pago respectivo.

Sin embargo, como ya se ha mencionado la regularización también brinda las garantías de seguridad jurídica de la propiedad, adicionando una mejor óptica para la planeación de los diferentes planes de ordenamiento territorial.

Es importante resaltar que antes de la actualización por parte de las nuevas políticas de avalúo catastral multipropósito, no se tenía claridad sobre las condiciones económicas y físicas de los predios, no se tenía representación geográfica de los mismos debido a la ausencia de información cartográfica adecuada, por lo que la gestión fiscal por parte de los diferentes municipios no era efectiva, y lo más preocupante es que la información contenida no estaba articulada con la oficina de registro, lo cual dejaba en entre dicho el propietario y la propiedad misma.

Por lo tanto, podemos concluir por el bien de una sociedad equitativa, justa y una sociedad que tenga plenamente cubiertas sus necesidades, que esta política de actualización es acertada, convirtiendo la realidad actual en un compromiso social que tenemos los colombianos, como es la contribución por medio de impuestos para el bienestar de todos.

Bibliografía

- Cartago, A. M. (7 de Septiembre de 2021). *Municipio Cartago*. Obtenido de <https://municipio.cartago.gov.co/cartago-pionero-en-la-actualizacion-catastral/>
- cartago, M. d. (07 de Abril de 2022). *Municipio de cartago*. Obtenido de <https://municipio.cartago.gov.co/resultado-de-la-actualizacion-catastral/>
- Catastromultiproposito.gov.co. (21 de Julio de 2025). *¿Que es el catastro multiproposito?* Obtenido de <https://www.catastromultiproposito.gov.co/catastro-multiproposito>
- Cauca, G. d. (02 de Octubre de 2023). *Gobernación del departamento del valle*. Obtenido de <https://www.valledelcauca.gov.co/publicaciones/79969/el-catastro-multiproposito-no-es-un-impuesto-es-un-censo-a-los-predios-oficina-de-catastro-del-valle/>
- Colombia, C. d. (25 de Mayo de 2019). *Funcion Publica Ley 1959 de 2019*. Obtenido de <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=93970>
- CONPES, C. N. (13 de Junio de 2016). *Departamento nacional de planeación*. Obtenido de <https://colaboracion.dnp.gov.co/cdt/conpes/Econ%C3%B3micos/3859.pdf>
- Findeter. (Diciembre de 2022). *Banca de desarrollo territorial*. Obtenido de <https://www.findeter.gov.co/system/files/internas/Diagnostico-PDA-Cartago.pdf>
- Ministerio de Vivienda, C. y. (29 de 12 de 2022). *Minvivienda.gov.co*. Obtenido de <https://www.minvivienda.gov.co/viceministerio-de-vivienda/espacio-urbano-y-territorial/aula-de-financiamiento/impuesto-predial-unificado>
- Región, C. (7 de Febrero de 2022). *Cartagueños alarmados por aumento del impuesto*. Obtenido de <https://ciudadregion.com/regiones/valle-del-cauca/cartago/cartaguenos-alarmados-por-aumento-del-impuesto-predial>
- Valle, M. d. (2021). *Municipio de Cartago* . Obtenido de <https://www.municipio.cartago.gov.co/wp-content/uploads/2022/04/INFORME-DE-GESTION-2021-1.pdf>
- Valle, M. d. (Noviembre de 2023). *Informe de gestion*. Obtenido de https://www.cartago.gov.co/documentos_acordeon_anidado/INFORME%20DE%20GESTION%20Y%20BALANCE%20DE%20RESULTADOS%20CARTAGO.pdf