



TRABAJO DE GRADO
Opción Seminario-Diplomado.

1

**El impacto del Impuesto Predial en el bienestar de los ciudadanos: una perspectiva
desde Rionegro.**

Corporación Universitaria Remington.

Facultad de ciencias Contables.

Contaduría Pública.

Gloria Milena Restrepo Castaño

43.646.377

Angie Marcela Joya Roa

1.023.022.691

Tutor: Robinson Alonso Rivera Correa

71.363.913

Opción de Trabajo de grado Seminario-Diplomado.

2024.

DEDICATORIA

Este trabajo va dedicado primero a Dios quien nos dio la sabiduría, entendimiento, perseverancia y la capacidad para poder cumplir con cada una de las etapas recorridas en este camino de conocimiento.

Va dedicado a nuestras familias quienes nos dieron la motivación para no desistir y vivir este proceso tanto familiar, como personal, dedicamos este trabajo a nuestro tutor Robinson Rivera por brindarnos su tiempo y compartir su conocimiento, para crecer en nuestra carrera profesional de Contaduría Pública.

Milena Restrepo Castaño.

Anggie Marcela Joya Roa.

AGRADECIMIENTOS

También agradecemos a nuestra familia por su apoyo incondicional y la paciencia que nos tuvieron al entender nuestro propósito y aportar su granito de arena, tiempo y espacio que era de la familia. Al profesor Robinson Rivera con compartir su conocimiento y su buen labor y compromiso con nosotros.

Tabla de contenido

I.	RESUMEN	5
II.	OBJETIVOS	6
III.	METODOLOGÍA.....	7
IV.	PALABRAS CLAVE	8
V.	PREGUNTA ORIENTADORA DE LA BÚSQUEDA.....	9
VI.	SUSTENTACIÓN TEÓRICA DE LA PREGUNTA.....	11
VII.	CONCLUSIONES	20
VIII.	REFERENCIAS.....	21

I. RESUMEN

En el estatuto tributario de Rionegro, la administración municipal junto con la secretaría de hacienda y la subsecretaría de renta busca mejorar y modernizar el marco normativo en el cálculo del impuesto predial donde se trabaja con liquidación del impuesto para reducir los riesgos de inseguridad jurídica y mejorar la gestión tributaria.

Los impactos que se van a realizar para el impuesto predial es la base gravable donde determina el valor catastral, la tarifa del impuesto (Alcaldía de Rionegro, 2022)

El presente trabajo busca exponer el impacto que tiene el avalúo catastral en el valor del impuesto predial, debido al incremento que ha presentado en los últimos años, a causa del desarrollo urbano, de las nuevas vías y el mejoramiento en infraestructura, todos estos factores y otros que desarrollaremos en este trabajo han hecho que el valor del impuesto predial sorprenda a los ciudadanos.

Es importante recordar que este, impuesto es una de las fuentes de ingreso para el municipio, que ayuda a soportar la inversión en el desarrollo local para mejorar la calidad de vida de los habitantes, por lo anterior se busca analizar si el aumento del impuesto puede contribuir a una evasión en el pago, ya que afecta la economía financiera de los propietarios. Esta situación manifiesta la necesidad de un sistema de avalúo equitativo y transparente que refleje la realidad económica de los propietarios de los bienes raíces.

II. OBJETIVOS

2.1. Objetivo general

Analizar el impuesto predial, como afectan el bienestar socioeconómico de los habitantes del municipio de Rionegro, evaluando su impacto en la capacidad de pago y la calidad de vida.

2.2. Objetivos específicos:

Identificar la relación entre el impuesto predial y la capacidad de pago de los habitantes de Rionegro, examinando cómo los aumentos en la carga tributaria afectan el presupuesto familiar y la estabilidad económica.

Determinar cómo el impuesto predial afecta las prioridades económicas de los hogares en diferentes estratos socioeconómicos del municipio.

III. METODOLOGÍA

Se implementa una metodología cualitativa, mediante la lectura y revisión de algunas normas estatales y municipales que trata el tema del impuesto predial, y los avalúos catastrales. También se realizará el estudio del acuerdo municipal 023 de 2018 sobre el cálculo del impuesto predial.

Se busca analizar, documentar y explicar la información encontrada en artículos, páginas web, Google académico, y, consultar en la página de la alcaldía municipal de Rionegro donde tiene toda la información del Acuerdo 023 del 2018.

Esta investigación busca identificar los elementos aplicables al impuesto predial y con eso aportar en la parte social y económica de los ciudadanos contribuyendo al entendimiento de dicho cobro. Esto permitirá a los ciudadanos entender mejor sus obligaciones tributarias y facilitar el cumplimiento de estas.

Se garantiza la veracidad de la información a través de consulta directa desde la secretaria de renta y fuentes de información verificadas, actuales y confiables, la investigación se realiza para crecer nuestro conocimiento en los impuestos territoriales en este caso el impuesto predial, y poder identificar los conceptos aplicables a este impuesto al momento de generar la factura de pago.

IV. PALABRAS CLAVE

Valoración catastral, impuesto predial, bienes raíces, Justicia y transparencia.

V. PREGUNTA ORIENTADORA DE LA BÚSQUEDA

Es deber de las administraciones municipales informar a los ciudadanos sobre su gestión catastral de una manera práctica, eficaz y sencilla de consultar y comprender. (Rivillas Valencia, 2013). El valor del impuesto predial se determina por una variedad de factores uno de los cuales es el avalúo catastral. Este evaluó se compone de los siguientes factores: el tamaño de la propiedad, la ubicación y los materiales utilizados en su construcción, el tipo de uso, la antigüedad, el valor actual del suelo y el estado de conservación.

El avalúo catastral más reciente en Rionegro se llevó a cabo en 2021, con el objetivo de actualizar los valores catastrales de varias propiedades debido aumento urbano e industria. Además, se ajustaron los estratos en algunas áreas para lograr una mayor equidad en la generación de impuestos. El resultado de este avalúo resulto en ONU aumento significativo en el valor del impuesto predial, lo que tuvo un impacto significativo en la economía de los ciudadanos y provoco su descontento. Los reclamos no se hicieron esperar; algunos llevaron a cabo protestas y reclamos formales, mientras que otros buscaron información para entender cómo se realizaron los avalúos y si eran justos. Otros, por otro lado, pidieron revisión debido a la duda de si los avalúos estaban bien realizados argumentando que el valor no se ajustaba a sus ingresos y a la situación económica actual. El aumento de impuestos provocó una carga fiscal que los habitantes no estaban a la altura y despertó su interés en aprender y comprender cómo se lleva a cabo El proceso de evaluación. Esto indica que a nivel municipal no se ha brindado educación e información adecuada a Los habitantes sobre las cargas fiscales actuales.

Las autoridades catastrales demostraron transparencia publicando los resultados del proceso y la actualización. El municipio organizó reuniones para abordar las preguntas y sugerencias de los ciudadanos sobre sus reclamos o solicitudes. Algunas de las solicitudes fueron atendidas satisfactoriamente, mientras que otras no. Sin embargo, la ciudadanía fue escuchada. Sin embargo, "Si los municipios y su población comprendieran la importancia del recaudo y pago de impuestos y contribuciones, seguramente tendríamos municipios más desarrollados y mejores niveles de vida de sus habitantes". (Rendón & Rendón, 2018, p.10). Teniendo en cuenta todo lo mencionado anteriormente, este estudio responde a la siguiente pregunta: ¿cómo afecta el valor del impuesto predial en el Municipio de Rionegro el avalúo catastral?

VI. SUSTENTACIÓN TEÓRICA DE LA PREGUNTA

En Colombia, al igual que en la mayoría de los países, el Estado financia sus actividades y servicios públicos a través de la recaudación de impuestos, los cuales son esenciales para mantener y mejorar la infraestructura, la educación, la salud y el bienestar de la población. Entre los diversos impuestos que existen en Colombia, el Impuesto Predial es uno de los más importantes. (Polo & Romero, 2022).

6.1. Impuesto predial unificado

De acuerdo con la ley 44 de 1990 en su artículo 4 y modificada por la Ley 1450 de 2011 en su artículo 23, el impuesto predial unificado es un tributo de orden municipal que se aplica a los bienes raíces y se establece por Los Concejos municipales. Su tarifa puede oscilar entre el 5 y el 16 por ciento del valor catastral. (Ley 44 de 1990, Art. 4; Ley 1450 de 2011, Art. 23). Además, se indica que aquellos bienes ubicados en áreas urbanas para fines habitacionales o agropecuarios en los estratos 1, 2 y 3, cuyo precio sea inferior a 135 salarios mínimos mensuales legales vigentes (smlmv), serán sujetos a las tarifas establecidas por el respectivo concejo municipal o distrital a partir del año 2012. (Ley 1450 de 2011).

El municipio es responsable de recolectar, administrar y supervisar este impuesto, asegurándose de que se aplique de manera justa y equitativa. Además, debe garantizar la liquidación y recaudación debido a que este impuesto es un recurso importante utilizado para el desarrollo y la sostenibilidad de la comunidad. El municipio es la entidad territorial fundamental de la división político-administrativa del Estado, con autonomía política, fiscal y administrativa, dentro de los límites que señalen la Constitución y la ley y cuya finalidad es el bienestar general y

el mejoramiento de la calidad de vida de la población en su respectivo territorio. (Ley 136 de 1994).

El valor catastral de la propiedad, que es el resultado de un ejercicio técnico, es la base imponible del impuesto predial. Este valor no puede ser inferior al 60 % del valor comercial o superior al valor de este último. No será necesario calcular el valor del suelo y la construcción de manera separada para su determinación. (Decreto 148 de 2020).

6.2. Avalúo catastral

Es el procedimiento mediante el cual se recopila la información relacionada con los terrenos de una entidad catastral o parte de ella, basándose en sus características físicas, jurídicas, fiscales y económicas. En los plazos señalados por la ley, las autoridades deben formar los catastros para revisar los elementos físicos y jurídicos del catastro y eliminar las posibles diferencias en el valor catastral causadas por mutaciones físicas, variaciones en el uso o la productividad, obras públicas o condiciones locales del mercado inmobiliario. El tamaño de la propiedad, la ubicación y los materiales con los que fue construida, el tipo de uso, la antigüedad, el valor actual del suelo y el estado de conservación son factores a tener en cuenta para el cálculo del avalúo catastral. Legis (2018)

El avalúo catastral es revisado y actualizado por las autoridades locales, y según la ley 13 de 1983 es obligación actualizar cada 5 años en todos los municipios del país, con el ánimo de mirar las posibles variaciones, estas pueden por la construcción de obras públicas, cambios en los mercados inmobiliarios, o por mutaciones físicas. Durante estos cinco años, las autoridades municipales catastrales ajustarán el catastro para una vigencia anual, según lo establecido en el artículo 6 del capítulo 1 de la Ley 14 de 1983. Después de cinco años, es imposible realizar ajustes

adicionales y el avalúo catastral más reciente permanece en vigor hasta que se realice una nueva actualización.

En el artículo 2 de la Ley 44 de 1990 se establece que "los municipios No podrán establecer tributos cuya base gravable sea El avalúo catastral y cuyo cobro se efectué sobre el universo de predios del municipio, salvo El Impuesto Predial Unificado a que se refiere Esta Ley".

La Ley también establece que el valor de los avalúos catastrales se ajustará anualmente a partir del 1 de enero de cada año, en un porcentaje determinado por el Gobierno Nacional previa aprobación del Consejo Nacional de Política Económica y Social (CONPES) el 31 de octubre del año anterior. El incremento en el índice nacional promedio de precios al consumidor, calculado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) para el período comprendido entre el 1 de septiembre de ese año y el 1 de septiembre del año anterior, no podrá ser inferior al 70 % ni superior al 100 %. (Ley 44 de 1990).

Los ciudadanos necesitan comprender cómo se calculan los valores catastrales y prediales porque tienen un impacto directo en su economía. La Ley 14 de 1983 protege al contribuyente de aumentos injustos en el impuesto predial al establecer que cuando se actualiza el valor catastral de un terreno, el valor del nuevo impuesto no puede ser más del doble del valor del impuesto del año anterior. Para los terrenos cuyo avalúo catastral se realiza por primera vez.

Debido a los argumentos mencionados anteriormente, es comprensible que el municipio tiene la autoridad para Administrar los impuestos, en este caso el impuesto predial, así como para realizar el avalúo catastral correspondiente, ambos casos dentro de las leyes estatales y siguiendo los principios de justicia y equidad. Por lo tanto, para publicar y cumplir contra lo establecido en la ley, el municipio de Rionegro ha adoptado el Acuerdo 023 de 2018 como su estatuto tributario.

El impuesto predial unificado es un impuesto municipal que grava directamente las propiedades dentro del territorio municipal, tanto en áreas urbanas como rurales. Fue establecido por las leyes 14 de 1983, 44 de 1990 y 1450 de 2011 y es el resultado de la fusión de los siguientes gravámenes: impuesto predial, impuesto de parque y arborización, impuesto de estratificación socioeconómica y sobretasa de levantamiento catastral. (Acuerdo 023 de 2018).

6.3. Sujeto activo

El impuesto predial unificado que se aplica en su territorio es administrado, controlado, fiscalizado, liquidado, discutido, retenido, devuelto y cobrado por el municipio de Rionegro. (Acuerdo 023 de 2018).

6.4. Sujeto pasivo

La persona física o jurídica, las sociedades de hecho, los consorcios, las uniones temporales o los patrimonios autónomos en los que se genere el impuesto, la propietaria, poseedora o usufructuaria de terrenos ubicados en la jurisdicción del municipio de Rionegro, también tienen el carácter de sujeto pasivo en relación con sus bienes fiscales o patrimoniales, y las entidades de todo orden en relación con sus bienes fiscales (Acuerdo 023 de 2018).

6.5. Hecho generador

El impuesto predial unificado es un impuesto real que se aplica a los bienes raíces ubicados en el municipio de Rionegro, independientemente de quién sea el propietario, poseedor o cualquier título que lo haya adquirido. Este impuesto se aplica a todos los bienes raíces dentro del municipio de Rionegro. (Acuerdo 023 de 2018).

6.6. Base gravable

La base gravable del impuesto predial unificado se basará en el valor catastral de los procesos de formación, actualización y conservación catastral, según la ley 14 de 1983 establecida por la Dirección de Sistemas de Información y Castro Departamental Administrativo de Planeación de Antioquia, bajo los Procedimientos utilizados para determinar el valor catastral, los cuales serán regulados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi en la Resolución 070 de 2 de agosto de 1983. (Acuerdo 023 de 2018)

6.7. Tarifa

Los estratos socioeconómicos, la finalidad económica, los Usos del suelo, la antigüedad de la creación o actualización del catastro, el rango de área y el rango de valoración catastral determinarán la Tarifa del impuesto predial, que se aplicará de manera progresiva y diferencial. (Acuerdo 023 de 2018).

Luego, se muestran facturas del impuesto predial de varios años, en las que se distinguen los montos pagados según la ubicación de los terrenos, ya sea en zonas urbanas o rurales, y se puede observar la variación en los montos a pagar según los estratos socioeconómicos y los períodos, esta información apoya el movimiento de los valores del impuesto predial y los conceptos relacionados con él. El análisis de facturas muestra las variaciones en los valores del impuesto predial afectados por el avalúo catastral, entre otras cosas.



MUNICIPIO DE RIONEGRO										Usuario: AFECHVE							
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO										Fecha de Pago							
Documento de Cobro N°: 202301082934 T										DD	MM	AAAA					
										28	12	2023					
N° 89007317-2 Cod Postal 054040 CL 49 N 50-05 Tel 5204060 alcaldia@rionegro.gov.co www.rionegro.gov.co																	
PAGUESE EN LAS SIGUIENTES ENTIDADES: CAJA SOCIAL AGRARIO, AV VILLAS, DAVIVIENDA, OCCTE, POPULAR, BGTA, BBVA, COLPATRIA, BANCOLOMBIA, CONFIAR, ITAU, PAGOS PSE www.rionegro.gov.co																	
Número de Páginas: Pág. 1 de 1 Nombre: OLIMPO Cédula - NIT: 15439037 Dirección de Cobro: S.D.					Cuentas Vencidas: 0 Número de Predios: 1 Periodo Facturado: 2024-04			Código Postal Mpio: 054040									
Código Catastral	Matricula / Ficha	Derecho	Dirección	Ult. Pago / Per. Fact.	Avalúos Total y del Derecho	AP	Dest.	Tarifa	Concepto de Cobro	Valor	Recargos						
10000310019400000000	0 17806651	100	S D	2023-04 2024-04	12,202,502 12,202,502		04	2	IMP PRED ACT VIG Descuento CORNARE VIG ACT SOB BOMBERIL VIG ACT	\$24,404 (\$4,880) \$2,928 \$488							
										\$22,940	\$						
Total a Pagar:										\$ 22,940							
<small>* Valores aproximados sujetos a actualizaciones, reajustes, descuentos y/o intereses moratorios.</small> SE INCLUYE DESCUENTO DEL 20% POR PAGO ANTICIPADO DE LA VIGENCIA 2024 (TODOS LOS PREDIOS QUEDAN SUJETOS A REAJUSTE S/N INCREMENTO DEL GOBIERNO NACIONAL O REAJUSTE POR ACTUALIZACION DEL AVALUO).																	
										CLIENTE							
										BANCO							
MUNICIPIO DE RIONEGRO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO																	
# Referencia: 202301082934 T		Número de Páginas: Páa 1 de 1		Nombre: OLIMPO		Cédula - NIT: 15439037		Dirección de Cobro: S.D.									
Cuentas Vencidas: 0		Número de Predios: 1		Periodo Facturado: 2024-04		Paguese Hasta: 28/12/2023		Usuario: AFECHVE		(415)7707279240016(8020)202301082934(3900)0000022940(06)20231228							
				Relación de Cheques				No se recibe pagos parciales, ni combinado de cheque y efectivo									
				<table border="1"> <thead> <tr> <th>BANCO</th> <th># CHEQUE</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		BANCO	# CHEQUE	VALOR						TOTAL A PAGAR:		\$ 22,940	
BANCO	# CHEQUE	VALOR															

Figura 1. Factura zona rural


Código Catastral		Matrícula / Ficha	Derecho	Dirección	UT Pago Par. Fact	Avalúo Total y del Derecho	AP	Dest	Tarifa	Concepto de Cobro	Valor	Recargos												
1010101170001100000000		25905	100	CL 39 A N 75A-6468	2022-04	66,067,950		01	2	IMP PRED ACT VIG	\$132,136	\$0												
Estrato 3		17702723			2023-04	66,067,950				Descuento	(\$26,428)	\$0												
										CORNARE VIG ACT	\$15,856	\$0												
										SOB BOMBERIL VIG ART	\$2,644	\$0												
1010130070002600100005		80390	100	KR 52 N 50-45 AP 204	2022-04	13,552,557		03	14	IMP PRED ACT VIG	\$189,736	\$0												
		17839762			2023-04	13,552,557				Descuento	(\$37,948)	\$0												
										CORNARE VIG ACT	\$22,758	\$0												
										SOB BOMBERIL VIG ART	\$3,796	\$0												
1010320110002000000000		53640	20	KR 40 N 45A-145	2022-04	68,773,781		01	2	IMP PRED ACT VIG	\$27,508	\$0												
Estrato 2		17722025			2023-04	13,754,756				Descuento	(\$5,500)	\$0												
										CORNARE VIG ACT	\$3,304	\$0												
										SOB BOMBERIL VIG ART	\$552	\$0												
1010320120001600000000		28254	100	DG 42 N 42C-19	2022-04	64,138,813	NO	01	2	IMP PRED ACT VIG	\$128,276	\$0												
Estrato 3		17718273			2023-04	64,138,813				Descuento	(\$25,556)	\$0												
										CORNARE VIG ACT	\$15,392	\$0												
										SOB BOMBERIL VIG ART	\$2,568	\$0												
\$449,004											\$0													
Total a Pagar:											\$ 449,004													
<p>* Valores aproximados sujetos a actualizaciones, reajustes, descuentos y/o intereses moratorios.</p> <p>SOLO LA VIGENCIA 2023 INCLUYE UN DESCUENTO DEL 20% POR PAGO ANTICIPADO. (QUEDAN SUJETOS A REAJUSTE S/N INCREMENTO DEL GOBIERNO NACIONAL O REAJUSTE POR ACTUALIZACION DEL AVALUO CATASTRAL)</p>																								
CLIENTE																								
MUNICIPIO DE RIONEGRO											BANCO													
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO																								
# Referencia:	202200864727																							
Número de Páginas:	Pág. 1 de 1																							
Nc:	JUAN BAUTISTA																							
Cédula - NIT:	15426686																							
Dirección de Cobro:	CL 40 B 40 86 CS CUATRO ES // RIOI																							
Cuentas Vencidas:	0																							
Número de Predios:	4																							
Periodo Facturado:	2023-04																							
Paguese Hasta:	29/12/2022																							
Usuario:	AFECHVE																							
 <p>(415)7707279240016(8020)202200864727(3900)0000449004(96)20221229</p>																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">Relación de Cheques</th> </tr> <tr> <th>BANCO</th> <th># CHEQUE</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>													Relación de Cheques			BANCO	# CHEQUE	VALOR						
Relación de Cheques																								
BANCO	# CHEQUE	VALOR																						
TOTAL A PAGAR:											\$ 449,004													

Figura 2 .Factura zona urbana estrato 3


MUNICIPIO DE RIONEGRO											Usuario: EVALENCI										
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO											Fecha de Pago										
Documento de Cobro N°: 202301092854											DD	MM	AAAA								
Código Postal 054040 CL 49 N 50-05 Tel 5204060 alcaldia@rionegro.gov.co www.rionegro.gov.co											28	12	2023								
EN LAS SIGUIENTES ENTIDADES																					
SOCIAL, AGRARIO, AV VILLAS, DAVIVIENDA, OCOTE, POPULAR, BGTA, BBVA, COLPATRIA, BANCOLOMBIA, CONFIAR, ITAU, S PSE www.rionegro.gov.co																					
Número de Páginas: Pág 2 de 2											Cuentas Vencidas: 0										
Nombre Propietario: A											Número de Predios: 4										
Cédula - NIT: 15426686											Periodo Facturado: 2024-04										
Dirección de Cobro: CL 40 B 40 86 CS CUATRO ES // RIONEGRO (ANTIOQUIA)											Código Postal Mpio: 054040										
Código Catastral	Matrícula / Ficha	Derecho	Dirección	Ult. Pago / Per. Fact.	Avalúo Total y del Derecho	AP	Dest	Tarifa	Concepto de Cobro	Valor	Recargos										
									CORNARE VIG ACT	\$16,056	\$0										
									SOB. BOMBERIL VIG	\$2,676	\$0										
									APT												
									172-2023-21148 DC	\$29	\$9										
									BOMBARD												
									27-2023-21466	\$197	\$58										
									REAJUSTE TASA												
									6-2023-21560	\$1,308	\$394										
									BOMBARD												
										\$471,790	\$1,025										
Total a Pagar:										\$ 472,815											
<small>* Valores aproximados sujetos a actualizaciones, revisiones, descuentos y otros eventos.</small> SE INCLUYE DESCUENTO DEL 20% POR PAGO ANTICIPADO DE LA VIGENCIA 2024 (TODOS LOS PREDIOS QUEDAN SUJETOS A REAJUSTE SIN INCREMENTO DEL GOBIERNO NACIONAL O REAJUSTE POR ACTUALIZACION DEL AVALUO).																					
												CLIENTE									
MUNICIPIO DE RIONEGRO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO											BANCO										
# Referencia: 202301092854																					
Número de Páginas: Pág 2 de 2																					
Nombre Propietario:																					
Cédula - NIT: 15426686																					
Dirección de Cobro: CL 40 B 40 86 CS CUATRO ES // RIOI																					
Cuentas Vencidas: 0																					
Número de Predios: 4																					
Periodo Facturado: 2024-04																					
Páguese Hasta: 28/12/2023																					
Usuario: EVALENCI																					
 <small>(415)7707279240016(8020)202301092854(3900)0000472815(96)20231228</small>																					
Relación de Cheques																					
No se recibe pagos parciales, ni combinado de cheque y efectivo																					
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>BANCO</th> <th># CHEQUE</th> <th>VALOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>													BANCO	# CHEQUE	VALOR						
BANCO	# CHEQUE	VALOR																			
										TOTAL A PAGAR: \$ 472,815											

figura 3. Factura zona urbana estrato 3

Municipio de Rionegro
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

FACTURA No. 201700402336

PAGOS: VER INSTRUCCIONES AL RESPALDO

BANCOS: ITAU (CORPBANCA), CAJA SOCIAL, AV VILLAS, DAVIVIENDA, OCCTE, POPULAR, BGT, BRVA, COLPATRIA, BANCOLOMBIA, EN LINEA

PÁGUESE HASTA
28 12 2017
USUARIO: CLAGUDEL

de Páginas: 2 de 2
Nombre: N. BAUTISTA
Cédula - NI: 10420000
Dirección de Cobro: CL 39A N 75A 64 // RIONEGRO (ANTIOQUIA)

Cuentas Vencidas: 0
de Predios: 5
Periodo Facturado: 2018-04
Cuarto Trimestre

Código Postal Mpio: 054040

PREDIO	MAT. NM FICHA	DERECHO	DIRECCIÓN PREDIO	ULT PAGO PER. FACT.	AVALUO TOTAL	IMPUESTO	EST.	IMPUESTO	IMPUESTO	IMPUESTO	DETALLE DEL CONCEPTO DE COBRO	VALOR	INTERES MORATORIO
1010101170001100000000	25905	00 00	CL 39A N 75A-64/68	2017-04	56.990.794	01	3	2	2	2	IMP PRED ACT Vº	\$113.980	\$0
	17702723			2018-04	56.990.794						Descuento	(\$22.790)	\$0
											CORNARE VIG AC	\$13.876	\$0
											SOB BOMBERIL V	\$2.280	\$0
											REAJUST-2017-42	\$79.461	\$0
1010130070002600100000	80390	00 00	KN 52 N 50-45 AP 20	2017-04	11.690.555	03	14	14	14	14	IMP PRED ACT Vº	\$163.668	\$0
	17839762			2018-04	11.690.555						Descuento	(\$32.732)	\$0
											CORNARE VIG AC	\$19.640	\$0
											SOB BOMBERIL V	\$3.272	\$0
											72-2017-20040 D	\$1.724	\$37
											27-2017-20043 SO	\$10.348	\$223
											4-2017-20062 IMP	\$68.976	\$1.484
1010320110002000000000	53640	00 00	CL 45A-145	2017-04	59.324.867	NO	01	2	2	2	IMP PRED ACT Vº	\$11.684	\$0
	17722025			2018-04	5.932.487						Descuento	(\$2.373)	\$0
											CORNARE VIG AC	\$1.424	\$0
											SOB BOMBERIL V	\$236	\$0
											72-2017-13645 D	\$104	\$2
											27-2017-13647 SO	\$620	\$13
											4-2017-13665 IMP	\$4.124	\$89
SUBTOTAL \$													
TOTAL A PAGAR \$													

IMPUESTO PREDIAL

Secretaría de Hacienda Humanizante y Participativa

CLIENTE

Figura 4. Factura zona urbana

Municipio de Rionegro
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

FACTURA No. 201700402336

PAGOS: VER INSTRUCCIONES AL RESPALDO

BANCOS: ITAU (CORPBANCA), CAJA SOCIAL, AV VILLAS, DAVIVIENDA, OCCTE, POPULAR, BGT, BRVA, COLPATRIA, BANCOLOMBIA, EN LINEA

PÁGUESE HASTA
28 12 2017
USUARIO: CLAGUDEL

de Páginas: 2 de 2
Nombre: N. BAUTISTA
Cédula - NI: 10420000
Dirección de Cobro: CL 39A N 75A 64 // RIONEGRO (ANTIOQUIA)

Cuentas Vencidas: 0
de Predios: 5
Periodo Facturado: 2018-04
Cuarto Trimestre

Código Postal Mpio: 054040

PREDIO	MAT. NM FICHA	DERECHO	DIRECCIÓN PREDIO	ULT PAGO PER. FACT.	AVALUO TOTAL	IMPUESTO	EST.	IMPUESTO	IMPUESTO	IMPUESTO	DETALLE DEL CONCEPTO DE COBRO	VALOR	INTERES MORATORIO
1010320120001600000000	28254	00 00	CG 42 N 42C-19	2017-04	55.326.703	01	3	2	2	2	IMP PRED ACT Vº	\$110.652	\$0
	17718273			2018-04	55.326.703						Descuento	(\$22.132)	\$0
											CORNARE VIG AC	\$13.280	\$0
											SOB BOMBERIL V	\$2.216	\$0
											72-2017-13726 D	\$1.084	\$23
											27-2017-13728 SO	\$6.516	\$140
											4-2017-13746 IMP	\$43.436	\$934
2010000200006400000000	50813	10 00	SD	2017-04	43.975.991	01	14	14	14	14	IMP PRED ACT Vº	\$32.380	\$0
	17723158			2018-04	4.367.599						Descuento	(\$6.476)	\$0
											CORNARE VIG AC	\$3.884	\$0
											SOB BOMBERIL V	\$648	\$0
SUBTOTAL \$												\$ 622.985	\$ 2.945
TOTAL A PAGAR \$												\$ 625.930	

IMPUESTO PREDIAL

Secretaría de Hacienda Humanizante y Participativa

Figura 5. Factura zona urbana

VII. CONCLUSIONES

Según la evaluación del valor catastral y su impacto en el valor del impuesto predial en Rionegro, los cambios en el valor catastral tienen un impacto directo en el monto que los propietarios deben pagar, con frecuencia, aquellos de los niveles más altos se ven obligados a pagar facturas con incrementos más altos, lo que plantea dudas sobre la equidad del sistema tributario local, especialmente si los aumentos no se ajustan a la capacidad de pago de los contribuyentes.

Este esfuerzo contribuye a la conclusión de la necesidad de un sistema de avalúo catastral claro y transparente. Si los ciudadanos creen que los procesos de valoración son arbitrarios o desproporcionados, su confianza en la administración municipal puede verse comprometida. La administración debe garantizar la equidad y precisión en el valor de los bienes.

Finalmente, es importante considerar cómo el manejo adecuado del avalúo catastral y del impuesto predial puede ayudar a mantener la estabilidad financiera del municipio. Para financiar obras y servicios públicos esenciales, la recaudación efectiva de este impuesto es esencial, lo que a su vez beneficia a la comunidad en general.

VIII. REFERENCIAS

Alcaldía de Rionegro Departamento de Antioquia. (2024, abril 22). *Transparencia y acceso a la información pública*. <https://rionegro.gov.co/publicaciones/305/transparencia-y-acceso-a-la-informacion-publica/>.

Acuerdo 023 de 2018. Por el cual se derogan los acuerdos 060 de 1991, 055 de 2012, y se adopta el estatuto tributario municipal. 19 de diciembre de 2018 ACUERDO-023-DE-2018.pdf (rionegro.gov.co)

Rivillas Valencia, J.A. (2013). Visualización de la gestión catastral del municipio de Rionegro a través de las herramientas de comunicación gráfica y diseño web en el marco de la Estrategia Nacional de Gobierno en Línea. <https://abcd.pascualbravo.edu.co/handle/pascualbravo/901>.

Rendón Rendón, D.A., & Rendón Serna, O.R. (2018). *Implementación del marco fiscal de mediano plazo period 2011-2018 como herramienta para el desarrollo social del municipio de Rionegro*. <https://repository.eafit.edu.co/items/a9ee607f-394e-4593-9ea0-862500f8d505>.

Polo, T.L., & Romero, C.A., (2022). *Política Fiscal y Tributaria en América Latina: reflexiones sobre el Sistema impositivo colombiano*. <https://Revistas.Uexternado.Edu.Co/Index.Php/Fiscal/Article/View/7843/12661>.

Ley 44 de 1990. *Por la cual se dictan normas sobre catastro e impuestos sobre la propiedad raíz, se dictan otras disposiciones de carácter tributario, y se conceden unas facultades extraordinarias*. 18 de enero de 1990. DO. N39269. <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=283>.

Ley 1450 de 2011. *Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo, 2010-2014.*

16 de junio de 2011. DO. N48160.

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=43101#23>.

Ley 136 de 1994. *Por la cual se dictan normas tendientes a modernizer la organización y el funcionamiento de lo municipios.* 2 de junio de 1994. DO. N41077.

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=43101#23>.

Ley 136 de 1994. Por la cual se dictan normas tendientes a modernizer la organización y el funcionamiento de lo municipios. 2 de junio de 1994. DO. N41077.
https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma_pdf.php?i=329.

Decreto 148 de 2020. Por el cual se reglamentan parcialmente los artículos 79, 80, 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019 y se modifica parcialmente el Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1170 de 2015, Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística. 13 de febrero de 2020. DO. N 512224.
https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma_pdf.php?i=105952.

Legis ámbito jurídico. (4 de diciembre de 2018). Todo lo que necesita saber sobre el avalúo catastral. https://www.ambitojuridico.com/noticias/administrativo/tributario-y_contable/todo-lo-que-necesita-saber-sobre-el-avaluó-catastral.

Ley 14 de 1983. Por la cual se fortalecen los fiscos de las entidades territoriales y se dictan otras disposiciones. 20 de enero de 1983. DO. N36267.
<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=267>

Ley 44 de 1990. Por la cual se dictan normas sobre catastro e impuestos sobre la propiedad raíz, se dictan otras disposiciones de carácter tributario, y se conceden unas facultades

extraordinarias. 18 de enero de 1990. DO. N39269.

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=283>.

Ley 44 de 1990. Por la cual se dictan normas sobre catastro e impuestos sobre la propiedad raíz, se dictan otras disposiciones de carácter tributario, y se conceden unas facultades extraordinarias. 18 de enero de 1990. DO. N39269.

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=283>.

Ley 14 de 1983. Por la cual se fortalecen los fiscos de las entidades territoriales y se dictan otras disposiciones. 20 de enero de 1983. DO. N36267.

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=267>

Acuerdo 023 de 2018. Por el cual se derogan los acuerdos 060 de 1991, 055 de 2012, y se adopta el estatuto tributario municipal. 19 de diciembre de 2018 ACUERDO-023-DE-2018.pdf (rionegro.gov.co)

Acuerdo 023 de 2018. Por el cual se derogan los acuerdos 060 de 1991, 055 de 2012, y se adopta el estatuto tributario municipal. 19 de diciembre de 2018 ACUERDO-023-DE-2018.pdf (rionegro.gov.co)

Acuerdo 023 de 2018. Por el cual se derogan los acuerdos 060 de 1991, 055 de 2012, y se adopta el estatuto tributario municipal. 19 de diciembre de 2018 ACUERDO-023-DE-2018.pdf (rionegro.gov.co)

Acuerdo 023 de 2018. Por el cual se derogan los acuerdos 060 de 1991, 055 de 2012, y se adopta el estatuto tributario municipal. 19 de diciembre de 2018 ACUERDO-023-DE-2018.pdf (rionegro.gov.co)

Acuerdo 023 de 2018. Por el cual se derogan los acuerdos 060 de 1991, 055 de 2012, y se adopta el estatuto tributario municipal. 19 de diciembre de 2018 ACUERDO-023-DE-2018.pdf (rionegro.gov.co)

Acuerdo 023 de 2018. Por el cual se derogan los acuerdos 060 de 1991, 055 de 2012, y se adopta el estatuto tributario municipal. 19 de diciembre de 2018 ACUERDO-023-DE-2018.pdf (rionegro.gov.co)

Acuerdo 023 de 2018. Por el cual se derogan los acuerdos 060 de 1991, 055 de 2012, y se adopta el estatuto tributario municipal. 19 de diciembre de 2018 ACUERDO-023-DE-2018.pdf (rionegro.gov.co)